

Boletín Nº 12. Sábado, 16 de enero de 1999

- [III. ADMINISTRACIÓN LOCAL](#) - [III.2 MUNICIPAL](#) - [A CORUÑA](#) - [URBANISMO](#) - [PLANEAMIENTO](#)

ANUNCIO Pág. 280 Reg. 20623-PD / 19117.

[Anterior](#)

[Siguiente](#)

*Texto refundido del Plan Especial de Protección de la Ciudad Vieja y Pescadería*

### **Exp. 25/98**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 14 de diciembre de 1998, adoptó los siguientes acuerdos:

1.-Aprobar definitivamente el texto refundido del Plan Especial de Protección de la Ciudad Vieja y Pescadería.

2.-Cumplimentar los requisitos legales necesarios para su entrada en vigor, derivados de lo dispuesto en el art. 48 de la Ley del Suelo de Galicia.

Lo que se hace público, significando que contra el acuerdo que se traslada cabe interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio.

A Coruña, 15 de diciembre de 1998.

El alcalde, p.d.,

Fdo.: Salvador Fernández Moreda.

### **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE LA CIUDAD VIEJA Y PESCADERÍA APR-H4.01**

TEXTO REFUNDIDO

#### **ÍNDICE**

1. El Plan Especial. Naturaleza, ámbito y contenido
  - 1.1. El carácter del Plan Especial. Protección, rehabilitación y reforma. La conservación y actualización.
  - 1.2. El ámbito del Plan Especial.
  - 1.3. Contenido del Plan Especial.
  - 1.4. La legislación protectora en el ámbito del Plan Especial.
2. La historia y el planeamiento heredado.
  - 2.1. Orígenes y desarrollo de la Ciudad Vieja y Pescadería. Antecedentes.
  - 2.2. El planeamiento heredado.

3. Información urbanística.
  - 3.1. Resumen de datos por barrios
  - 3.2. Datos de población.
4. Diagnóstico de la problemática urbanística en el ámbito del Plan Especial.
  - 4.1. La Ciudad Vieja.
  - 4.2. La Maestranza.
  - 4.3. María Pita.
  - 4.4. Los Pelamios.
  - 4.5. La Atocha Baja.
  - 4.6. Las Bombas.
  - 4.7. Panaderas, Hospital, Zalaeta, San Roque y Plaza de España.
  - 4.8. Pescadería.
5. Objetivos y propuestas.
  - 5.1. La estrategia de la conservación, mejora y acabado de la ciudad histórica. Su actualización.
    - 5.1.1. Descripción de las actuaciones propuestas.
  - 5.2. Ordenación urbanística.
    - 5.2.1. Funciones y usos de la ciudad histórica.
    - 5.2.2. Ordenación de equipamiento.
    - 5.2.3. Ordenación de infraestructuras urbanas, viarios aparcamiento y tráfico
6. Normativa urbanística del plan especial

## **Título I. Disposiciones generales**

### **Capítulo I. Naturaleza, ámbito y vigencia del plan especial.**

Artículo 1. Naturaleza del Plan Especial.

Artículo 2. Ámbito del Plan Especial.

Artículo 3. Obligatoriedad.

Artículo 4. Vigencia.

Artículo 5. Revisión.

### **Título II. Régimen urbanístico del suelo**

## **Capítulo I. Clasificación**

Artículo 6. Clasificación del suelo y desarrollo.

Artículo 7. Subclasificación.

Artículo 8. Aprovechamiento del suelo.

## **Título III. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.**

Artículo 9. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Artículo 10. Ejercicio de las facultades dominicales por los propietarios del suelo.

Artículo 11. Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo.

## **Título IV. Normativa general de protección.**

Artículo 12. Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural.

## **Capítulo I. Protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico.**

Artículo 13. Definición del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico

Artículo 14. Condiciones generales de protección.

Artículo 15. Demolición de inmuebles.

Artículo 16. Anexión de Parcelas.

Artículo 17. Regulación de las Actuaciones.

Artículo 18. Medidas para la protección.

Artículo 19. Catálogo de edificios, elementos y espacios urbanos.

Artículo 20. Clasificación por niveles de protección.

Artículo 21. Regulación de la protección.

Artículo 22. Compatibilidad de las obras con el nivel de protección.

## **Capítulo II. Protección del patrimonio arqueológico.**

Artículo 23. Yacimientos arqueológicos existentes

Artículo 24. Yacimientos no excavados

Artículo 25. Tipos de actuaciones arqueológicas.

Artículo 26. Delimitación de zonas de protección arqueológica.

Artículo 27. Ordenanzas de actuación arqueológica.

## **Título V. Instrumentos de desarrollo y ejecución del plan especial.**

Artículo 28. Órganos actuantes.

Artículo 29. Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del PEPRI.

## **Título VI. Condiciones generales de la edificación.**

### **Capítulo I. Unidades de intervención edificatoria.**

Artículo 30. Unidades de intervención edificatoria

Artículo 31. Agrupación de parcelas.

Artículo 32. División de parcelas.

Artículo 33. Regularización de fincas.

Artículo 34. Frente mínimo de parcela.

### **Capítulo II. Obras en la edificación**

Artículo 35. Obras en edificios catalogados.

Artículo 36. Obra nueva.

Artículo 37. Obras en edificios impropios.

### **Capítulo III. Condiciones de aprovechamiento**

Artículo 38. Aprovechamiento del suelo.

Artículo 39. Edificabilidad.

Artículo 40. La no-existencia de transferencias

Artículo 41. Aprovechamiento que corresponde a la propiedad del suelo.

Artículo 42. Uso del suelo.

Artículo 43. Tipos de usos.

Artículo 44. Coeficientes de ponderación de usos.

### **Capítulo IV. Condiciones de volumen.**

Artículo 45. Altura de la edificación y número de plantas.

Artículo 46. Sótanos y semisótanos.

Artículo 47. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Artículo 48. Alineaciones.

Artículo 49. Fondos de edificación.

Artículo 50. Patios de manzana.

Artículo 51. Ocupación.

Artículo 52. Cuerpos volados.

Artículo 53. Patios de parcela.

Artículo 54. Aprovechamiento del bajo cubierta.

Artículo 55. Porches.

#### **Capítulo V. Condiciones estéticas.**

Artículo 56. Diseño y composición de fachadas.

Artículo 57. Acabados y materiales de fachada.

Artículo 58. Escaparates, toldos y marquesinas.

Artículo 59. Rótulos y anuncios.

#### **Capítulo VI. Condiciones de habitabilidad e higiénico sanitarias.**

Artículo 60.

Artículo 61.

Artículo 62.

#### **Título VII. Ordenanzas de la edificación**

##### **Capítulo I. Delimitación de ámbitos de aplicación de ordenanzas**

Artículo 63. Ordenaciones de la edificación.

Artículo 64. Ordenanzas particulares de la edificación.

Artículo 65. Ordenaciones uniformes y especiales.

Artículo 66. CV.1. Manzana compacta o con patio en la Ciudad Vieja.

Artículo 67. CV.2. Manzana fragmentada en la Ciudad Vieja.

Artículo 68. P-1 Manzana lineal compacta en Pescadería.

Artículo 69. P-2 Manzana fragmentada en Pescadería.

Artículo 70. P-3 Manzana con patio en Pescadería.

Artículo 71. MP. María Pita.

Artículo 72. D. El derribo.

Artículo 73. S.A.1. San Agustín.

Artículo 74. P.P. Plaza de Pontevedra.

Artículo 75. M.R. Ordenación especial de la avenida de La Marina y calle Real.

7. La gestión y ejecución del plan especial.

7.1. La gestión y ejecución del plan especial.

Artículo 76.

Artículo 77.

Artículo 78. Gestión y ejecución del Plan Especial.

Artículo 79. La iniciativa particular.

Artículo 80. Sistemas de actuación.

Artículo 81. Delimitación de polígonos.

Artículo 82. Modalidades de actuación.

Artículo 83. Conservación de edificios y conjuntos.

7.2. Estudio económico-financiero.

8. Catalogo de edificios, espacios y elementos urbanos

8.1. Listado de espacios urbanos sometidos a protección

8.2. Listado de elementos urbanos sometidos a protección

8.3. Listado de yacimientos arqueológicos.

8.4. Listado de edificios y grado de protección

Disposiciones transitorias:

Disposición transitoria 1. Suspensión de licencias.

Anexo I. Ficha del API-H4.01. "Plan Especial de La Maestranza"

## **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE LA CIUDAD VIEJA Y PESCADERÍA. APR-H4.01**

### **1.-EL PLAN ESPECIAL. NATURALEZA, ÁMBITO Y CONTENIDO**

El presente documento desarrolla el Plan General de A Coruña, y se corresponde con el área de planeamiento remitido del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería de A Coruña. (APR-H4.01).

#### **1.1.-El carácter del Plan Especial. Protección, rehabilitación y reforma. La conservación y actualización.**

En el Diario Oficial de Galicia de fecha 22 de marzo de 1984 se publicó el Decreto 29/1984 de la Dirección General de Cultura de la Consellería correspondiente de la Xunta de Galicia, por el que se declara conjunto histórico artístico la Ciudad Vieja de A Coruña.

El artículo 20 de la Ley 13/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, impone a los municipios la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por una declaración de Conjunto Histórico.

Y la Ley 8/1995 de 30 de octubre, del Parlamento de Galicia, de Regulación del Patrimonio Cultural, dispone en su artículo 45 que la declaración de un conjunto histórico determinará la obligación para el Ayuntamiento en que se encuentre de redactar un plan especial de protección del área afectada.

El área de planeamiento remitido del Plan Especial pretende establecer las estrategias básicas de acabado, mejora y conservación, emanadas del Plan General de A Coruña, dándoles contenido operativo, a través del propio Plan Especial y de instrumentos posteriores para su ejecución; centrandose su carácter en la reinterpretación de la Ciudad Histórica de sus espacios de sus funciones y usos, compatibilizando y complementarizando renovación y rehabilitación.

La vocación del Plan Especial es la articulación de estas estrategias básicas integrando el tejido de la Ciudad Histórica con las piezas urbanas periféricas y desagregadas, y de borde sin urbanizar, ordenando conjuntos inadecuados, regulando la composición de la nueva edificación, complementando edificaciones en áreas no consolidadas y señalando normas destinadas a conservar la edificación catalogada, determinando el tipo de obra autorizada en cada caso y desarrollando ordenanzas encaminadas a la mejora de las tipologías edificatorias existentes.

Así el Plan Especial se plantea como fundamental:

- La protección, conservación y enriquecimiento del patrimonio histórico en su conjunto e individualmente.

- La rehabilitación de la ciudad en un sentido amplio (física, económica y socialmente), tanto de los espacios públicos como del parque edificado, actualizando su función, mejorando déficits existentes y estableciendo medidas encaminadas a frenar al deterioro a que se ven sometidas partes de la ciudad.

- La reforma y renovación de la ciudad mediante la proyectación arquitectónica de las piezas de la ciudad inacabadas o inadecuadas.

- Posibilitar la evolución, aunque controlada de la ciudad, con un planeamiento dinámico que no frene la inercia histórica de su desarrollo, introduciendo innovaciones en las ordenanzas de edificación y cuerpo normativo suficientes que permita igualar la rentabilidad de la rehabilitación y reutilización del parque edificado al de la obra nueva.

La consecución de estos objetivos singularizados para esta parte de la ciudad exige la configuración de un área de planeamiento remitido integrado en el planeamiento del resto de la ciudad pero que tenga en cuentas sus peculiares características.

Este aumento de la edificabilidad, plenamente justificado en aras de ese mayor rigor estético y funcional, exige que esta figura de planeamiento se considere y trámite como desarrollo del Plan General.

## **1.2.-El ámbito del Plan Especial.**

El ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior comprende las tramas urbanas de La Ciudad Vieja y Pescadería ampliadas con los bordes que precisan de mayor definición y agregación urbana o que por la, Delimitación del Conjunto Histórico Artístico de A Coruña - 1984, lo exijan.

De este modo, la delimitación se inicia en los Pelamios, desde el mar, recorriendo las calles paralela y perpendicular a Orillamar, Atocha Baja y calles de San José y La Torre hasta unirse con la de San Roque y Hospital; doblando hacia el sur por la calle de Zalaeta, limitándose por el norte con las calles del Corralón, Juan Canalejo y avenida de Pedro Barrié de la Maza hasta la calle de Modesta Goicouría, envolviendo los jardines y escuelas de Eusebio Da Guarda; la Plaza de Pontevedra se une a la calle Juana de Vega, continuándose ya en los bordes de las fachadas de la Plaza de Espoz y Mina, Sánchez Bregua y Plaza de Orense y bordeando el sur con la avenida de Alférez Provisional hasta el Muelle de Méndez Núñez. Siendo la superficie total del ámbito así definido de 97,82 Ha.

Los criterios seguidos para la determinación del ámbito se han basado en recoger elementos actuables completos, que no condicionasen o limitasen cualquier tipo de intervención, calles, manzanas o parcelarios completos, ampliando con los fondos parcelarios fachadas o conjuntos protegidos o de interés, y en general aspectos que garanticen una mayor eficacia en el desarrollo del Plan Especial.

### **1.3.-Contenido del Plan Especial.**

El contenido del Plan Especial parte de los condicionantes de carácter legislativo y de la metodología aplicada en el proceso de redacción del mismo, estructurándose en tres temas genéricos: Información, Análisis y Propuestas.

#### Información:

En esta parte se estudian los antecedentes urbanísticos, legislativos e históricos que ayudaron a conformar la ciudad como hoy la conocemos y se define la situación actual mediante una exhaustiva información urbanística en un sentido amplio, población, parcelario, tipologías edificatorias, usos, red viaria, infraestructuras, dotaciones, etc.

#### Análisis:

A partir de los datos de información obtenidos se describen las problemáticas urbanísticas del Ámbito del Plan Especial, realizándose un diagnóstico de cada área específica, definiendo sus características urbanas y sus carencias fundamentales.

#### Ordenación y normativa urbanística:

Son el contenido fundamental del Plan Especial. En esta parte del documento se definen los fines y objetivos perseguidos por el Plan basándose en el diagnóstico establecido y se elaboran los proyectos para la consecución de los mismos, se fijan las estrategias y se regulan las intervenciones en la ciudad.

Consta de un cuerpo normativo general de aplicación a todo el ámbito y otro particular en el que se especifican las ordenanzas sectoriales de acuerdo con la subcalificación del suelo establecida. Asimismo se delimitan los ámbitos de los polígonos y actuaciones aisladas, estableciéndose en su caso el sistema de actuación correspondiente.

A modo de anexo se relacionan los edificios, elementos y espacios urbanos catalogados, clasificando su nivel de protección e intervenciones características en cada caso.

### **1.4.-La legislación protectora en el ámbito del Plan Especial.**

La evolución legislativa sobre patrimonio histórico se inicia con la Orden del 13 de junio de 1844 que crea las Comisiones Provinciales de Monumentos en cada una de las provincias, en 1854 nace la Comisión Central de Monumentos con el propósito

de coordinar las Comisiones Provinciales así como reunir y conservar en el mejor estado posible todos los edificios que habiendo correspondido a las Ordenes Religiosas y demás Corporaciones suprimidas pasan a ser pertenencia del Estado.

La delimitación del Conjunto Histórico Artístico de A Coruña es aprobada por la Xunta de Galicia mediante Decreto de 9 de marzo de 1984 (DOG nº 57 de 22 de marzo de 1984), en ese momento era vigente la Ley de 13 de mayo de 1933 sobre defensa, conservación y acrecentamiento del Patrimonio Histórico Artístico. La delimitación comprende varias zonas, la primera zona, el perímetro morado y zona de respeto de la Torre de Hércules, la segunda zona es el propio casco antiguo y su zona de respeto (incluidas ambas en su totalidad en la delimitación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de La Ciudad Vieja y Pescadería) y la tercera zona la forman elementos singulares aislados y perímetro morado, Iglesia de San Francisco y avenida Calvo Sotelo.

Se encontraban declarados Monumento Histórico Artístico el Jardín de San Carlos, la puerta del Parrote y trozo de muralla del siglo XV, la zona de murallas del siglo XVI y siglo XVIII y las puertas del Parrote, del Clavo y de San Miguel por Decreto de 9 de noviembre de 1944.

Por la Orden de 16 de marzo de 1939 se declara Monumento Histórico Artístico las ruinas del exconvento de San Francisco.

Por el Decreto 555/1971 de 11 de marzo de 1971 se declara Conjunto Histórico Artístico la Plaza de Santa Bárbara.

Por el Decreto 2493/1975 de 23 de agosto de 1975 se declara Monumento Histórico Artístico de carácter nacional la Iglesia parroquial de San Jorge.

Por el Decreto 2643/1972 de 18 de agosto se declara Monumento Histórico Artístico la Iglesia de Santiago.

Por Real Decreto 1393/1982 de 17 de abril se declara Monumento Histórico Artístico de carácter nacional las Casas Paredes en la Avenida de la Marina.

En virtud de lo dispuesto en el Decreto Ley de 9 de agosto de 1926 se declara Monumento Histórico Artístico nacional la Iglesias de Santa María del Campo.

Por último el Decreto 474/1962 de 1 de marzo de 1962 declara Monumento Histórico Artístico el Museo Provincial de Bellas Artes.

El Plan General de Ordenación Urbana de A Coruña de enero de 1985 es anterior a la aprobación de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español. No obstante, la normativa del Plan ya incluía en su disposición final sexta que la Ciudad Vieja quedaba pendiente de la redacción de un Plan Especial de Protección susceptible de ser ampliado al ámbito de Pescadería y establecía que mientras no se redactase el Plan Especial, que podría modificar las determinaciones vinculadas al uso, parcelario y tipologías edificatorias, y edificabilidades serían de aplicación las Normas del Plan General de Ordenación Urbana para esa zona.

Comenzada la tramitación del Plan Especial con arreglo al Plan General de 1985 sin que se hubiese culminado, se desarrolla ahora conforme a la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña de 1998 como área de planeamiento remitido si bien se mantiene su carácter de Plan Especial.

El Catálogo de Edificios y Conjuntos de Interés se presenta como documento específico dentro del Plan General de Ordenación Urbana y resulta necesario como documento complementario del Plan Especial de Protección, según dispone el artículo 32 de la Ley del Suelo de Galicia de 1997 con carácter general y, de una manera

más concreta, para los Bienes de Interés Cultural, la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985 y la Ley 30 de octubre de 1995 que regula el patrimonio cultural de Galicia.

Se incluyen todos aquellos elementos construidos antes del año 40 que tienen interés histórico, arquitectónico o urbano para colocarlos en situación de defensa y protección y establece unos niveles de valoración así como de protección con una reglamentación de obras.

El nuevo derecho del Patrimonio Histórico emerge tras la vigente Constitución Española y la Ley 16/85 como un ordenamiento constitucionalizado materialmente heterogéneo y descentralizado.

La constitucionalización del Patrimonio Histórico se ha efectuado sobre dos ámbitos distintos, el conceptual y el competencial, recoge el concepto de Bienes de Interés Cultural y define competencias del Estado y de las Comunidades Autónomas. En cuanto a la Administración Local la Ley está impregnada de referencias a la descentralización de la gestión del Patrimonio Histórico ya referenciada en la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local y en la legislación urbanística así como en otras normas de rango inferior.

La L.P.H., en su artículo 20 y la que regula el patrimonio cultural de Galicia de 1995 vienen a dar definitivamente papel protagonista al planeamiento urbanístico e imponen a los Ayuntamientos la obligación de redactar Planes Especiales de Protección como consecuencia de la declaración de un Conjunto Histórico.

Se establece además que, una vez aprobado definitivamente el Plan Especial de Protección, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras que lo desarrollan, incluidas las de los entornos de los monumentos declarados, debiendo dar cuenta a la Consellería de Cultura de las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería se plantea con este doble carácter protector y reformador, atendiendo a los objetivos y clases de planes especiales que define La Ley del Suelo de Galicia del año 1997, justificándose el aspecto de reforma interior por la amplitud de la delimitación del Plan Especial que incluye zonas urbanas que envuelven el recinto declarado Conjunto Histórico Artístico y que requieren una remodelación del tejido edificatorio considerando que las actuaciones que se plantean en estas áreas ayudan a conseguir también, con mayor eficacia, los objetivos que ha de plantearse un plan especial que actúa sobre un casco histórico urbano complejo.

## 2.-LA HISTORIA Y EL PLANEAMIENTO HEREDADO.

La ciudad se ha ido construyendo con pedazos de historia, de una historia nunca completa, que a veces llega tarde, cuando ha pasado, o no llega y se sigue esperando, o se inventa. De esta historia nuestra a la que se le suprimen partes, se mutila o se le añaden anécdotas o se entierran. Por eso son pedazos, como eslabones perdidos, sueltos, que no completan la cadena. Lo que más conocemos es una o unas versiones de la historia más reciente, la otra, la anterior se intuye, se escarba en la tierra, en los legajos antiguos y en las leyendas para descubrirla, comprobarla y darle coherencia, la componemos como un puzzle para ir entendiendo cómo poco a poco se fue utilizando el territorio.

### **2.1.-Orígenes y desarrollo de la Ciudad Vieja y Pescadería. Antecedentes.**

El territorio que abarca el actual municipio coruñés fue asiento de poblaciones desde época muy remota, si bien los datos acerca de su prehistoria son escasos y

poco concluyentes. Hay noticias, no confirmadas, de la posible existencia de sílex tallado en las inmediaciones del Monte de San Pedro, lo que haría retroceder el poblamiento hasta el Paleolítico.

Más concretos son los testimonios sobre el Neolítico y Calcolítico. A la aparición en las cercanías de la playa de Oza de cuatro hachas de piedra pulimentada hay que sumarle el inmediato topónimo de Monte das Moas, posible lugar de procedencia de los referidos útiles y que indica la existencia de un campo de túmulos dolméticos, que se añadiría al localizado en los montes de La Zapateira.

De la siguiente etapa cultural de la Edad del Bronce, apenas tenemos otra referencia que la probable pertenencia a este período de los grabados rupestres existentes en Punta Herminia, en las inmediaciones de la Torre de Hércules.

Ya en la Edad del Hierro, los conocimientos sobre el pasado de la ciudad empiezan a ser mayores. A los poblados castreños de Elviña, cuyas escasas excavaciones han aportado datos del mayor interés, y Nostián, hay que agregar el topónimo Castrillón-Los Castros, que denota la verosímil ubicación de un castro en sus inmediaciones. Los historiadores de finales del siglo XIX y principios de éste, han apuntado la posibilidad de la existencia de castros en las zonas de Monte Alto y Ciudad Vieja, sin embargo la investigación arqueológica no ha encontrado pruebas, hasta el momento, que confirmen dichas hipótesis. Es en esta época cuando Galicia, y por consiguiente A Coruña, entra en la órbita de Roma, con lo cual las noticias acerca del Noroeste peninsular se van acrecentando.

### **A Coruña romana.**

Las fuentes literarias clásicas (Estrabón, Mela, Plinio, Ptolomeo) van describiendo, cada vez con mayor exactitud, las Costas Occidentales, situando la tribu de Los Artabros en la zona que va desde Noya al sur hasta Serra Faladoira al norte. A ella pertenece la ciudad de Brigantium, actual A Coruña, asentada, precisamente, en la parte de la bahía coruñesa que abarca el ámbito de este Plan.

El primer autor que cita la ciudad es Ptolomeo, geógrafo egipcio del siglo II d.C. En la Tabla II, capítulo VI de su "Geographía" sitúa en el Gran Puerto de los Galaicos Lucentes a Flavio Brigantio, de coordenadas 6° 45', 45° .

La segunda referencia se debe a Dión Casio, natural de Nicea, que vivió aproximadamente entre el 155-235 d.C. De su obra "Historia Romana" escribió ochenta volúmenes. En el 35 aparece la siguiente mención:

*"Entonces, navegando en dirección a Brigantio, ciudad de Gallaecia, aterrorizó a sus habitantes con el estruendo de sus naves y, como no habían visto nunca una escuadra de guerra, se rindieron".*

El párrafo se refiere a la expedición de Julio Cesar, el año 61 a.C., a Brigantio, aunque la cita hay que tomarla con cierta precaución, pues el terror y la consiguiente rendición de los indígenas, mas parece obedecer al ánimo de ensalzar al general romano, que atenerse a la verdad.

Cronológicamente, la siguiente mención de Brigantium aparece en el Itinerario de Antonino, descripción de las principales vías del Imperio, con las distancias entre las respectivas "mansiones" o lugares de descanso tras la etapa diaria.

La posterior alusión, y una de las más importantes para la ubicación de la ciudad de Brigantium, aparece en Paulo Orosio (final siglo IV, comienzo del V). De este autor, natural de Gallaecia, su obra de más interés es "Historiarum adversum paganus libri septens", escrita entre los años 415 y 417. En ella, Orosio se refiere por dos veces a Brigantia:

*"El segundo ángulo de Hispania mira al Noroeste, donde está situado Brigantia, ciudad de Gallaecia, y levanta para observación (del mar) de Britania un altísimo faro y digno de mención entre muy pocas cosas".*

*"... sus partes principales de cara al Océano Cantábrico miran a la ciudad de Brigantia en Gallaecia".*

A la vista de los datos ofrecidos por las fuentes y, sobre todo, por Paulo Orosio, que relaciona la ciudad con un altísimo faro, que no puede ser otro que la Torre de Hércules, teniendo en cuenta, además, que este autor era galaico y, por tanto, mejor conocedor de la geografía de esta tierra que otros escritores extranjeros, que normalmente escribían basándose en fuentes anteriores, la práctica totalidad de los estudiosos sitúan la Brigantia Romana en la actual Coruña.

Asentada pues, en la Península Coruñesa, situada en el Territorios de los Artabros, una población denominada Brigantium, vamos a intentar, con ayuda de la Arqueología, estudiar su evolución urbanística y la forma de vida de sus habitantes.

Desde la primera excavación realizada en 1949 por José María Luengo en la calle Real, no se había realizado otra intervención hasta 1985, en la Plaza de María Pita con motivo de la construcción de un aparcamiento subterráneo. Posteriormente se han realizado varias actuaciones mas, prácticamente todas ellas financiadas por el Ayuntamiento y con personal por él contratado.

Así pues, vamos a realizar una somera exposición de los datos que sobre A Coruña Romana puede aportar la Arqueología.

Veamos primero la distribución espacial de los materiales. Los restos más antiguos se han detectado en la parte alta de la Ciudad Vieja (cerámica campaniense en la calle de Alfonso IX y Plaza Cánovas Lacruz y fragmentos de ánfora Dressel I en la misma Plaza), así como en la bahía, todos ellos datados antes del cambio de Era.

Un segundo grupo de materiales, fechados en los siglos I y II d.C., aparecen en toda la Ciudad Vieja y zona de Pescadería, hasta el principio de la calle Real. Un tercer conjunto podría formarse con los restos estructurales y muebles de las calles Franja, Real y Riego de Agua, datados en los siglos III a V d.C. Por último, estas zonas habitadas de la calle Real y Riego de Agua son utilizadas como necrópolis a partir del siglo VI.

A tenor de este superficial examen de los restos materiales, se puede aventurar alguna hipótesis sobre el desarrollo de A Coruña Romana.

La población comenzaría a desarrollarse en la zona alta de la Ciudad Vieja, en los siglos II y I a.C., continuando su expansión hasta Pescadería, que estaría poblada a lo largo de todo el Imperio, sufriendo un retroceso a partir del siglo V.

Haciendo un análisis mas pormenorizado de los restos arqueológicos, vemos que los materiales que están relacionados con el mar (ánforas, pesos de red, etc.) están concentrados en la zona del Parrote. Este núcleo, alrededor del actual edificio de Capitanía, parece ser el asentamiento del establecimiento comercial marítimo coruñés, con la posible ubicación de un "portus" en las actuales instalaciones de la Solana, según atestigua la Crónica de los Cruzados Ingleses que participaron en la conquista de Lisboa. A esto hay que añadir la aparición, en la cercana Iglesia de Santiago, de dos aras dedicadas a Neptuno y Fortuna y de dos basas de estatuas ofrendadas a Marco Aurelio y Lucio Vero por Regino, "exactor", encargado del cobro de los tributos del "portorium".

Así pues, tendríamos un área comercial, con frente al Parrote llegando con profundidad a la actual Plaza de Azcárraga, y una superficie destinada a uso

residencial que abarcaría el resto de la Ciudad Alta y el Istmo de Pescadería.

Desgraciadamente, hasta ahora, no han aparecido restos estructurales en la zona alrededor de la Iglesia de Santa María que nos puedan dar idea de la configuración urbanística de esta área en época romana, si bien la actual disposición de las calles Santa María, Puerta de Aires y Herrerías, cortadas por Damas, Sinagoga y Cortaduría nos dan un trazado, aproximadamente, hipodámico, con formación de una plaza en el solar de la citada Iglesia, que podría ser muy semejante al existente en la antigüedad latina.

Para el espacio de Pescadería existen restos arquitectónicos que ayudan a diseñar el trazado urbano de la antigua Brigantium. Los muros aparecidos en las calles de la Franja, Riego de Agua y Real nos conforman un plan sensiblemente igual al actual, con una extensión con profundidad que comprendería las calles Riego de Agua, Franja y Florida, llegando en longitud hasta el principio de la calle Real, sin que, por el momento, en el estado actual de conocimientos, se pueda precisar con exactitud el límite máximo de la urbe.

Como ya se dijo al principio, en el siglo V las construcciones que bordeaban la actual plaza formada por las calles Bailén, Real y Riego de Agua, se abandonan, utilizándose sus solares como necrópolis, lo cual denota un retroceso de la ciudad, con el consiguiente despoblamiento, en la Alta Edad Media. No puede cuantificarse, con el volumen de datos disponibles en la actualidad la magnitud del índice de descenso de habitantes, si bien el número de tumbas aparecidas parece indicar un valor relativo bastante reducido para tal índice.

Por lo que atañe al modo de vida de los coruñeses, en época romana, los datos hasta ahora aparecidos nos acercan a unas actividades muy relacionadas con el mar.

La Torre de Hércules, los "exactores" Glauco y Regino, los numerosos fragmentos de ánforas, hablan de un importante comercio por vía marítima, así como los pesos de red y las abundantes conchas de moluscos y espinas de pescado denotan un intenso trabajo extractivo de productos marinos.

### **La decadencia.**

Los datos de que disponemos para el estudio de la Alta Edad Media Coruñesa, tanto textuales como arqueológicos, son muy escasos.

En primer lugar hay que destacar la práctica desaparición del topónimo Brigantium en los documentos de esta época. En consonancia con el decaimiento de la vida urbana en el alto medioevo, el territorio pasa a adquirir mayor importancia que la ciudad que alberga, denominándose la zona, a partir de ahora, como territorio o "comisso" (condado) de Faro, en clara alusión a la Torre de Hércules.

Varias son las referencias a la comarca coruñesa. Destacaremos alguna de ellas.

El Cronicón de Sebastián, escrito hacia el año 870, narra la invasión de los normandos que, desde Gijón, vinieron *"ad locum qui dicitur Farum Brigantium"*.

San Rosendo, en 942, dona al Monasterio de Celanova las tierras de *"Artasio (Arteixo) in Faro"*.

El obispo Sisnando, en el 966, dona al Monasterio de Sobrado *"ecclesiam vocabulo Sancte Eolalie qui est iuxta farum precantium"*.

En el año 991 está fechado un documento importantísimo para la historia de la ciudad. En él, Bermudo II dona a la Iglesia de Santiago el condado de Faro y la *"civitatem ab antiquis fabricatam per suos terminos"*, esto es, la ciudad construida

antiguamente dentro de los territorios de condado.

De este documento se deduce la pervivencia de la ciudad en el siglo X y que tanto ésta, como el territorio en que se ubicaba eran de realengo. A partir de la fecha citada pasa a los dominios de la mitra compostelana, hasta el siglo XII en que Gelmírez la permuta a Alfonso VII por la tierra de Tabeirós. De esta forma la ciudad pasa de nuevo a ser de realengo, condición que ya jamás perdería.

El único dato arqueológico de que disponemos para este período, además de la necrópolis de la calle Real, es la aparición de una lápida sepulcral en los cimientos del antiguo fuerte del Camaranchón, actual instituto Eusebio da Guarda, y que su estudioso, D. Ángel del Castillo, data en el año 903.

Poco puede aventurarse sobre la configuración de la ciudad en estos siglos, en vista de la parquedad de datos disponibles. Es muy posible que la población se agrupase en torno a la Ciudad Vieja y parte de Pescadería más próxima a María Pita.

### **El resurgimiento.**

En 1208 Alfonso IX otorga un documento de gran importancia para el devenir coruñés. Muchos historiadores contemplan esta fecha como el inicio de la historia de la ciudad de A Coruña. Sin embargo, el documento hay que contemplarlo dentro del resurgir de la vida ciudadana en los siglos centrales de la Edad Media. En el diploma se delimitan los términos del Concejo, se le otorga el fuero de Benavente y se prohíbe que se reciba como vecinos tanto a milites como a frailes.

No obstante, hay que tener en cuenta que no se funda ninguna nueva ciudad, sino que se conceden unos privilegios y se fijan una serie de derechos y deberes sobre una ciudad ya existente, y que no dejó de tener vida desde época romana, aunque, como todas, haya tenido momentos de mayor o menor esplendor.

En el siglo XIII la Ciudad Vieja contaría ya con dos parroquias, Santa María y Santiago, y tendría un trazado sensiblemente igual al actual. Estaba cercada por una muralla, de la que se conserva parte de ella en la calle de la Maestranza, detrás del convento de Las Bárbaras. El barrio de Pescadería contaba, ya en este siglo, con otras dos parroquias, la de San Jorge, emplazada en el actual solar del teatro Rosalía y la de San Nicolás. Como se ve, la primera de ellas se ubicaba en la zona utilizada como necrópolis alto medieval, recuperándose el trazado romano para esta parte de la ciudad. A partir de ahora los enterramientos se harán en las iglesias y sus atrios.

La muralla medieval discurría por la calle de la Maestranza, Jardín de San Carlos, Paseo del Parrote, Puerta Real, Cuesta del Rosario, Puerta de Aires y la Estrada.

Fuera de estos muros se ubicaban los conventos de Santo Domingo y San Francisco, en virtud de lo dispuesto por Alfonso IX. El primero de ellos se erigía en el Campo de la Estrada, la parte posterior del actual cuartel de Atocha y el segundo estaba situado en los recientes jardines de la Real Maestranza.

La ciudad, tanto la Alta como Pescadería, continúa su desarrollo a lo largo de los siglos XIV y XV, una de las épocas de mayor brillantez de A Coruña.

En el siglo XV se ve al puerto recibiendo tráfico de *"vesinos e comarcanos de Jenova e de Aragón e de Portugal e de Seuilla e de todas las otras partes e lugares que son nombrados de mas de Leuante que uenieron de Frandes o Françia o Inglaterra ..."*.

Los navíos de peregrinos que se reunían en la bahía llegaban a veces al centenar. En este siglo, A Coruña tenía, con mucho, la flota mas fuerte de Galicia, tanta como el resto de los puertos juntos.

A finales de este siglo se levantó la línea fortificada que defendía Pescadería de los ataques por tierra. Esta fortificación discurría desde el Orzán donde nos queda el único resto, hoy conocido como la Coraza, hasta la Plaza de Orense, emplazándose en el actual edificio de la Delegación del Gobierno la batería del Malvecín.

Después del asedio de Drake de 1589, las murallas de la ciudad Alta se ampliaron, englobando el convento de San Francisco. El convento de Santo Domingo, que resultara destruido, se trasladó a su actual emplazamiento.

Pescadería, incendiada en su mayor parte, fue reconstruida. De este barrio tenemos una descripción hecha medio siglo después por el cardenal Jerónimo del Hoyo:

*"Los arrabales de esta ciudad que son los que llaman Pescadería, tienen como mil y ducientos vecinos y dos iglesias una de San Nicolás y otra de San Jorge y entre las casas mas cercanas deste arrabal y la muralla de la ciudad abrá un tiro de arcabuz de campo raso. Tiene este arrabal dos calles muy largas sin otras traviesas y secretas, la una llaman la de Arriba que por otro nombre llaman del Arenal; la otra llaman la de Abaxo; en esta está todo el concurso de la gente natural, forasteros y extranjeros y en ella se desembarca y vende todo cuanto viene por la mar; tiene buenas casas de piedra, las delanteras de sillería y los altos de arriba de ladrillo, y por el concurso de tanta gente, suben de punto el precio de los alquileres de las casas".*

Hasta esta época las conjeturas sobre la forma urbana que se desprenden de los estudios, las referencias a la estructura de la ciudad y su desarrollo son escasos, y únicamente de los pocos y variables datos de población puede desprenderse el tamaño de ésta, y no es hasta que aparecen los primeros planos que se realizan sobre la ciudad cuando se puede entender como se ocupa el espacio urbano.

De los estudios que se realizan sobre la ciudad hasta el siglo XVIII, se entiende ya a A Coruña como un centro gallego de poder y la única ciudad periférica que en Galicia posee rango de capital, desde el tiempo en que Felipe II, decide asentar en la ciudad organismos oficiales como Capitanía Militar, Sede de la Gobernación del Reino o la Real Audiencia, aunque se puede decir que durante los siglos XVI y XVII, ésta mantuvo intacta su antigua morfología de raíz medieval, que los Borbones irían cambiando a lo largo del siglo XVIII, fundamental en el desarrollo de su trama urbana.

Los Borbones convierten a A Coruña en residencia oficial del Intendente y el lugar de reunión casi permanente de la Junta del Reino que representaba a todo el país gallego, repercutiendo en un resurgimiento demográfico y urbano condicionado éste último por ser la ciudad plaza fuerte, península fortificada y con pocas posibilidades de expansión. El crecimiento, por ello se concentra en el perímetro fortificado, especialmente en el arrabal de Pescadería, ya en dirección de la Marina o hacia las zonas más despobladas de los márgenes del camino del Arenal, hacia la ensenada del Orzán, que se convertiría a lo largo de este siglo en una de las zonas más densamente ocupadas de la ciudad.

Progresivamente se ocuparán huertos y espacios vacantes y se va aumentando la altura de las edificaciones.

La Ciudad Vieja fue el origen del núcleo urbano, pero ya anteriormente al siglo XVIII había ido perdiendo el papel hegemónico que la caracterizó durante buena parte de la Edad Media. Tanto el número de población como su protagonismo económico pasó a ser inferior al de Pescadería. La Ciudad Alta es ante todo un barrio administrativo, el lugar donde se asentaban los órganos de poder municipal y del Estado. Dentro del perímetro amurallado estaban las Casas Consistoriales, residencia del Capitán General, la Audiencia y el Intendente. Era asimismo el lugar de reunión

de la Junta del Reino y el espacio urbano preferido por la milicia, los hidalgos y el clero; su función era, pues, política, militar y religiosa, opuesta al dinamismo económico emergente del vecino arrabal de Pescadería. Su estructura urbana se configura en función de las murallas, conformando su trama concéntricamente a ellas.

Pescadería ya en el siglo XVIII es la zona más densa de la ciudad, el centro del desarrollo económico, eje de las actividades pesqueras y comerciales relacionadas con el puerto e industria urbana, es ya el territorio predilecto de asentamiento de la burguesía incipiente, y es por ello que en Pescadería se irán asentando las instituciones relacionadas con este tipo de función: Edificio de Aduanas, Consulado Marítimo y la Casa de Correos.

La zona amurallada de Pescadería ocupaba aproximadamente el espacio de istmo comprendido desde Puerta Real y María Pita hasta la calle de Juana de Vega.

La configuración de Pescadería aparece condicionada por su condición geográfica del istmo de la península y por su relación con la Ciudad Alta. Su estructura urbana aparece nítidamente marcada por las vías de acceso a la ciudad, formándose largas calles paralelas que surcan todo el territorio del istmo, enlazando las puertas de la Ciudad Alta con las exteriores a la península.

En la zona orientada al sur, las manzanas son de grandes dimensiones, con casas generalmente residenciales y comerciales que aprovechan el privilegio del sol y el frente a la bahía.

Hacia el norte, las manzanas son pequeñas, y el uso residencial se va formando industrial, se localizan los almacenes de la ciudad, fábrica de Jarcia y Cordelería..., parapetan a los asentamientos residenciales entorno a la bahía de los vientos del norte.

## **El inicio del planeamiento. La cartografía**

### **El plano de Zermeño**

En el plano de Zermeño de 1774 aparecen las plantas del desarrollo que va a experimentar una ocupación del suelo vacante en grandes parcelas donde se ubicarán más instalaciones militares como el Cuartel de Caballería, industrial como son la fábrica de gas, de harina, de maderas, de cristales y edificios públicos como el Hospital y Hospicio, Casa Cuna, Matadero, Casa Galera, Casa Consulado y Casa de la Misericordia Municipal.

Existían en este ámbito las iglesias parroquiales de San Nicolás y San Jorge junto con las capillas de San Andrés, San Roque y el Convento de las Capuchinas.

El tamaño de las manzanas era de dimensiones muy desiguales oscilando entre 15.216 m<sup>2</sup>. la mayor y 127 m<sup>2</sup>. la menor.

La parcelación resultante se caracteriza de forma general por sus mínimas dimensiones en el frente y la gran profundidad lo que da lugar a la existencia de espacios libres entre el interior de las manzanas y en otros casos incluso a su división.

A finales del siglo XVIII y principios del XIX, la Ciudad Alta se mantiene aislada por las murallas; Pescadería se enlaza con el barrio de Santo Tomás y el aspecto general del conjunto irá sufriendo cambios fundamentales que irán modificando la trama:

1.-Las edificaciones aisladas enfrentadas a la bahía se agrupan en manzanas

lineales.

2.-Las edificaciones aisladas que dan frente al Orzán se protegen con edificaciones destinadas a almacén cuyo uso perdura hasta la actualidad.

3.-Pescadería sufre una transformación en la organización de sus usos. Se empieza a valorar la localización más próxima a la bahía, apareciendo los primeros espacios ganados al mar.

4.-Aparecen edificios públicos (antes patrimonio de la Ciudad Alta) a formar parte de la nueva población, aumentando el número de iglesias.

5.-Comienzan a articularse espacios públicos con carácter de plazas y paseos, Plaza de la Verdura, Santa Catalina y Paseo de la Reunión.

A mediados del siglo XIX el proceso de transformación debido al crecimiento de población tiende a aglutinar los barrios de Santo Tomás y Pescadería con la Ciudad Alta.

En esta época hay que señalar los hechos siguientes:

- Demolición de las primeras líneas de murallas del recinto fortificado de la Ciudad Alta.

- Relleno de los Jardines de Méndez Núñez

- Derribo de las murallas de Pescadería

La supresión de estas dos barreras va a facilitar la conexión entre todos los barrios y a preparar un nuevo espacio para el crecimiento.

### **El trazado de María Pita.**

El espacio vacío dejado por el derribo de la muralla de la Ciudad Alta será objeto del primer planteamiento urbanístico de enlace entre los dos núcleos citados, creándose el conjunto urbano de la Plaza de María Pita. En 1859 el Teniente Coronel de Ingenieros D. Joaquín Montenegro, realiza un plano con indicación de una parte del terreno de las arruinadas defensas de la Ciudad Alta cuya venta se propone al Ayuntamiento por Real Orden de 11 de octubre de 1860 se establece el derribo definitivo de las murallas y los arquitectos J.M. Noya y Faustino Domínguez de la Cámara proyectan una plaza pública.

El deseo de celeridad y control con que se plantea el proyecto se deduce de las condiciones a que se somete la edificación a realizar por los compradores de los solares que se ponen en venta. Faustino Domínguez proyecta la nueva Casa Consistorial.

Por otra parte el espacio que ya existía a principios de siglo entre Pescadería y Santo Tomás se configura como plaza pública actuando de enlace entre estos dos núcleos (Plaza de la Leña).

### **Plan de alineaciones de José M. Noya.**

Los primeros trazados de alineaciones realizados por José M. Noya en 1861 a escala 1:200 afectarán sobre todo a la zona de Pescadería:

a) Calles de Rúa Nueva, Rúa Alta, Orzán, Cordelería, Espoz y Mina, Estrella, Olmos, Acebedo y Cantón de Porlier.

b) Trazado de nuevas alineaciones para ensanchar la entrada de la calle de la Franja inmediata a San Nicolás.

c) Alineaciones que se proponen entre la calle Luchana (Riego de Agua) y la Marina.

d) Nuevas alineaciones para las calles del Pórtico de San Andrés de Espoz y Mina, Orzán, Cordelería y Socorro con el proyecto de nueva calle entre la del Orzán y la del Socorro.

e) Nuevas alineaciones de las calles Angosta de San Andrés en la parte colindante con las calles de San Nicolás y la Barrera.

f) Proyecto de ensanche de la plazuela de Los Ángeles.

### **Los planos de Barón y Yáñez.**

El 30 de diciembre de 1872 los ingenieros Juan Manuel Yáñez y Fernando Barón proponen al Ayuntamiento el levantamiento del plano nivelado de la ciudad y su Término Municipal.

El proceso de ocupación del suelo se había iniciado a comienzos del siglo XIX apareciendo en 1874 ya plenamente consolidado.

Con independencia de estas instalaciones al mismo tiempo se produce una nueva oferta de suelo residencial que se sitúa entre las dos largas manzanas que se ubican en las proximidades del Campo del Caramanchón y las grandes ocupaciones más indicadas.

En el frente que da a la bahía en el plano de Barón y Yáñez nos muestra el proyecto del ingeniero Uribe para la zona del puerto que representa la obtención de 75.000 m<sup>2</sup>. de suelo para jardines y espacios libres. El proyecto de Uribe, aparece con el desarrollo del muelle de hierro y la dársena que proyectaba y que nunca llegaría a construirse.

Las manzanas de edificios que daban frente a la bahía en el inicio de las calles de la Marina aparecen ya con dimensiones mayores como consecuencia de su fusión.

Permanecen todavía las dos grandes manzanas existentes en las inmediaciones del frente de tierra de Pescadería (que se va a subdividir con la apertura de la calle Durán Loriga) y la que alberga el mercado principal de la ciudad (que asimismo será transformada mediante la apertura de una nueva calle) y la construcción de un nuevo mercado.

En general la edificación en su conjunto según los datos reseñados en los planos, se encontraba en buen estado de conservación, lo que se explica por qué el plano se produce en un momento de pleno desarrollo de Pescadería.

### **Pescadería.**

En este momento la superficie de Pescadería era de 473.603 m<sup>2</sup>. a los que había que añadir 75.203 m<sup>2</sup>. consecuencia del espacio ganado al mar para relleno y obras del puerto.

Estas superficies se descomponían de la siguiente manera:

Superficie de manzanas: 251.830 m<sup>2</sup>.

Superficie de edificios públicos y religiosos: 58.594 m<sup>2</sup>.

Superficie zonas verdes incluido relleno: 79.731 m<sup>2</sup>.

Superficie de viales: 103.845 m<sup>2</sup>.

Se desprende de la lectura de estas cifras el peso específico que tiene la residencia en la zona y la gran superficie de que en ese momento se dispone para espacios libres.

El número de viviendas aproximado para esa zona en esta época era de 5.125 casi cinco veces las que albergaba la Ciudad Vieja.

El plano de Barón y Yáñez muestra la ciudad justo en el momento en que se va a producir un incremento institucional en el papel funcional de Pescadería para el conjunto de la población. Será a partir de la consolidación del proyecto de la Plaza de María Pita, con el traslado del Ayuntamiento uno de sus frentes y el desarrollo fundamental del puerto cuando se produzca.

Los espacios libres que formaban parte de Pescadería en ese momento, aparte del relleno destinado a jardines eran los siguientes:

- El Campo del Caramanchón, Campo del Orzán y Campo de Artillería.

- Las plazuelas de la Cormelana, Mariñas, del Vista, Santa Catalina, frente a la capilla de San Andrés, frente a la casa del Consulado, Fuente de San Andrés, espacio enfrente a la Aduana, atrio de San Nicolás y Plaza de los Huevos.

- Plaza de Abastos, donde se celebraba el mercado y Campo de la Leña.

### **Ciudad Vieja.**

En la Ciudad Alta se producen las siguientes modificaciones respecto del plano de 1774:

a) Se han derribado las murallas que separaban la ciudad de Pescadería y aparece en su lugar el proyecto de ordenación de la Plaza María Pita y el espacio vacante del Campo de la Estrada.

b) Se ha producido fusión de varias manzanas pequeñas dando lugar a otras de mayor tamaño. Esto ocurre fundamentalmente con las manzanas de la periferia adyacentes a la muralla que se agrupan formando tres de dimensiones mayores.

c) Se produce una densificación de la zona, ocupándose el suelo vacante que existía en muchas de las manzanas primitivas.

d) Se proyecta el Jardín de San Carlos y se reestructura el espacio del Hospital Militar.

En este momento la superficie de la Ciudad Vieja era de 145.000 m<sup>2</sup>. que se descomponen de la siguiente forma:

Superficie de manzanas: 53.659 m<sup>2</sup>.

Superficie de edificios públicos y religiosos: 28.900 m<sup>2</sup>.

Superficie de zonas verdes: 15.085 m<sup>2</sup>.

Superficie de viales: 40.765 m2.

Aproximadamente:

1.139 viviendas en total

29 fincas en estado ruinoso

94 fincas se encontraban en muy mal estado

La mayoría de edificaciones y solares presentaban frentes que oscilaban entre los 4,50 y 8 metros, siendo los fondos edificables muy variables según las manzanas.

Las alturas de edificación en general no sobrepasaban los 12 metros siendo la de 9 metros la más corriente.

Los edificios oscilaban entre 1 y 4 plantas siendo éstos últimos los más raros y de nueva construcción.

Los espacios públicos de la Ciudad Alta con una superficie de 6.591 m2. eran la Plaza de la Constitución (Plaza de la Harina), el Jardín de San Carlos, las Iglesias parroquiales como la de Santa María daban frente a espacios públicos de dimensiones menores.

Adyacente a la Ciudad Vieja y como resultado del espacio ocupado por las murallas y el suelo libre como consecuencia de las servidumbres "non edificandi" aparece el Campo de la Estrada espacio que se utilizaba con fines militares y al que daban frente distintos recintos castrenses (Maestranza de Artillería, Cuartel de Infantería). Este espacio permanecerá a lo largo de la historia de la ciudad como suelo militar donde se irán sucediendo las edificaciones de manera puntual. Sólo en el intento de Cort de ordenación global de la ciudad se va a plantear una alternativa urbana residencial.

### **Atochas.**

La edificación se había iniciado en este área a mediados del siglo XVIII como viviendas aisladas, irá sufriendo en el siglo que media hasta el plano de Barón y Yáñez un crecimiento que hará posible su reconocimiento como zona específica.

Su emplazamiento inicial (extra-muros), motivado por las servidumbres que impedían su anexión a las zonas más urbanas de Pescadería y Ciudad Vieja, servirá de motor de arranque a todo el desarrollo que se va a producir a comienzos del siglo XX hacia la zona de la Torre de Hércules como consecuencia de la implantación de instalaciones públicas como el cementerio o militares y el crecimiento que experimentará precisamente la zona de las Atochas.

Situadas entre la calle de la Torre y la carretera de la Torre, las Atochas se organizan como núcleo entorno a la Capilla de Nuestra Señora de Atocha.

Divididas en Atocha Alta y Atocha Baja, el núcleo compuesto de 319 edificaciones, comienza a organizarse como parte diferenciada de la ciudad, aunque con un uso exclusivamente residencial. Prácticamente la totalidad de los edificios son de 1 ó 2 plantas y no existe ningún edificio público, salvo la presencia inmediata de dos molinos de servicio comunitario.

La organización de los caminos existentes, junto con la parcelación de edificios y jardines se mantendrá hasta nuestros días.

Los planos de Barón y Yáñez representan la formulación de un sistema general de alineaciones, basado fundamentalmente en las condiciones topográficas y parcelarias y será mediatizado en este momento por la preocupación higienista.

Dentro de los trazados pueden distinguirse las siguientes operaciones:

- a) Regularidad. Se trata de producir trazados fundamentalmente rectos.
- b) Ensanchamiento de algunas vías existentes.
- c) Apertura de nuevas vías, bien en zonas desprovistas de edificación o en manzanas ya existentes.
- d) Trazados de nuevas alineaciones, con manzanas regulares como ocurre en zonas como el Campo del Carballo, inicio del área del Ensanche o en el Campo de Artillería, donde se disponen cuatro manzanas destinadas a viviendas para pobres entorno a un espacio central de uso público.
- e) Operaciones de completar manzanas. Se trata de establecer las alineaciones que completan manzanas parcialmente construidas, pero definidas en parte por las parcelas destinadas a espacios libres, patios o jardines o bien mediante la obtención de suelo público para crear más solares edificables.

Hay que destacar el hecho de que si bien muchos de los trazados propuestos son los que actualmente presentan las manzanas de la Ciudad Vieja, Pescadería y Atochas, por el contrario existen otra serie de propuestas que nunca se llevarán a cabo.

### **Los proyectos de modificación de alineaciones.**

La historia urbanística de la ciudad puede considerarse ligada a un proceso continuo de propuestas de alineaciones hasta el año 1945.

Desde comienzos del siglo XX los trazados puntuales se irán sucediendo sobre espacios reducidos consecuencia de un parcelario atomizado que hacía realmente imposible abordar operaciones de mayor magnitud.

Las actuaciones en esta parte de la ciudad tienen su fundamento en reestructurar la situación urbana basándose en realineaciones y subdivisión de manzanas, es un continuo intento de crecer y desarrollarse sobre sí misma, como una constante mutación.

En general son actuaciones que parten de los mismos propietarios del suelo mediante propuestas de éstos al Ayuntamiento, que antes o después acabará realizando y sólo en algún caso promovidas por éste para mejora del espacio urbano.

Son proyectos de variación de alineaciones existentes casi todas ellas encaminadas a regularizar trazados y a hacer más rentables los solares existentes, al mismo tiempo que se mejora la alineación general.

Responden a las formulaciones teóricas del trazado de alineaciones, se realizan en 1903, 1909, 1910 y 1912.

En 1903 se aprueban además Ordenanzas Municipales como revisión de las vigentes desde 1898.

Los proyectos de modificación de alineaciones más importantes son:

\* Nuevo Plan de Alineaciones para la zona comprendida entre la Plazuela de la Cormelana, calles de Rúa Alta y Ancha de San Andrés y explanada del Orzán, arquitecto Pedro Mariño 1912.

Propone la reducción de la longitud y ancho de la Cormelana al mismo tiempo que se reducen las manzanas alargadas con frente a las calles de Cordelería, subdividiéndolas en varias.

\* Calle Durán Loriga. Subdivisión de manzanas.

En 1912 Vicente Fernández Torre y el arquitecto Antonio de Mesa inician un proyecto de prolongación de la calle Fonseca hasta la de Santa Catalina que no se llevaría a cabo.

Pedro Mariño en 1920 presenta un Plan de Alineaciones y Rasantes para la apertura de Fonseca desde la calle de La Alameda a la de Santa Catalina.

El proyecto definitivo lo realizarían los arquitectos Tenreiro y Estellés y el propio Mariño en 1927 y planteaba la apertura de una calle de 141 metros de longitud y un ancho de 15 metros así como la expropiación de dos fajas de terreno paralelas a dicha vía con destino a solares edificables para rentabilizar así la actuación.

\* Urbanización de las calles perimetrales al mercado de San Agustín. Subdivisión de manzanas.

Desde 1886 en que un particular, Juan Carré ofrecía los terrenos de su propiedad para iniciar una vía prolongación de la Estrecha de San Andrés hacia el mercado, se sucedieron los intentos de apertura, habiendo intervenido en ellos los arquitectos, Noya, Ciorraga el ingeniero José de Pontes, cuyo trazado sería declarado firme y definitivo en sesión de 22 de enero de 1919 y por los arquitectos Bescansa, Tenreiro y Rey Pedreira.

En 1936 Tenreiro redacta un proyecto de Reforma Interior de la zona próxima a nuevo mercado en el que se fijan las alineaciones del contorno de éste, se modifican las de la calle San Nicolás, se traza un pasaje peatonal para el acceso en escalinata a la calle de Panaderas y se proyecta una vez más la calle de Prolongación de la Estrecha de San Andrés. Con fecha de 8 de agosto de 1940 el arquitecto municipal Rey Pedreira redactará el Proyecto de Reforma Interior de la zona que sería ya definitivo.

El nuevo trazado incorpora el procedimiento de las contribuciones especiales como forma de abordar la realización de las actuaciones propuestas, por los que los planos parcelarios conforman gran parte del expediente.

Actuaciones urbanísticas amparadas en el Estatuto de 1924. Las aportaciones fundamentales se sitúan en la definición de la vialidad, introduciéndose en el trazado de las diferentes rondas y vías de usos periféricos de la ciudad. Vías de penetrasen que hoy constituyen el sistema viario urbano, así como la definición y primeras ubicaciones

## **2.2.-El planeamiento heredado.**

### **El Plan Cort.**

Presentado en diciembre de 1945 y aunque no llegaría a aprobarse definitivamente, el Plan Cort supone el inicio del planeamiento urbano de la ciudad, entendiéndola de un modo global; distanciado de los anteriores instrumentos de planeamiento que ordenaban partes de la ciudad más o menos homogéneas. Supone el primer aporte teórico al concepto de ciudad, que dejaría huella en los sucesivos

proyectos de ordenación urbana de A Coruña.

Se estudia la estructura urbana, se desarrollan aspectos referidos a la red arterial, núcleos urbanos, sistemas de parques, zona industrial y una especial atención a la Reforma Interior, manifestada por la preocupación por el dibujo de la ciudad, por las propuestas formales, estéticas.

Este proyecto de urbanización, plantea para la Ciudad Vieja y Pescadería una propuesta fundamental en lo relativo a la red viaria: Introduce una vía de circunvalación que desde la Dársena de la Marina enlaza con el Andén Orzán- Riazor bordeando toda la costa de la península de la Torre; aparece la idea del Paseo Marítimo, proyecto que sería, a partir de aquí, una invariante en todos los sucesivos planes de ordenación elaborados para la ciudad.

Las operaciones de Reforma Interior proyectadas son diversos reajustes puntuales encaminados, en la Ciudad Vieja, a incrementar el ancho de las puertas de la ciudad y, en Pescadería regularizar alineaciones en la entrada del Orzán y explanada del Orzán y reordenar la trama comprendida entre las calles del Orzán y San Andrés. No obstante, las operaciones más comprometidas, más radicales, las que adquieren un carácter fundamental por el impacto que producirían en la trama de esta parte de la ciudad, las podríamos resumir en las cuatro siguientes:

- Avenida de San Nicolás.
- Reforma de los Cantones y Relleno
- Campo de la Estrada.
- Urbanización del barrio de la Torre.

Con la primera de ellas se intenta el enlace de la Avenida de La Marina, a la altura del Palacio Provincial con la calle de la Torre, en su confluencia con la calle de Curros Enríquez, en la parte alta de la ciudad. Este proyecto amplía la anchura de la calle de San Nicolás hasta Panaderas rompiendo en diagonal las manzanas de Tabares y Papagayo, ordenando el espacio en función de este eje.

Entre los Cantones y la calle de San Andrés se recomponen las manzanas con un criterio de continuidad de alineaciones, invadiendo con la edificación el espacio del Relleno, proponiendo, en definitiva, un radical cambio de imagen para una de las más emblemáticas partes de la ciudad.

La calle del Derribo la prolonga, mediante una amplia avenida, hasta el Campo de la Estrada, enlazando con la Carretera de Circunvalación, en un intento de abrir la Ciudad Vieja hacia el mar, tamizada por una ordenación de manzanas en torno a dicha avenida.

La Plaza de España se abre hasta el Cuartel de Infantería, ensanchándose y se reordena la trama comprendida entre los Pelamios y la calle Varela Silviri, nucleada en torno a la Plaza, la prolongación de la anteriormente mencionada Avenida de San Nicolás y las calles de la Torre y de Orillamar. Es una propuesta de actuación rotunda y con muy pocas consideraciones de respeto a las preexistencias.

Estas propuestas de Reforma Interior, criticadas por los técnicos municipales, por la destrucción de la trama existente y elevado costo de ejecución no tendrían consideración alguna en sucesivos planeamientos, por lo que los efectos del Plan Cort sobre la Ciudad Vieja y Pescadería quedarían anulados con la excepción del proyecto de vía de circunvalación.

#### **El Plan de Alineaciones de 1948.**

El Plan de Alineaciones de 1948 es la alternativa al Plan Cort, centrándose fundamentalmente en el desarrollo de la ciudad en lo que denomina Ensanche. Para lo que califica como Área Interior (Ciudad Vieja, Pescadería, Ensanches Antiguos), omite prácticamente determinaciones, en donde cualquier actuación pasaría por el procedimiento de la Reforma Interior.

Incide en el centro de la ciudad a través del viario y con sutiles rectificaciones de alineaciones, ampliando los anchos de las calles, proyectando pasos aporricados en las calles de San Andrés, Torreiro, Estrecha de San Andrés, San Agustín y entorno del Mercado de San Agustín. Este cambio tipológico sobre lo existente se consolida en el entorno de San Agustín, no afectando al resto de las calles ordenadas, con excepción de actuaciones aisladas en las calles de Torreiro y San Andrés. La propuesta más relevante es la proyección del Paseo Marítimo (o consolidación de la idea del Plan Cort) que dará origen a los rellenos de la Solana y del Náutico, suprimiendo la playa del Parrote.

El mecanismo de la Reforma Interior, y sucesivas ordenanzas redactadas en desarrollo del Plan de Alineaciones del 48, irán consolidando la trama y la imagen en áreas que condicionarán notablemente futuros trazados:

- Ordenanzas de urbanización de la fachada del Puerto (octubre de 1950).

Se redactan las ordenanzas para regular las características de las edificaciones con fachada al Puerto, desde el Jardín de San Carlos hasta Los Castros; con el criterio por un lado de conservar tramos de la fachada y, definir por otro las nuevas tipologías, regulando las características de las nuevas edificaciones basándose en la consolidación de los Cantones como centro económico y social de la ciudad y de la aparición de edificios que como los Bancos Pastor, Bilbao, Hispano Americano, Español de Crédito, Banco de A Coruña, Cine Avenida, Unión y el Fénix, producen una ruptura en la escala de fachada precedente.

Estas ordenanzas dividen la fachada del Puerto en cinco zonas en función de la tipología dominante en cada tramo, y constituirán el inicio de la consolidación reglamentada del cambio de escala producido en los Cantones, tanto al nivel de altura de edificación (entre veintiséis y veintinueve metros) como de frente de fachada (no menor de doce metros) produciéndose, al amparo de la ordenanza, sucesivas agregaciones de parcelario.

- Proyecto de Nuevas Alineaciones de la calle de Comandante Fontanes y zona del Orzán (1958). Esta ordenación determina el carácter de la fachada del Orzán y marcaría la pauta a seguir en la definición de futuras alineaciones y tipología de la edificación (alineaciones 1966), que añadido a los proyectos y obras ejecutadas por la Jefatura de Costas para el Andén Orzán-Riazor consolidan la configuración de la parte Norte del istmo.

- Plan de ordenación de la construcción en la zona denominada Ciudad Vieja (febrero 1960). Se redacta con vocación de Plan de Protección para la Ciudad Vieja, dejando sin efecto el Plan de Alineaciones de 1874 de Barón y Ciorraga, recuperando como alineaciones oficiales las actuales de las calles, con excepciones muy puntuales.

Presta especial atención a las obras de reforma y ampliación. Fija la altura de la edificación en función del ancho de la calle, determinación ésta que romperá en muchos casos las proporciones preexistentes, fundamentalmente en calles de primer orden y plazas. Articula ordenaciones de carácter estético, fomentando la utilización de la cantería mediante la técnica de la bonificación fiscal. Este Plan, pese a sus limitaciones y ambigüedad de algunas de sus determinaciones sería recogido en las ordenanzas del 67.

- Proyecto para la construcción de 96 viviendas acogidas a los beneficios de la Ley de viviendas de renta limitada subvencionada en Los Pelamios (octubre 1966) Esta instalación, promovida por el I.N.V., modifica sustancialmente el planeamiento, se realiza al margen de las determinaciones del Plan del 48, ya en la frontera de su agotamiento, y con un criterio posiblemente más económico, paternalista y sociológico que urbano, da origen a una trama urbana pobre, poco o nada articulada con los elementos urbanos más próximos, con una escala de edificación desproporcionada y descuidada, más propia de barrio periférico al uso en la época, que de edificación en borde marítimo próximo a un casco histórico; se rellena la ensenada, apoyada y facilitada por la construcción de la vía de la Termac durante la construcción del dique de Abrigo, perdiéndose un fragmento de mar y roca que daba forma y soporte a la muralla del XVI.

- Viviendas militares en la Plaza de España.

### **El Plan General de 1967.**

Redactado por Corrales/Molezún y Pagola, el Plan del 67 viene a substituir a un agotado Plan del 48, lleno de ordenanzas que le modifican y actuaciones paralelas al margen de sus determinaciones; de otro lado la Ley del Suelo del 56 le obliga a modificar diversos aspectos.

Este Plan mantiene para la Ciudad Vieja, bajo la denominación de Z-4, las ordenanzas del 60, proponiendo para Pescadería la ordenanza Z-8 (casco consolidado) y para el borde costero oeste, desde el Hospital Militar hasta los Pelamios, la ordenanza Z-3 (zona de edificación semi-intensiva escalonada. Rasante interior zona histórica); el resto de la zona afectada se califica como Z-9 (zona portuaria y ferroviaria) y Z-19 (Parque público) en los jardines de Méndez Núñez y la Rosaleda.

En la Ciudad Vieja, al mantener la misma ordenanza anterior, se opta por la continuidad.

Pescadería se ve afectada por una ordenanza extensiva al resto del casco consolidado, restándole su especificidad, en la Z-8 las alturas se rigen por la norma de autorizar vez y media el ancho de la calle, con la limitación de veinticinco metros, ordenanza esta que produciría rotundos cambios en las proporcionadas alturas de las edificaciones de la trama interior de Pescadería. En la fachada al Puerto, Andén Riazor- Orzán, Plaza de Pontevedra y Juana de Vega, se continuaría el proceso, iniciado con las ordenanzas de urbanización de la fachada del Puerto de 1950, de consolidación de sus actuales alturas, que oscilan entre treinta y un metros en los Cantones, cuarenta en la Plaza de Pontevedra, de treinta y siete a veinticinco en el Andén Orzán-Riazor y treinta en la calle de Juana de Vega.

En la Plaza de María Pita con una ordenanza que posibilita construcciones de planta baja, entreplanta y cuatro plantas altas, irá permitiéndose la descomposición de la rígida ordenación anterior.

El Plan del 67, al igual que el del 48, se irá corrigiendo y modificando con ordenanzas y planeamientos puntuales:

- Proyecto de remodelación de alineaciones de la calle de Panaderas y manzana comprendida entre ésta y calles de Zalaeta y Hospital (abril de 1973); tramitado como Plan de Reforma Interior, en el que se planteaba la supresión de las manzanas comprendidas entre las calles del Papagayo y Tabares, corrección de alineaciones en las calles de San Roque, Hospital y Panaderas y zona aporticada a ambos márgenes de esta última calle. Este proyecto consolida la alineación de la calle Hospital y San Roque, no llegando a cuajar la propuesta en la calle de Panaderas, excepto en casos muy puntuales.

- Plan de Alineaciones de la Atocha Baja, que superpone nuevas alineaciones sobre los del Plan y origina, con las edificaciones construidas a su amparo, una trama irregular en la que coexisten pequeñas construcciones del XVIII con las demás arquitecturas de los 70.

- Ordenanzas de estética para edificaciones con fachada al Puerto y zona de influencia (marzo de 1975), que poco aportarían a la corrección o modificación de la imagen edificada.

El Plan del 67, aún con las ordenanzas que lo modifican va permitiendo un deterioro paulatino de la identidad urbana de Pescadería, de su singularidad y una pérdida significativa de su calidad urbana.

Este Plan, debido a los cambios producidos por las crisis económicas del 73, la aprobación de la Ley del Suelo del 75, los cambios producidos en los aspectos políticos desde las primeras Corporaciones democráticas del 79, y su propia inoperancia, llevarían a modificarlo en el 85.

### **Delimitación del conjunto histórico artístico de A Coruña. 1984**

Por la Consellería de Educación y Cultura se publica en el DOG N.º 57 (de 22 de marzo de 1984) la delimitación del Conjunto Histórico Artístico de A Coruña, en la que la zona de respeto de la segunda zona incluye el Muelle de Méndez Núñez hasta el Castillo de San Antón, cruza el dique de Abrigo, envuelve la zona de la costa hasta cortar en la dirección de la calle de San Juan, Plaza de España, calle Panaderas, zona de la calle del Hospital que da frente a las Capuchinas, da vuelta por la calle Zalaeta, San Nicolás, Bailén, Real y Obelisco hasta cortar por los Cantones en los jardines de Méndez Núñez hasta el muelle del mismo nombre. Esta delimitación, con las determinaciones de la Ley 16/ 1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y artículo 47 de la Ley Reguladora del Patrimonio Cultural de Galicia, coarta cualquier actuación en la demarcación que no mantenga las alineaciones existentes, edificabilidad y parcelario (Artículo 20.3) hasta la aprobación definitiva del correspondiente Plan Especial de Protección; disposiciones éstas que por un lado van reprimiendo cualquier tipo de iniciativa actualizadora y que por otro ayudan a consolidar un ya asentado deterioro del estado de la edificación en el área de protección; apoyados por una anticuada Ley de Arrendamientos Urbanos, y un Plan General redactado en el 85 que en esta parte de la ciudad se ofrece preventivo y cautelar, obligando a desviar el crecimiento de la ciudad a los nuevos ensanches y zonas urbanas o urbanizables periféricos, determinándose la necesidad de la redacción de un Plan Especial que corte el envejecimiento y actualice la ciudad histórica.

### **El Plan General de Ordenación Urbana de 1985.**

El Plan General de Ordenación Urbana de 1985, nace con la filosofía de acabar, mejorar y conservar la ciudad actual; subclasificando esta parte de la ciudad, como suelo urbano consolidado, casco antiguo de conservación. Grado 1, estableciendo unas determinaciones restrictivas a efectos de aprovechamiento del suelo, usos, parcelario y alineaciones (en tanto no se redacte un Plan Especial de Protección), con unas edificabilidades máximas permitidas que, salvo escasas excepciones, no superan la edificabilidad existente. No obstante, y bajo el criterio de potenciar la rehabilitación, el Plan reconoce la edificabilidad existente.

Este mecanismo preventivo en zonas tan heterogéneas y con expectativas de mercado bien diferenciadas como los Cantones y la Ciudad Vieja va originando la adopción de soluciones individualizadas por medio de instrumentos de planeamiento que el propio Plan recomienda para su desarrollo en suelo urbano:

### **Los Estudios de Detalle y los Planes Especiales de Reforma Interior.**

Estas operaciones aisladas, limitadas generalmente a las áreas donde se proyecta la actuación, plantean normalmente la posibilidad de agregación del parcelario y la ordenación volumétrica de las edificaciones, conservando, por lo general, el resto de las determinaciones del Plan, van originando una ejecución del Plan desagregada, con ordenaciones fuera del contexto de la trama urbana más próxima, distorsionándola y dejándola vacía de expresión y contenido, al no plantear una solución totalizadora de la ciudad histórica y evidenciando un fuerte contraste de las tipologías edificatorias; en donde lo nuevo, la única afinidad que tiene con lo construido no deja de ser puro mimetismo, una vulgar reinterpretación de la imagen histórica de la ciudad.

Muchas de estas operaciones, como en la calle de la Franja, Alameda, etc., se limitan a la agregación de dos parcelas de tamaño reducido y, de algún modo, el impacto producido en la trama urbana, pasa prácticamente desapercibido; pero otras, ya de mayor envergadura, como las actuaciones de Varela Silvari o la Galera - San Andrés, introducen y consolidan variantes en el trazado y la imagen que se irán convirtiendo en elementos determinantes a la hora de diseñar y rematar los espacios de la ciudad.

La Ciudad Vieja, más castigada por el Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto a edificabilidad y por la Ley del Patrimonio Histórico Español en cuanto a condiciones de las edificaciones se mantiene prácticamente en el estado inicial de la aprobación del Plan, con la carga del paulatino deterioro de la construcción, usos, etc., en donde las pocas licencias solicitadas son mayoritariamente de obras de conservación y mantenimiento de la edificación, a la espera de un proyecto revitalizador del barrio.

### **El Plan Bofill.**

A principios del 87 se presenta un anteproyecto de imagen para el borde costero de la península de la Ciudad, que actuando desde la Dársena de la Marina, recorre la Maestranza, los Pelamios, San Amaro, La Torre... hasta la ensenada del Orzán, en el que subyace como idea de fondo el Paseo Marítimo entendido como elemento ordenador del litoral. La Maestranza se ajardina recogiendo la filosofía del Plan General de Ordenación Urbana, se reordenan las edificaciones, etc.

### **3.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

La información urbanística se ha realizado a partir de los datos sobre parcelario y edificación obtenidos del Catastro y los datos de población del Padrón Municipal de 1992. Las viviendas desocupadas se han obtenido a partir de los datos del Instituto de Estadística.

Todos estos datos se han contrastado con trabajo de campo y volcado sobre una ficha informativa realizada para cada edificio:

Ficha de Unidad Edificatoria

El resumen de estos datos se recoge a continuación para cada barrio:

Ciudad Vieja:

1. Ciudad Alta
2. Derribo
3. Viviendas militares

Panaderas-Marina:

1. Panaderas. S. Agustín, Riego de Agua.
2. La Marina.

Pelamios-Atocha-Pescadería:

1. Pelamios
2. Atocha.
3. Plaza de María Pita.
4. Pescadería.

Ensanche:

1. Plaza de Pontevedra.
2. Juana de Vega.

### **3.1. Resumen de datos por barrios**

### **3.2.-Datos de población.**

El ámbito del Plan Especial tiene una extensión de 95,50 Ha., con una población de 16.924 habitantes lo que representa un 7% de la población total de la ciudad, con una densidad media de 177 hab./Ha.

La evolución demográfica en los últimos años de la Ciudad Vieja y Pescadería contrasta con la de A Coruña en su conjunto, en la década de los setenta tiene un crecimiento anual desde un 1,76% hasta un 1,96%, moderándose desde esa fecha a la actualidad con un crecimiento sostenido en torno al 0,80% debido fundamentalmente al desarrollo de enclaves residenciales más asequibles a los económicos medios, en ayuntamientos limítrofes. En el ámbito del P.E. se pone de manifiesto una clara pérdida de población, que desde el año 1981 tiene una tasa de crecimiento negativo anual en torno al 2,5%, debido fundamentalmente a una estructura de población envejecida que limita el crecimiento endógeno, sobre todo en la Ciudad Vieja, y a una excesiva terciarización de Pescadería, que va desplazando el uso residencial hacia otros barrios.

De los análisis comparativos de las pirámides de población se comprueba el descenso de la población infantil y una tendencia al envejecimiento, así como una pérdida de peso de la tasa de juventud, que se intuye que seguirá disminuyendo debido al importante descenso de nacimientos.

#### **Población activa.**

La población activa representa aproximadamente el 35% del total frente al 65% de población no activa.

La proporción de activos en función del sexo es ligeramente superior en los varones (60%).

La tasa de paro ronda el 18%, siendo la masculina del 16% y la femenina del 20%.

**Nivel de estudios.**

El nivel de estudios de la población es el siguiente:

Analfabetos: 4%

Estudios primarios: 50%

Estudios medios: 28%

Titulaciones medias: 5%

Titulaciones superiores: 8%

**Procedencia de la población.**

El 50,60% de la población residente es autóctona, que ha nacido en el propio barrio o en la ciudad de A Coruña; el 4,68% procede de municipios próximos comprendidos en su teórica influencia metropolitana, el 17,36% de la provincia de A Coruña y el 13,09% del resto de Galicia, siendo el 11,09% procedentes del resto de España y el 3,19% del extranjero.

**4.-DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.**

Dadas las características y complejidad de cada una de las zonas que componen el ámbito del Plan Especial (recinto histórico, agregados periféricos, barrios suburbanos), se ha despiezado en áreas, cuya problemática se entiende más o menos homogénea. Los criterios para deslindar unas zonas de otras son múltiples: usos, estructura urbana, histórico, de tipología edificatoria, planeamientos o convenios urbanísticos preexistentes, etc.

Esta división nos servirá de marco para definir los distintos fines y objetivos y propuestas de actuación en función de los problemas sectoriales detectados.

**4.1.-La Ciudad Vieja.**

Delimitada por la Maestranza, El Parrote y la Calle Nuestra Señora del Rosario se conforma la ciudad histórica de A Coruña, encerrada entre restos de murallas, presenta una estructura urbana típicamente medieval, con algún trazado que podría sugerir orígenes romanos. Es una trama compacta, poco modificada con el tiempo, aunque si densificada sobre todo en sus bordes (Puerta Real, Parrote, Maestranza) a partir de los 40, fundamentalmente hasta que las determinaciones cautelares de la Delimitación del Patrimonio Histórico Artístico de la Consellería de Cultura de 1984, el Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985, impiden actuaciones que rentabilicen la construcción o rehabilitación, que apoyados por una anticuada Ley de Arrendamientos Urbanos, van conduciendo a un paulatino envejecimiento del parque edificado, en donde contrasta el mal estado de las construcciones tradicionales populares con el general buen estado de las edificaciones de renovación.

La escena urbana es de un elevado valor medio ambiental, que contrasta con la infrautilización del territorio, (alto índice de desocupación de las viviendas, malas condiciones de habitabilidad, etc., poca diversidad de usos no residenciales, etc.) que va viendo arrastrado su carácter hacia la marginalidad urbana en su más amplio sentido.

La altura de la edificación tradicional oscila entre 3 y 4 plantas, superándose ésta

en algunos casos por edificios renovados de hasta 7 plantas.

Se trata de un conjunto cohesionado y colmatado, con una buena calidad de edificación media, en el que se hallan cuarenta y cinco edificios o elementos actualmente catalogados, cuatro de ellos como Bienes de Interés Cultural.

La accesibilidad es periférica, por el Parrote, La Maestranza y la calle de nuestra Señora del Rosario, las penetraciones al barrio, condicionadas por una red viaria antigua y estrecha son dificultosas, tanto por la capacidad como por el trazado, evidenciándose en un alto conflicto automóvil-peatón, asimismo el escaso aforo de aparcamientos, almacenados linealmente a lo largo de las calles, entorpecen el acceso a las edificaciones; la Ciudad Vieja no tiene una infraestructura apta para el uso del automóvil.

#### **4.2.-La Maestranza.**

El Plan General de Ordenación Urbana de 1985 delimitaba un área comprendida entre la calle de La Maestranza y el mar, y entre los Pelamios y el Hospital Militar, dejándola pendiente de planeamiento especial, con determinaciones fijados en un convenio urbanístico suscrito entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de A Coruña.

De otro lado el área señalada está incluida en el Perímetro de Protección y Respeto de la zona segunda de la delimitación del Conjunto Histórico - Artístico de A Coruña (D.O.G. Nº 57 de 22 de marzo de 1984), con lo que en aplicación del artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, se vuelve preceptivo su desarrollo incluido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de La Ciudad Vieja y Pescadería.

Es este un territorio que sirvió de soporte al desaparecido Convento de San Francisco (fundado, según Vadingo, historiador de la Orden por Fray Benicasa de Todi en el año 1214 ); a instalaciones militares (macanaz, Maestranza, Hospital Militar, etc.) y fortificaciones de defensa, recintos amurallados de diferentes épocas que caracterizan este fragmento de ciudad unas, y otras, en el subsuelo son testigos ocultos de gran parte de la historia de la ciudad.

Estos terrenos han ido sufriendo una gran transformación de usos, pasando de ser espacios libres y religiosos a campo de tiro y maniobras militares con edificaciones residenciales y deportivas.

A principios de siglo, ante la evolución urbana y la demanda de suelo para el desarrollo y crecimiento de la ciudad, se va forjando la idea de una vía que circunvala la península y comunique los asentamientos urbanos de Las Atochas y Monte Alto con el resto de la ciudad; que sería plasmado inicialmente en el Plan Cort en el 1945, y posteriormente los sucesivos planeamientos para la ciudad (Plan de Alineaciones de 1948, 1967, Plan General de Ordenación Urbana 1985, anteproyecto Bofill) irían recogiendo uno tras otro, el mismo modelo conceptual de vía periférica que desde Pescadería comunicase y envolviese la Península.

El convenio urbanístico con el Ministerio de Defensa determina para los terrenos comprendidos entre la Comandancia de obras y el Hospital Militar una calificación con uso preferente dotacional y tolerancia de uso residencial con una edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.; añadiendo que se conservarán y no serán objeto de cesiones las instalaciones de la S. D. Hípica, Comandancia de Obras, Residencia de Oficiales, Jefatura de Artillería, las viviendas de Suboficiales y el Hospital Militar.

EL PERI de la Maestranza se encuentra desarrollado y aprobado definitivamente y el presente P.E. recoge la totalidad de sus determinaciones, como API-H4.01, cuya ficha se incluye en el Anexo I, al final del presente documento.

#### **4.3.-María Pita.**

El derribo es un cosido de los tejidos de la Ciudad alta, Pescadería y La Atocha Baja. Es una costura regular y geométrica, en donde la escena urbana cobra la máxima importancia. Era el territorio de las Murallas de la defensa de la ciudad y en su vaciado se asienta ahora este elemento de unión entre el istmo de Pescadería y la Península de la ciudad.

Su estructura gira entorno a la Plaza de María Pita y a la fuerte topografía que recoge las laderas de la Ciudad Vieja y las Atochas para enlazarlas con Pescadería. Desde la Plaza, plana y horizontal se desarrolla un entramado de calles de acusadas pendientes y escaleras que le conectan a los barrios del norte y oeste, ensamblándose con suavidad hacia Pescadería.

Es un fragmento consolidado con una tipología edificatoria residencial muy homogénea, de viviendas colectivas de principios de siglo, con renovaciones parciales posteriores a 1940; asentamiento genuino de la pequeña burguesía de la época, mimetismo de la centralidad que evoca la homóloga plaza mayor castellana desarrollada entorno a la Casa Consistorial.

Los usos dominantes son los residenciales que suponen un 85% del aprovechamiento urbanístico del área; no obstante, las plantas bajas de las edificaciones son generalmente comerciales, destinadas mayoritariamente a establecimientos de hostelería, lo que le da a la Plaza un eminente carácter lúdico-festivo apoyado en las amplias posibilidades que la misma ofrece; la presencia central del edificio de las Casas Consistoriales y dotacionales privadas enfatizan la finalidad de la Plaza.

La altura de la edificación oscila entre las 4 y 6 plantas, alcanzándose 7 en la renovada zona de Puerta Real.

La calidad y estado de conservación es bueno en su conjunto.

Al igual que en la Ciudad Vieja la accesibilidad es dificultosa al nivel de tráfico rodado, vertebrado fundamentalmente a través de la avenida de la Marina.

El acceso peatonal es múltiple y facilitado por la absoluta permeabilidad de la Plaza hacia la Ciudad Alta, La Pescadería y la Dársena.

#### **4.4.-Los Pelamios.**

Desde el inicio de la calle de Orillamar, este trozo de tierra de fuerte pendiente desciende por el Oeste metiéndose en la mar formando la ensenada de los Pelamios entre restos de murallas medievales y rocas. Quedaba enmarcado por las singulares edificaciones de la margen Oeste de la calle de Orillamar, con Corralón trasero y la mar. El Plan del 48 proyectaba una ancha franja verde hasta el borde, que se remataba con el paseo marítimo. Con la ejecución del Dique de Abrigo se construye la vía de ferrocarril hasta la cantera de las Adormideras, rellenándose parte de la ensenada, y el I.N.V. promueve la construcción de viviendas acogidas a los beneficios de la Ley de viviendas de renta limitada subvencionadas, perdiéndose el carácter que inicialmente le reservaba el planeamiento. Esta implantación en bloque abierto con alturas de hasta diez plantas, contrasta fuertemente con la edificación en hilera de la calle de Orillamar; resultando un barrio con una estructura residual y desconexa, los bloques se desparraman sin criterio por la ladera hasta el mar, ofreciendo una escena urbana propia de barrio periférico sin respeto alguno por el entorno, el mar y la proximidad del casco histórico.

El espacio queda fragmentado por las edificaciones, que aun no teniendo un alto índice de consolidación, el suelo libre es residual, es lo que no se edifica, con muy

poca susceptibilidad de uso como esparcimiento y ocio, son espacios constreñidos y agobiados por las alturas de las edificaciones, produciéndose una muy mala calidad medioambiental, que no aprovecha la circunstancia de su proximidad al centro de la ciudad ni su condición privilegiada de barrio de borde marítimo.

Es un barrio netamente residencial, que carece absolutamente de cualquier tipo de instalación terciaria.

Socioeconómicamente es homogéneo, con un nivel medio bajo, y una población poco envejecida debido a una renovación familiar endógena, que opta por el sedentarismo debido a la posición de privilegio del barrio y al bajo coste de las viviendas.

Los aparcamientos se resuelven en los sótanos y en superficie se acumulan a los márgenes de la calle Veramar que bordea por el Sur el barrio.

El estado de la edificación es regular o bueno en los bloques de la ladera, bueno en las construcciones más recientes con frente a la calle paralela a Orillamar y deficiente en la manzana en hilera, de construcción tradicional que inicia la calle de Orillamar.

La accesibilidad al barrio es media, por su condición de extremo, permitiéndose sólo a través de la calle de Orillamar; desde el Norte sólo es accesible peatonalmente debido a la pendiente que hace de barrera al tráfico rodado.

#### **4.5.-La Atocha Baja.**

La Atocha Baja es una superposición de modelos históricos más o menos recientes, en donde conviven desde una tipología parcelaria abigarrada y fragmentada, reflejo de un modo de vida decimonónico, hasta el eufemismo desarrollista de los setenta. Es una trama compleja, que registra la dicotomía de la tradición y el desarrollismo, de los hechos urbanos situados en el tiempo, y expone las contradicciones socioeconómicas del barrio manifestadas a través de una trama urbana muy heterogénea, contraponiéndose restos de alineaciones del siglo pasado, muy difusas en el territorio, con la nitidez de las calles de San Juan y San José, y con las más complejas que desarrollará el Plan del 67, remitiendo a un muy bajo nivel ambiental en donde la edificación renovada con alturas de hasta trece plantas contrasta con la arquitectura tradicional de una a cuatro plantas. El barrio enseña sus estructuras domésticas de vivienda unifamiliar con patio trasero y complejas torres residenciales con las densidades más altas de la ciudad, reflejadas en unas clases sociales entretejidas, que desde niveles socioeconómicos muy bajos, fronterizos con el lumpen, llegan a sectores de clases medias.

El envejecimiento de la población es medio, debido fundamentalmente al flujo motivado por las implantaciones residenciales realizadas a principios de los setenta.

El barrio tiene un alto nivel de consolidación, con muy pocos solares sin edificar, las construcciones llenan prácticamente el territorio dejando poco lugar a espacios libres, que se traduce en un elevado déficit de equipamiento (esparcimiento, ocio, aparcamientos, culturales...), que le dan una función exclusivamente residencial, casi a la manera de barrio dormitorio, en donde el uso terciario se limita casi exclusivamente a la hostelería (tascas y bares) en las plantas bajas de las edificaciones, un poco más diversificada en la calle San Juan.

Las condiciones de habitabilidad de las viviendas son precarias generalmente en las construcciones tradicionales y medias, o buenas en las más recientes. El estado de la edificación se rige más o menos por el mismo parámetro, destacando, no obstante, alguna edificación tradicional de buena calidad y estado de conservación.

La accesibilidad es buena fundamentalmente desde Pescadería y el centro de la ciudad, permitiéndose a través del túnel de María Pita hasta Orillamar y desde San Andrés a la Plaza de España. Desde el Barrio de Monte Alto se accede a través de la congestionada calle de la Torre.

#### **4.6.-Las Bombas.**

Es un espacio interior como las traseras de las manzanas de la Plaza de España, San Agustín y Marqués de San Martín, constreñido por las edificaciones de los bordes, queda como un residuo urbano con el encanto de lo oculto. Situado a media ladera entre la Plaza de España y la de San Agustín, su trazado es una lucha entre una trama antigua y otra nueva y superpuesta a una escala que ensombrece la proporción tradicional. Una actuación reciente de renovación insertada en una estructura antigua y compleja de parcelario va a condicionar, por su envergadura e implantación el ulterior desarrollo urbano de la zona, se convierte en elemento determinante; plaza más o menos amplia rectificada sobre un anterior espacio público, con edificación en perímetro proporcionada a la plaza no al barrio, a las calles confluyentes, con medianeras visibles desde la vecina Plaza de María Pita genera una escena urbana en el límite de lo agresivo y de difícil solución tanto interior como exteriormente. Es una implantación consolidada y evolutiva, que resuelve el perímetro sur de la plaza y no toca la margen norte de la calle Varela Silvari, resultando una imagen chocante, de fachadas contrapuestas, donde lo nuevo no considera las preexistencias, ni formales, ni volumétricas ni de parcelario.

El estado de la edificación es bueno en las construcciones recientes y regular o malo y de baja calidad constructiva en las edificaciones tradicionales, con alturas de seis plantas en las arquitecturas de renovación y bajo y dos o tres plantas en las antiguas. Hacia los bordes de las manzanas, con frentes a las calles principales la altura de las edificaciones llega a ocho plantas, siendo éstas generalmente edificaciones de construcción reciente, quedando no obstante buenas arquitecturas tradicionales hacia la Plaza de España y calle Plaza del Mercado.

La accesibilidad al interior del barrio es mala, dificultada por las fuertes pendientes que se salvan entre la Plaza de España y la de San Agustín, y lo angosto de las calles interiores, en donde se mezclan tramos peatonales (sólo salvables mediante escaleras) y de tráfico rodado, resultando una red viaria incómoda e ineficaz. Los aparcamientos se resuelven ocupando calles y plazas con lo que éstas pierden su contenido, convirtiéndose en almacenes de coches. En las edificaciones recientes, la construcción de sótanos para garajes va paliando paulatinamente este déficit.

Socioeconómicamente se mezclan clases acomodadas de reciente asentamiento en el barrio con los históricos niveles medios y medio-bajos.

Su posición geográfica con respecto a la ciudad es de centralidad, circunstancia ésta que la convierte en una de las zonas con mayores expectativas de reforma del ámbito del Plan.

#### **4.7.-Panaderas, Hospital, Zalaeta, San Roque y Plaza de España.**

Es un territorio de historias encontradas y opuestas, de putas y virtuosas; situado, hasta hace muy poco, entre el voto casto del Convento de las Capuchinas (hoy convertido a Museo de Bellas Artes) y la frivolidad, ya agonizante, de los burdeles del Papagayo; como la cara y la cruz de una misma moneda.

Las manzanas del Papagayo y Tabares conforman un mundo encerrado en sí mismo, nada permeable a su entorno más inmediato, como si quisiese ocultar el placer prohibido; como los muros del Convento escondían castidades y humildades; son territorios hacia adentro, y hacia adentro proliferaban las exhibiciones de virtud

o vicio.

Desde el oeste, desde la calle de Zalaeta, la trama es suelta, de parcelario amplio, donde se han superpuesto históricamente varios usos (vivienda, Consulado, Convento, Museo) y su destino ahora es de equipamiento socio-cultural. Hacia la remozada calle del Hospital se inician edificaciones de uso residencial de reciente construcción, habitadas por una población joven y socialmente acomodada, que de algún modo esboza las intenciones y expectativas de este área urbana.

El parcelario se compacta y comprime hacia el centro de la manzana, dando origen a la abigarrada trama de las calles Tabares y Papagayo, con una edificación muy pobre y de baja calidad, con un estado de conservación prácticamente ruinoso y con un alto índice de vivienda desocupada, que acoge a los grupos socioeconómicos más marginales de la ciudad, sirve de soporte a un mundo que vive como al otro lado de la historia, en su lado oscuro y clandestino.

Hacia la Plaza de España el parcelario ya no es tan constreñido, por Panaderas las alineaciones se perfilan con edificaciones de buen porte, que pese al estado de abandono de gran parte de ellas son susceptibles de recuperación, reimplantando la imagen perdida de la calle. Panaderas es una calle de intenso tráfico rodado y sobre todo peatonal, es como un nudo situado entre Monte Alto, la Ciudad Vieja y Pescadería. Por la calle de San Roque la manzana ha sido sometida a una constante renovación que en la actualidad aparece ya consolidada por edificación reciente. En esta parte de la manzana los usos residenciales y terciarios se mezclan equilibradamente, dándole solidez y carácter al conjunto del barrio.

El estado de la edificación es bueno en las calles de Hospital y San Roque y regular en la calle de Panaderas, con la excepción del deteriorado barrio de Papagayo; con unas condiciones de habitabilidad asimilables al estado de la edificación. La edificación tradicional tiene una altura media de 4 - 5 plantas, siendo de 6 a 9 plantas las alturas de construcción más reciente.

La accesibilidad desde San Andrés se dificulta por la estrechez de la calle Cordonería, no obstante desde la calle del Hospital se posibilita una buena comunicación al barrio.

#### **4.8.-Pescadería.**

Es el istmo que une la Ciudad Antigua con la Moderna, fue el arrabal de la Ciudad Alta, un territorio de paso surcado por dos caminos paralelos: calle de Arriba o del Arenal y calle de Abajo, las calles del Orzán y la Real. La trama se orienta y organiza en base a estos caminos. Sobre el camino Real se acomodan las clases de niveles socioeconómicos más altos, con frente a la bahía y orientado al sur, en grupos de manzanas amplias y sobre un parcelario poco disgregado. Hacia el Orzán, expuesta al norte se sitúan sobre pequeñas manzanas y un parcelario más atomizado se orientan los grupos socioeconómicos menos pudientes, talleres, almacenes y fábricas.

Hasta los años cuarenta las tipologías edificatorias reflejan esa diferencia, en la que contrasta la emblemática fachada de la Marina y los Cantones (actual símbolo del poder económico de la ciudad) con la sencillez tipológica de las construcciones del Orzán. Son dos escenas urbanas que divide la calle de San Andrés. Hasta aquí Pescadería tiene esa lectura clara que identifica y transparenta las historias cotidianas, que se va perdiendo con las sucesivas operaciones urbanísticas, que desde los cincuenta hasta la actualidad se irán superponiendo sobre la trama existente e irán diluyendo esas categorías de suelo. Hacia la Ensenada del Orzán se irán edificando promociones de viviendas de alto nivel y edificios institucionales que irán revalorizando la margen Norte del istmo: Se cotiza la presencia del Océano; y se irá convirtiendo en un barrio residencial de clases acomodadas.

Quedan, no obstante, islotes interiores que no suben al carro de la revalorización, son las manzanas del Orzán y el Vista, al Norte de la calle de San Andrés, con un parque edificado en abandono al que el paso del tiempo va produciendo un deterioro paulatino y evolutivo; es un territorio que acoge a sectores de población marginal y envejecida. Es un fragmento muy consolidado por la edificación con muy pocos espacios libres y de equipamiento, al que los anteriores planeamientos no han potenciado su privilegiada condición de centro urbano, entre la bahía y la playa del Orzán, sólo intentos, alineaciones tímidamente dibujadas que sólo han iniciado calles inconclusas.

Pescadería es un barrio de marcado carácter terciario; Bancos, oficinas, profesionales liberales en los Cantones y Juana de Vega; institucionales en el Andén Orzán - Riazor, avenida de La Marina, Durán Loriga; Comercial en San Andrés, calle Real y próximas; hostelería en las calles de La Estrella, Galera, Franja y Orzán, etc., donde por lo general estos usos cobran importancia sobre el residencial, reflejada en una tendencia a la fabricación de edificaciones no residenciales.

La terciarización de Pescadería conlleva a uno de los más graves problemas de tráfico de la ciudad, tanto al nivel de circulación como de aparcamiento, aún considerando la proliferación de vías y aparcamientos subterráneos implantados en la zona o en su periferia (Plaza de Pontevedra, Juana de Vega, María Pita y el recientemente construido en el Andén Orzán - Riazor). Es patente, además, un intenso conflicto automóvil - peatón en las calles más utilizadas por el tráfico rodado para entrada o salida de los barrios de la Península (San Andrés, Orzán, Cantones, avenida Marina...).

La altura de la edificación responde a criterios de imágenes y aprovechamientos urbanísticos propuestos por sucesivos planeamientos y ordenanzas, variables desde doce plantas en los Cantones, Juana de Vega, Barrié de la Maza, siete plantas en los edificios renovados de la calle San Andrés o Juan Canalejo y una arquitectura tradicional de bajo y una hasta bajo y cuatro plantas, que esparcidos por toda la trama, dan como resultado variadas escenas urbanas a veces macladas y otras superpuestas, pero diferenciadas; en las que domina siempre un marcado aspecto longitudinal de línea quebrada en las cornisas, donde las medianeras señalan los hitos del urbanismo más reciente, y en la que los intentos de homogeneización de alturas por arriba han ido sobredensificando un barrio en principio equilibrado.

La edificación, en general, está bien conservada en la zona sur y norte de la trama, contrastando con la mala calidad y deficiente conservación de las edificaciones de las calles interiores entre San Andrés y el Orzán.

La zona presenta una buena accesibilidad por las vías periféricas del norte y sur (Andén Orzán - Riazor y Cantones) no obstante, la red viaria interior, como ya hemos señalado, de menor capacidad no desahoga el tráfico de las circunvalaciones.

## 5.-OBJETIVOS Y PROPUESTAS.

### **5.1.-La estrategia de la conservación, mejora y acabado de la ciudad histórica. Su actualización.**

El Plan General de Ordenación Urbana, plantea una triple estrategia sobre el suelo urbano: Acabado, Mejora y Conservación, sobre la idea, por un lado, de establecer las posibilidades de actuación en los intersticios del suelo urbano completando la ciudad existente, administrando el nuevo crecimiento de modo que se permite rematar cada una de las partes que componen la ciudad y garantizando que con estas operaciones de acabado no se incrementen los déficits existentes; por otro, mediante la instrumentación normativa y económica de acciones de mejora habilitando la concertación de las actuaciones con los particulares mediante la suscripción de convenios y en último lugar mediante la actuación del Ayuntamiento

en la parte que le corresponde como responsable de la conservación y el mantenimiento de la ciudad (con la exigencia de la obligación de la conservación, de la urbanización y de la edificación).

El Plan Especial, además de desarrollar esta estrategia en el ámbito de estudio, se plantea la actualización de la ciudad histórica.

La articulación de la estrategia, pasa por un troceamiento de la ciudad, por su división en zonas con características y problemáticas más o menos homogéneas. Esta división selectiva, determina el tipo de operaciones encaminadas a la consecución de los objetivos propuestos. De este modo, el Plan prevé en su propio desarrollo la instrumentación de los siguientes mecanismos de actuación:

- Ámbitos de Ordenanza
- Normativa protección
- Acciones: polígonos y actuaciones aisladas
- Proyectos de urbanización y de obras ordinarias.

Se pretende mejorar y rematar la ciudad mediante operaciones públicas y privadas con el objetivo de equilibrar las distintas piezas que componen el tejido urbano ya consolidado, e integrar la ciudad con los bordes del ámbito cosidiéndola a las tramas consolidadas y definiendo los perímetros no urbanizados.

La heterogeneidad de instrumentos de actuación del Plan Especial permiten flexibilizar y recalificar el ámbito, regenerando usos, recomponiendo morfológicamente las tramas descompuestas, e introduciendo en otros casos nuevas tipologías, escapándose de la rigidez protectora del Plan General de Ordenación Urbana, constituyendo éstos, globalmente la voluntad actualizadora propuesta.

### **Los polígonos y actuaciones aisladas**

El Plan Especial delimita cinco polígonos que normalmente se corresponden con zonas de difícil solución urbana con actuaciones aisladas aplicando una normativa general u ordenanzas particulares. Son áreas de alto nivel de degradación urbana, parcelario complejo y muchas veces afectado por una superposición de alineaciones que sucesivos planeamientos han ido introduciendo en la trama; es generalmente un territorio desagregado (al nivel de edificación y usos) de la trama en la que se inserta. (Al mismo tiempo el Plan recoge en estos polígonos, actuaciones cuya gestión se ha iniciado o convenido con anterioridad a la redacción del presente Plan Especial).

En la delimitación de los polígonos se ha tenido en cuenta la dimensión del área y su aprovechamiento real, de modo que sean lo suficientemente autónomos para ejecutarse por sí mismos, con un justo reparto de cargas y beneficios o para la expiación en su caso.

Las actuaciones aisladas se determinan cuando no es necesario repartir cargas y beneficios, sino tan sólo urbanizar o edificar sobre suelo público.

En la descripción de cada acción se determina, además de los objetivos, el sistema de actuación adecuado a cada una.

### **Los ámbitos de ordenanza.**

Es el cuerpo normativo del Plan Especial, se aplica sobre las piezas de la ciudad

ya consolidadas y suficientemente estructuradas. Se definen unas ordenanzas de carácter general y otras particulares, que singularizan las intervenciones en cada parte de la ciudad en razón de las características funcionales tipológicas de la misma.

Su estructura se desarrolla en los títulos VIII y IX de la Normativa Urbanística del Plan Especial.

### **Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias.**

Los proyectos de urbanización se formulan la ejecución material de sistemas locales y generales, como medidas de acabado, mejora y actualización del espacio público, en áreas donde el estado de deterioro y disfunción es evidente, para actualizar infraestructuras deficitarias. Tienen carácter integral y abarcan todas las obras de urbanización previstas en el Plan.

Contienen la imagen del espacio público propuesto y su función es corregir las ausencias de lecturas de esos espacios, a veces infraexplotados o poco valorados y otras inadecuados.

Los proyectos de obras ordinarias contemplan la realización de obras no integrales de urbanización.

### **La normativa de protección.**

Constituye el cuerpo normativo encaminado a la conservación del Patrimonio Histórico, en sus diversos aspectos arquitectónico y urbanístico, ambiental, económico y social, y arqueológico entendida como elemento actualizador y dinamizador de la ciudad histórica, permitiendo la inserción de la renovación necesaria para hacerla útil a las demandas socioeconómicas y funcionales actuales. Articulada de modo que se evite el divorcio entre renovación-protección. Su estructura normativa se desarrolla en el título V de la Normativa Urbanística del Plan Especial.

### **5.1.1.-Descripción de las actuaciones propuestas.**

A partir del diagnóstico esbozado en el capítulo 4 del presente documento, en el que se despieza la ciudad antigua en fragmentos más o menos homogéneos, con problemáticas y características afines; se desarrollan aquí los objetivos y las propuestas sectoriales encaminadas a dar solución a aquéllos.

#### **1.-Ciudad Vieja. Objetivos y propuestas**

Objetivos:

Se plantean para la Ciudad Alta los siguientes objetivos:

- Diversificación de usos compatibles con el residente, potenciando actividades turísticas, comerciales, y dotacionales (universitarios y artesanales - escuelas taller) en detrimento de los ya saturados usos de hostelería festiva (pubs y discotecas); Desarrollando una trama de actividades culturales apoyadas en las instalaciones existentes o en vías de ejecución (Archivo del Reino de Galicia, Edificio del Rectorado, Museo Militar, Museo de Arte Sacro, etc.) como podrían ser la sede permanente de la UIMP y Museo de Arqueología con sus correspondientes talleres de restauración, que permitan beneficios de prestigio social y económicos.

- Especial atención a la conexión del barrio con la Maestranza y periferia.

- Conservación de la edificación catalogada y del carácter medio ambiental de la

zona, mediante medidas encaminadas a incentivar la rehabilitación del parque edificado individualmente o colectivamente, apoyándose en actuaciones cofinanciadas (Xunta, Ayuntamiento y particulares), coordinando legislaciones concurrentes en materia de protección y subvención.

- Encajar las nuevas edificaciones en la trama evitando la mimetización, estructurándolas y componiéndolas con criterios más de ordenación que de falsificación o repetición de lo construido.

- Corrección de los actuales déficits de equipamiento en función del suelo disponible y edificaciones singulares susceptibles de convenios.

- Peatonalización de la trama interna disminuyendo el conflicto automóvil-peatón, y diversificar el aparcamiento en bolsas perimetrales.

Propuestas:

Se proponen para la Ciudad Vieja varias actuaciones, una de carácter general que es la renovación, revisión y adaptación de las infraestructuras: alcantarillado, abastecimiento de agua, conducciones subterráneas eléctricas de telefonía y televisión, de pavimentación y mobiliario urbano; y otras de carácter más puntual encaminadas a la mejora de la escena urbana y a la obtención de mayores espacios públicos y edificios dotacionales.

## **2.-La Maestranza. Objetivos y propuestas.**

El PERI de La Maestranza se encuentra desarrollado y aprobado definitivamente y el presente Plan Especial recoge la totalidad de sus determinaciones.

## **3.-María Pita. Objetivos y propuestas.**

Objetivos:

Los objetivos fundamentales están encaminados al mantenimiento de su carácter y explotación de las potencialidades de la Plaza y son:

- Ordenación de la volumetría de los áticos con frente a la Plaza, con objeto de rematar la rígida composición que la caracteriza.

- Definir la Plaza en los entornos de las Casas Consistoriales y encuentros con las calles que la circundan, mediante edificación en el solar esquina a calle San Agustín y obras de urbanización de mantenimiento y complementación.

- Completar y reordenar el cuerpo trasero del edificio de las Casas Consistoriales.

- Mantenimiento de la relación de usos existentes.

- Establecer medidas encaminadas a la rehabilitación de la edificación.

Propuestas:

Las propuestas elaboradas para la consecución de los objetivos fijados se desarrollan en tres vertientes.

- Al nivel de ordenación de la edificación, mediante las determinaciones señaladas en las ordenanzas de edificación y las correspondientes fichas de parcela.

- Al nivel de colmatación de la edificación se propone la construcción del edificio

de remate de la Plaza, esquina calle San Agustín. Asimismo se propone la reestructuración de la fachada trasera del Ayuntamiento.

- Al nivel de urbanización se esbozan los criterios para una mayor conexión de las calles adyacentes con la propia Plaza, con las consecuentes obras de mantenimiento y mejora, contemplando en todo caso esa imagen de plaza abierta.

#### **4.-Los Pelamios. Objetivos y propuestas.**

Objetivos:

Como objetivos de planeamiento, y con el criterio de potenciar el barrio explotando la singularidad de su posición geográfica y urbana se establecen los siguientes:

- Recuperar el borde del mar para usos de esparcimiento, ocio y deportivos.
- Reordenar la edificación sin disminución del número de viviendas, procurando instalaciones para uso dotacional y liberando espacios libres mejor utilizados que los actuales.
- Diversificar los usos, potenciando la terciarización que se facilitarán con el apoyo del discurso lúdico que aporta la explotación del borde marítimo.
- Peatonalización del último tramo de la calle de Veramar, impidiendo desde ahí el acceso rodado hasta el borde de mar y facilitar el tráfico desde la calle paralela a Orillamar y desde el paseo marítimo.
- Utilización más racional del aparcamiento en superficie, reordenando el viario.
- Establecer medidas adecuadas para el fomento de la rehabilitación de edificios protegidos de la hilera de la calle Orillamar.

#### **5.-La Atocha Baja. Objetivos y propuestas**

Objetivos:

Como tareas de desarrollo de carácter zonal se proponen las siguientes:

- Mantenimiento del carácter funcional de las calles de San José y San Juan y potenciar el uso terciario comercial en el resto del área.
- Consecución de espacios libres para jardines y parques de barrio, con aprovechamiento, cuando las características geológicas y topográficas del territorio lo permitan, del subsuelo para usos de aparcamiento y socioculturales.
- Peatonalización del callejón de Atocha y calle Fuente Seoane mediante barreras automovilísticas, que limiten su utilización como vías alternativas de tráfico rodado disminuyendo el conflicto peatón-automóvil.
- Utilización más eficaz de las plazas de aparcamiento en superficie disponibles.
- Establecer medidas adecuadas para el fomento de la rehabilitación de edificios protegidos.
- Adecuación de las nuevas edificaciones a la escena urbana que se proyecta, intentando mejorar la deteriorada imagen que presenta.

#### Propuestas:

Se opta por el mantenimiento de lo edificado, dando una solución de remates y acabados, con pequeñas intervenciones en el suelo privado para convertirlo en público. La red viaria se mantiene prácticamente intacta, rediseñando las aceras posibilitando más capacidad de aparcamiento en superficie y peatonalizando diversas calles. Entre las calles de San Juan y San José, hacia la Atocha Baja se proyecta una plaza horizontal y en su semisótano un equipamiento asistencial (Centro local de tercera edad o juvenil).

En la calle de Atocha Baja se abre una plaza triangular, ya intuida en el Plan General de Ordenación Urbana de 1985, en la que se suprimen los ranchos existentes mediante expropiación, ampliándose con suelo del Colegio de la Grande Obra de Atocha. En la calle San Juan se plantea abrir la explanada del Colegio a uso público, generando una zona de esparcimiento de uso local.

#### **6.-Las Bombas. objetivos y propuestas**

##### Objetivos:

Como objetivos de planeamiento de carácter zonal se plantean los siguientes:

- Ordenar el trazado tratando de ensamblar los diferentes tramos existentes en el barrio y rematar los vacíos y desequilibrios volumétricos.
- Peatonalizar las calles interiores y racionalizar los espacios de aparcamientos, y utilizar en la medida de lo posible los subsuelos de las edificaciones y plazas.
- Establecer medidas adecuadas para el fomento de la rehabilitación de los edificios catalogados.
- Diversificación de usos compatibles con los residenciales.

#### **7.-Panaderas, Hospital, Zalaeta, San Roque y Plaza de España. Objetivos y propuestas.**

##### Objetivos:

- Consolidar las actuaciones en marcha, como son los equipamientos de carácter socio- cultural en el antiguo Convento de las Capuchinas, y reordenar el espacio con frente a Panaderas.
- Reordenar la trama de Tabares y Papagayo, generar una plaza interior permeabilizada a las calles de Hospital, Panaderas y a Zalaeta a través de los espacios libres que rodean el antiguo Convento de las Capuchinas, y utilizar el subsuelo de la plaza como aparcamiento subterráneo.
- Conservar y mejorar la edificación catalogada.
- Reestructurar los aparcamientos en superficie de modo que se explote al máximo su potencial, redimensionar los viales periféricos y cambiar las tipologías de los aparcamientos.
- Establecer medidas adecuadas para el fomento de la rehabilitación de los edificios protegidos.
- Potenciar el uso peatonal de la calle Panaderas, en la actualidad muy intenso, de modo que se conserve su carácter.

Propuestas:

El carácter fundamental de la propuesta pasa por el mantenimiento de la actual trama de la calle de Panaderas y la rectificación de la del Hospital con las alineaciones intuidas por las edificaciones recientes, generando en el interior de la manzana una plaza pública abierta a ambas calles y a la de Zalaeta por la trasera del Museo de Bellas Artes, y también prever en su subsuelo la construcción de aparcamientos subterráneos. La calle de Zalaeta se convierte en una gran bolsa de aparcamiento en superficie, que mitigue, aunque sea de modo periférico, el déficit del área.

En la calle de Panaderas se abre una amplia acera en su margen Norte, que potencia su carácter peatonal; a la altura del Museo el tratamiento dado al pavimento influirá en el descenso de velocidad del tráfico rodado, en este nudo la intención es de dificultar el tráfico procedente de, o hacia Monte Alto, con la idea de desviarlo por la más amplia y fluida calle del Hospital.

Las alturas y edificabilidades se determinan en los correspondientes planos.

### **8.-Pescadería. Objetivos y propuestas**

Objetivos:

- Potenciar y revivitar la trama del Orzán, entre las calles de San Andrés y Andén Orzán - Riazor, con peatonalización de tramos de la calle del Orzán que refuercen su carácter comercial y lúdico, desviando parte del tráfico peatonal desde la vecina calle de San Andrés, mediante la apertura de vías perpendiculares que permeabilizan las cerradas e irregulares manzanas interiores.

- Reforzar el carácter peatonal de la calle San Andrés, ampliando las aceras y dotándolas de mobiliario urbano que aproximen su significado al de paseo.

- Realizar operaciones puntuales en manzanas completas o partes de ellas que permitan la renovación del parque edificado más empobrecido y deteriorado.

- Desarrollar polígonos de actuación que creen más y mayores espacios libres y edificaciones de uso dotacional.

- Estudio de la red viaria encaminada a la utilización de los Cantones y Paseo Marítimo de Orzán - Riazor como vías densas de tráfico rodado, obstaculizando este tipo de circulación en las vías interiores, reservadas a un tráfico más blando de carácter más doméstico y utilitario.

- Potenciar el uso residencial en un intento de corregir la relación residencial/terciario en favor del primero.

- Establecer medidas adecuadas para el fomento de la rehabilitación de edificios protegidos.

Propuestas:

Las actuaciones planteadas van encarriladas por el funcionamiento que se desea para el barrio, tanto a niveles de tráfico como de usos, así en unas actuaciones la obra de urbanización cobra especial protagonismo con respeto a la edificación y en otras en la edificación la que resuelve la imagen urbana.

Se proyectan para esta parte de la ciudad las siguientes actuaciones:

- Pontejos / Estrecha de San Andrés.

Es una operación de remate de lo edificado en las esquinas de la calle Pontejos con la de San Nicolás y de la Estrecha de San Andrés con la Barrera, en la que se proponen dos edificaciones para uso dotacional.

En la primera la planta baja sigue la alineación de la calle Pontejos cubriendo la medianera del edificio esquina a calle San Nicolás, con un edificio de cinco plantas que remataría las edificaciones de la calle Pontejos resolviendo las medianeras con fachadas sobre la misma parcela.

Para la segunda intervención se propone una edificación que resuelva las medianeras de las casas que forman la esquina, un edificio que aunque de pequeñas dimensiones apta para el alojamiento dotacional de un centro juvenil enfocado a la novedad de lo cotidiano (hemeroteca,...).

- San Andrés.

Se proyecta un aumento de las aceras de la calle de San Andrés que permitan arbolado y faciliten y potencien su uso peatonal limitando el tráfico rodado a usos de residentes y de comercio local.

Se prevé la apertura de dos calles transversales directas desde la calle de San Andrés hasta Comandante Fontanes que dividen el intenso flujo de tráfico (peatonal y rodado) de la calle Rúa Alta permeabilizando el interior de esta trama hacia el sur. De otro lado la peatonalización propuesta para la calle del Orzán, desviaría el tráfico peatonal desde San Andrés, aportándole más dinamismo a la calle del Orzán.

- Boquete de San Andrés / Atrio Iglesia Castrense.

En este tramo de Pescadería, la obra de urbanización protagoniza la idea fundamental de la escena que se propone, con la intención de dar unidad espacial a todo el conjunto que se delimite entre el Boquete de San Andrés, Pórtico de San Andrés y calle de San Andrés, donde la Iglesia neorománica castrense es el elemento de referencia y el que da nombre a la calle. Se proyecta una plaza que se amplía y ensancha por las calles que la delimitan, con un pavimento duro, de piedra y hormigón lavado que reduzca la velocidad del automóvil, y pivotes verticales de fundición impiden su aparcamiento.

Se reordenan los muebles urbanos (bancos, marquesinas, cabinas - teléfono, Once...), de modo que la plaza se presenta con contundencia, lejos de su actual concepto difuminado de parterres, aceras, árboles y verjas, que pretenden acotar los pequeños retales de espacio público disponible. Lo fundamental de la intención propuesta es una plaza especialmente amplia.

## **9.-El Puerto.**

El puerto ha sido históricamente reflejo del desarrollo de la ciudad y en su memoria existe antes de su nacimiento, quizás A Coruña se deba al Magnum Portus Artaborum. En el puerto se han ido manifestando los acontecimientos que irían definiendo y caracterizando la biografía de A Coruña y la propia evolución morfológica de la bahía irá nutriendo y jalonando la escena urbana de la parte más emblemática de la ciudad: La Marina.

En su origen el puerto se vincula a la Ciudad Alta y no se produce ninguna alteración física del borde costero, con la excepción de las fortificaciones de defensa de la plaza con rampas y escalones para el acceso desde la playa.

El atraque de las embarcaciones se regía por la pleamar.

En el 1733 se acomete la construcción del murallón y calzada de Garás que permitirá plantear la evolución del puerto hacia esa zona.

Es desde mediados del siglo XIX cuando comienzan a introducirse cambios significativos en el litoral sur del istmo de Pescadería, hasta entonces prácticamente inalterado y sobre el que sólo se van esbozando proyectos o intervenciones.

Giannini formula el 1789 el primer proyecto que se plantea para el puerto sobre la idea de buscar el abrigo de los vientos del S.O. y proporcionar atraque a las pequeñas embarcaciones. Posteriormente, en 1841, los Arquitectos Noya y Domínguez plantearían un proyecto similar, más amplio y con diferente emplazamiento, sucediéndose otros trazados portuarios del mismo Noya, de I. Bautista Aguirre en los que se entiende el puerto como expansión urbana, de Celedonio Uribe y de José Bellón.

En el 1865, Uribe redacta un proyecto de Dársena, situándola entre el espacio comprendido entre el Teatro Principal y el Parrote, en el primer trozo de malecón no construido todavía. Las obras se inician en el 1868 serían paralizadas poco después.

En el desarrollo del puerto de A Coruña el proyecto de Eduardo Vila de 1889 será el que más marcada huella deja hasta las últimas intervenciones que irán recortando los bordes y se irá ganando espacio al mar no sólo con la idea de resolver una necesidad portuaria sino que en ocasiones se utiliza como territorio de expansión urbana para alojar bien edificaciones institucionales (J.O.P., Correos, Aduanas, etc.) o privadas (Club Náutico, H. Atlántico, H. Finisterre, Solana, etc.) generando una tipología urbana de edificio exento y paulatinamente se irá perdiendo la percepción del mar, la presencia de la bahía.

Si bien hasta los 40 los fines parecían justificarse por las necesidades de funcionamiento del puerto, es a partir de ahí cuando las actuaciones desarrolladas o iniciadas no responden a una vinculación de uso del mismo, sino más bien a manera de implantaciones urbanas que van alejando a la ciudad del mar y geometrizando el litoral.

El Plan Especial delimita el área de servicios del puerto como Sistema General Portuario, que se desarrollará a través de un Plan Especial específico de la Autoridad Portuaria, encaminado a la reestructuración de la zona haciendo especial hincapié en la articulación de la ciudad con el puerto en sus nudos fundamentales de contacto.

## **5.2.-Ordenación urbanística.**

### **5.2.1.-Funciones y usos de la ciudad histórica.**

En la Ciudad Histórica se han ido acumulando y superponiendo una multiplicidad de funciones urbanas (residenciales, comerciales, fabriles, institucionales, etc.), máxime cuando el ámbito hoy conocido por tal, coincidía con la ciudad entera. La zonificación era intuitiva o gremial y en ese surtido y mezcla de usos está la riqueza y variedad de los elementos que la conforman.

Los sucesivos estudios de desarrollo han ido tamizando su carácter y función, en el que la permanencia del uso residencial ha sido una invariante histórica que ha permitido que se mantuviese hasta la actualidad como elemento destacado y valorable en el conjunto de la ciudad.

Dentro de la Ciudad Histórica es Pescadería la que goza de mejor posición de centralidad, aun siendo en su origen un arrabal de la Ciudad Alta y en base a la pastilla urbana del istmo de Pescadería se irá acumulando el crecimiento de la ciudad, actuando a modo de encrucijada. Es desde donde se inicia la vertebración urbana de A Coruña.

Esta posición de centro, apoyada por la concentración de la mayor parte del patrimonio histórico y simbólico de la ciudad, la va hacer acreedora de usos más rentables que el residencial y se irá desarrollando una paulatina terciarización en este territorio, hasta extremos de manzanas en los que el ochenta y cinco por ciento de la superficie edificada se destina a usos no residenciales, circunstancia ésta que acompañada de una sobredensificación generalizada en el área, agota su capacidad de servicio, generando problemas de accesibilidad, tráfico y medio-ambientales.

De otro lado las respuestas de terciarización en otros enclaves modernos de la ciudad, va produciendo una evolutiva ruina en el sector comercial, apoyada por la despoblación, modificación de la capacidad económica de los clientes y pérdida de capacidad competitiva del propio comercio ante la abundante oferta de los enclaves especializados.

La Ciudad Alta, por su condición de aislamiento, desconexión con los nuevos barrios residenciales, comerciales o institucionales y los componentes socioeconómicos de una población envejecida, con alquileres históricos que no incitan a la rehabilitación y que no motivan la inversión en la actualización del parque edificado, se va sumiendo en un deterioro paulatino y en algún caso casi irreversible, siendo la renovación de usos prácticamente nula, con la excepción de los molestos (hostelería nocturna, pubs, discotecas, etc.) que añaden al deterioro físico del barrio una lumpenización incómoda que nada ayuda a la función residencial de la ciudad y que en el fondo subyace una incompatibilidad real de ambos usos. Se evidencia paralelamente el arruinamiento del terciario comercial existente por falta de competitividad y estar enclavado en un entorno económicamente débil, que apoya a la ruina física de la edificación transformando el barrio en una especie de barbecho urbano, a la espera de expectativas que rentabilicen las inversiones urbanas en este territorio.

Es evidente que la protección de un conjunto histórico no es la protección de una suma de edificios o elementos históricos o artísticos, lo es también la protección de su funcionamiento como parte viva de la ciudad.

Las propuestas de uso pasan por potenciar el uso residencial fundamentalmente en Pescadería, en un intento de equilibrar una relación de usos en la que pesa excesivamente la terciarización, bonificando mediante índices de ponderación el destino residencial de las edificaciones.

En la Ciudad Vieja, Panaderas, Hospital, La Atocha Baja, donde la función terciaria está poco desarrollada, se tolerarán unas utilizaciones no residenciales que generen más actividad económica en los barrios, colaboren a su mantenimiento y diversificación sus funciones, que sin caer en la terciarización extrema, se logre un equilibrio de usos que apoyen el dinamismo de los barrios.

En ningún caso se coartará el uso residencial pudiendo utilizarse a tal fin la totalidad de la edificación.

En las acciones los usos son los indicados en la descripción de cada una de ellas.

### **5.2.2.-Ordenación de equipamiento.**

La propuesta de equipamiento que plantea el Plan Especial parte del reconocimiento del ámbito que ocupa como gran contenedor de edificios dotacionales y de servicios que atienden parte de las necesidades de la población a nivel municipal. No obstante se detecta en la información urbanística déficits en cuanto a las necesidades inmediatas de la población residente así como también se plantea la modificación o adjudicación de usos a edificios singulares de cara a mejorar la calidad de vida en los sectores y barrios más degradados.

El planteamiento del Plan General del 85 en cuanto al sistema general de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes incluía los jardines de Méndez Núñez y planteaba la posibilidad de obtener espacios de menores dimensiones sobre terrenos y actuaciones puntuales en las zonas del Cuartel de Intendencia, Pelamios y la zona próxima a la ensenada del Orzán y reconocía como constituyentes del sistema de espacios libres y zonas verdes espacios como el Jardín de San Carlos, Plaza de Azcárraga, jardines frente a la Dársena.

En cuanto a equipamiento el Plan Especial protege normativamente la permanencia del equipo comunitario existente, plantea incorporar nuevas unidades en parcelas y edificios existentes reconvirtiendo usos.

El Plan Especial adopta las determinaciones que en cuanto a equipamiento establecía el Plan General del 85 y enriquece la propuesta definiendo la gestión precisa para su obtención localizando espacios libres a obtener por cesión, edificios de nueva construcción precisos para resolver los déficits de equipamiento de barrios y proponiendo usos concretos en edificios en los que se plantea oportuno y posible su reutilización o cambio de uso.

Esencialmente el Plan Especial recoge las determinaciones que en este sentido planteaba el P.G.O.U. del 85 encaminadas a la reducción de los actuales déficits, que se concretan en pequeños enclaves puntuales de parques, jardines, equipo socio-cultural, etc. (Plaza de la Cormelana, Plaza del Africano, El vista, San Juan, Atocha Baja, Pontejos, María Pita, etc.) y soluciones de ámbitos generales que, aunque periféricos, ayudan a resolver y reducir las actuales carencias (Rectorado, Parque de la Maestranza, Paseo Marítimo, etc.).

### **5.2.3.-Ordenación de infraestructuras urbanas, viarios aparcamiento y tráfico**

La propuesta de ordenación de infraestructuras pasa por plantear en primer lugar la coordinación de las actuaciones con lo que se irá consiguiendo el objetivo de simplificar y unificar conducciones y redes, de que desaparezca lo más posible el cableado aéreo y conseguir unificar bocas de registro diseñadas de tal modo que se integren lo más posible en el tratamiento del pavimento.

Hay que destacar dos situaciones reales diferenciadas.

#### **Ciudad Vieja**

Los trazados en la Ciudad Vieja tanto de la red de saneamiento como de la de agua son anticuadas y pese a los trabajos de mantenimiento que se realizan sobre todo en la de abastecimiento de agua lo ideal sería su sustitución en la totalidad del ámbito y su conexión a las redes más recientes, en el caso del saneamiento a los colectores generales.

La pavimentación dada su buena calidad se mantiene y el enlosado caracteriza los espacios y las vías, su mantenimiento requiere levantar pavimentos asentarlos de nuevo, reponer piezas y solucionar de forma integrada el diseño de registros retirando arquetas (en todo lo posible) de los portales, sobre todo las de saneamiento.

En la Ciudad Vieja se propone unificar los trazados de las conducciones (en lo posible) de telefonía, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y eliminar mediante actuaciones en subterráneo el cableado en las fachadas dejando conducciones preparadas a mayores para incluir televisión por cable en calles y eliminar de este modo antenas en cubiertas.

También se propone estudiar la localización de los centros transformadores y

situarlos en subterráneos.

### **Pescadería**

En el resto de la ciudad subyacen idénticos problemas en las redes de infraestructuras y el esfuerzo de sustitución deberá realizarse a través de un plan de prioridades coordinando con las necesidades de pavimentación que son mucho más urgentes, por su baja calidad, que los de la Ciudad Vieja. Se debe tender a normalizar los distintos registros y arquetas, recogidas de aguas de canalones y bajantes de aguas pluviales, tendiendo a plantear soluciones de arqueta conjunta que contribuya a minimizar el impacto visual de las existentes y aminorar los costes de reposición incorporando además el diseño de las mismas al pavimento.

Desde otro punto de vista habrán de estudiarse las demandadas que en cuanto a infraestructuras de servicios urbanos plantean las acciones con nueva edificación que se proponen en función del número de viviendas y usos que se localicen en cada una de ellos.

### **Red de saneamiento**

En el ámbito del Plan Especial se encuentra el reciente trazado del colector de la Dársena que alcanza hasta la Plaza de Orense, la red del nuevo tramo del Paseo Marítimo y la pendiente de proyecto en el tramo del Paseo desde el Dique de Abrigo a los Pelamios. Este último deberá eliminar los vertidos aún existentes y a renovar en la Ciudad Vieja y Pescadería que son aspectos esenciales, así como la adecuada solución de las redes correspondientes a la edificación a realizar con las nuevas propuestas.

### **Red de abastecimiento de agua**

La propuesta plantea el completamiento de la red aprovechando las nuevas actuaciones y su sustitución en la Ciudad Vieja que a la vez solucionaría los actuales problemas de suministro.

### **Red de suministro de energía eléctrica**

Como ya se ha planteado se centraría en cuatro aspectos básicos:

- Eliminación de centros de transformación aéreos planteando su localización en subterráneo.
- Localización de centros de transformación precisos a la demanda de la edificación en las nuevas propuestas.
- Eliminación del cableado por fachadas y unificación de las conducciones con la red de telefonía y otras posibles (televisión por cable).
- Solventar los déficits existentes con los centros actuales dando más potencia o planteando otros nuevos.

### **Alumbrado público**

Se plantea realizar un estudio específico con el diseño de elementos y adecuación al entorno histórico, se considera que el alumbrado existente excepto en ámbitos muy puntuales en escaso y de baja calidad ambiental.

### **Viario y aparcamientos**

Se proyecta en el aspecto del tráfico, red viaria y aparcamientos, un esquema que apunta a solucionar los problemas que se plantean en la actualidad, teniendo en cuenta que aún es reciente el inicio de funcionamiento del aparcamiento subterráneo del Orzán y que la apertura del Paseo es muy reciente.

A partir de una hipótesis de cual será la realidad viaria en el momento en que estos dos elementos se integren en su totalidad en los recorridos se plantean cuales van a seguir siendo los puntos negros y ámbitos sobre los que recae un volumen de tráfico muy importante y cuyos trazados no son adecuados para soportar esta presión que desemboca en una degradación paulatina del ambiente urbano.

La propuesta se centra en los siguientes aspectos:

- Recomposición de secciones de viales
- Peatonalización de recorridos
- Apertura de viales
- Localización de equipamientos
- Mejoras de trazados en espacios significativos

## 6.-NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL

### **Título I.-Disposiciones generales**

#### **Capítulo I.-Naturaleza, ámbito y vigencia del Plan Especial.**

##### **Artículo 1.-Naturaleza del Plan Especial.**

El presente Documento tiene la condición de Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería y su alcance será conforme a la vigente legislación aplicable en materia urbanística y de Protección del Patrimonio.

##### **Artículo 2.- Ámbito del Plan Especial.**

1.-El ámbito de este Plan Especial de Protección y Reforma Interior se establece como consecuencia del Decreto de la Consellería de Educación y Cultura de 9 de marzo de 1984 por el que se declara conjunto histórico artístico la Ciudad Vieja de A Coruña y zona de las Atochas y que determina la obligación de redactar el Plan según establece la Ley del Patrimonio Histórico Español de 1985 y la Ley de 1995 del Parlamento de Galicia sobre Protección del Patrimonio Cultural.

También se extiende a la zona de Pescadería, según las previsiones del Plan General de 1985, recogidas en el Plan General de 1998.

2.-A los efectos de aplicación de las presentes normas, el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de La Ciudad Vieja y Pescadería, se limitará al ámbito territorial definido en el plano de delimitación.

Este Plan Especial constituye, una vez aprobado definitivamente, el planeamiento de desarrollo vigente para el ámbito al que se refiere el apartado anterior.

##### **Artículo 3.-Obligatoriedad.**

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de todas las determinaciones contenidas en este documento, referidas

al territorio delimitado.

#### **Artículo 4.-Vigencia.**

El Plan Especial entrará en vigor a partir de la publicación oficial de su aprobación definitiva y demás requisitos establecidos legalmente. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las modificaciones o revisiones a que hubiese lugar.

#### **Artículo 5.-Revisión.**

Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios, como consecuencia de disposiciones generales que alteren sustancialmente los objetivos básicos de la ordenación adoptada, se denote la imposibilidad de desarrollar sus determinaciones por su falta de adaptación a la política municipal o se produzcan circunstancias no previstas en el momento de su redacción que incidan de forma significativa sobre la ordenación.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan Especial se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la calificación del suelo.

### **Título II.-Régimen urbanístico del suelo**

#### **Capítulo I.-Clasificación**

#### **Artículo 6.-Clasificación del suelo y desarrollo.**

El suelo afectado tiene la clasificación de urbano consolidado en la totalidad del ámbito de aplicación del Plan Especial.

#### **Artículo 7.-Subclasificación.**

El Plan Especial distingue, de acuerdo con el Plan General, las siguientes categorías dentro de su ámbito:

a) Suelo urbano consolidado- colmatado

Grado 1: Ciudad Vieja y Pescadería.

Grado 2: Zona Portuaria y Turístico-Recreativa.

b) Suelo urbano simplemente consolidado

Que corresponde con zonas residenciales delimitadas por consolidación.

#### **Artículo 8.-Aprovechamiento del suelo.**

1.-El aprovechamiento urbanístico del suelo se determinará en función de dos condiciones: las de USO, que limitan la utilización del suelo y las de INTENSIDAD que limitan la cantidad de edificación.

2.-El aprovechamiento permitido en cada parcela por el Plan Especial, será la base fundamental, por una parte, para determinar el contenido del derecho de propiedad y, por otra, para configurar el volumen y forma de la edificación.

Los aprovechamientos urbanísticos del suelo se regulan en los títulos VIII y X de la presente normativa.

### **Título III.-Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.**

#### **Artículo 9.-Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.**

El Plan Especial concreta el régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo y las construcciones dentro del marco de lo dispuesto en el título I del T.R.L.S. y artículos 70 y 71 de la Ley del Suelo de Galicia.

#### **Artículo 10.-Ejercicio de las facultades dominicales por los propietarios del suelo.**

El presente Plan Especial pormenoriza la ordenación de las zonas previstas dentro del ámbito Ciudad Vieja-Pescadería y define el contenido concreto del derecho de propiedad.

Una vez conseguido el derecho a urbanizar, por la aprobación del Plan Especial, y aprobado el instrumento de equidistribución (en su caso) que resulte oportuno según el sistema de actuación implantado, podrá procederse a la urbanización y edificación simultáneas.

En cuanto a la responsabilidad patrimonial de la Administración por cambio de planeamiento, la norma general es la recogida en los artículos 41, 42, 43 y 44 de la Ley del Suelo de 1998:

##### *Artículo 41. Indemnización por alteración de planeamiento.*

1. La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá dar lugar a indemnización por reducción de aprovechamientos si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentre incluido el terreno, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

2. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables, a excepción de lo previsto en el apartado anterior.

##### *Artículo 42. Indemnización por alteración del planeamiento, con licencia en vigor.*

1. Si en el momento de entrada en vigor de la modificación o revisión del planeamiento se hubiera obtenido la licencia de construcción, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se declarará extinguida, con audiencia del interesado, la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo fijarse la indemnización, en el mismo expediente, por la reducción del aprovechamiento resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten de conformidad con la legislación general de expropiación forzosa.

2. Si la edificación ya se hubiera iniciado, la Administración podrá modificar o revocar la licencia, fijándose la indemnización de acuerdo con lo establecido en el número anterior.

##### *Artículo 43. Indemnización por limitaciones singulares.*

Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares en orden a la conservación de edificios, en lo que excedan de los deberes legalmente establecidos, o que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

#### Artículo 44. Otros supuestos indemnizatorios.

1. Serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes inherentes al proceso urbanizador, dentro de los plazos establecidos al efecto, que resulten inservibles como consecuencia de un cambio de planeamiento o por acordarse la expropiación.

2. Cuando se produzca la anulación de una licencia, demora injustificada en su otorgamiento o su denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

#### **Artículo 11.-Derechos y deberes de los propietarios del Suelo.**

La aprobación del Plan Especial, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio en las condiciones y plazos que se establezcan en el listado de acciones de este Plan Especial.

Para el suelo urbano consolidado en donde no están previstas figuras de planeamiento derivadas, regirán los plazos supletorios establecidos en el Plan General.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, asumiendo incluso el deber de conservación cuando así se haya dispuesto.
- c) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.
- d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la normativa vigente y que se concretan en los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras necesarios, sea a través de un proyecto de urbanización o de una obra ordinaria, con arreglo a los condicionantes o características técnicas de este Plan Especial.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística, de los aprovechamientos susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio, la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en este Plan y, en general, en la Ley del Suelo de Galicia.

Así como el cumplimiento de los deberes en plazo idóneo determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas, su incumplimiento determina la pérdida del derecho o reacción a su contenido.

#### **Título IV.-Normativa general de protección.**

##### **1.-Protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico**

##### **Artículo 12.-Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural.**

Se entiende por Patrimonio Cultural, el conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo que lo ha recibido como un legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de transmitirlo íntegro y mejorado a generaciones futuras. En él se comprenden tres vertientes que se definen como PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO, PATRIMONIO AMBIENTAL Y PATRIMONIO ECONÓMICO Y SOCIAL.

##### **Capítulo I.-Protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico.**

##### **Artículo 13.-Definición del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico**

Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico, el acervo de edificios, construcciones, elementos y espacios urbanos considerados aisladamente o en su conjunto conformado por:

- Yacimientos arqueológicos.
- Edificios y conjuntos de interés.
- Parcelas y fincas singulares.
- Mobiliario urbano.
- Espacios públicos y elementos arbóreos.

Las condiciones normativas explicitadas en el presente capítulo serán de aplicación a la totalidad del Plan Especial.

##### **Artículo 14.-Condiciones generales de protección.**

1º .-Normativa General de la legislación urbanística sobre condiciones de los inmuebles, seguridad y ornato público.

El artículo 19 de la Ley del Suelo de 1998, establece el deber de los propietarios de terrenos y construcciones, de destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, quedando igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico y sobre rehabilitación urbana.

A este respecto, es aplicable también lo establecido en el artículo 36 de la Ley del Patrimonio Histórico, de 25 de junio de 1985.

2º .-Control sobre las actuaciones mediante la necesaria autorización para

intervenir o actuar sobre estos elementos.

Las actuaciones posibles se incluirán en alguna de estas categorías:

a) Demolición de inmuebles, elementos y espacios urbanos.

b) Regulación de las actuaciones:

- en unidades edificatorias
- en espacios públicos y elementos urbanos
- de nueva planta
- en ámbitos de planeamiento de desarrollo.

#### **Artículo 15.-Demolición de inmuebles.**

Si, a pesar de lo dispuesto en los citados artículos 19 de la Ley del Suelo de 1998 y 36 de la Ley de Patrimonio Histórico sobre el deber de conservación, mantenimiento y custodia y de las ejecuciones subsidiarias que pueda disponer la Administración, llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble o parte de él, comprendido en la zona declarada Conjunto Histórico, no podrá procederse a su demolición sin autorización de la Administración competente.

En el supuesto de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños a personas, la entidad que incoase expediente de ruina habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar dichos daños. Se tomarán las medidas necesarias que garanticen el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio, que no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la Administración.

La situación de ruina producida por incumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, conllevará la reposición, por parte del titular de la propiedad, del bien a su estado anterior.

#### **Artículo 16.-Anexión de Parcelas.**

No se autoriza la anexión de parcelas o solares con carácter general en la totalidad del ámbito del P.E. excepto en los polígonos que conlleven reparcelación, en las parcelas indicadas en el plano de ordenación así como las resultantes de la actuación en conjuntos menores a través de la aprobación de un E.D., que el presente Plan Especial regula en su artículo 34.

#### **Artículo 17.-Regulación de las Actuaciones.**

1.-En unidades edificatorias

2.-En elementos y espacios públicos

3.-De nueva planta

1.-Actuación en unidades edificatorias.

Las posibilidades de intervención en cada edificio dependerán de su grado de catalogación y de las condiciones establecidas en las Ordenanzas de la Edificación.

## 2.-Actuación en elementos y espacios urbanos.

No comprendidos en polígonos: será necesaria la redacción de un Proyecto de Obras a autorizar previa licencia del Ayuntamiento.

Comprendidos en polígonos: requerirán la elaboración de un Proyecto de Urbanización, siendo en todo caso acorde con las condiciones establecidas en las fichas de acciones del presente Plan Especial.

## 3.-Actuaciones de nueva planta.

Requieren licencia municipal previo informe favorable del Servicio de Licencias Municipal. Los proyectos se ajustaran a las condiciones generales de protección y parámetros y condiciones urbanísticas que le sean de aplicación.

### **Artículo 18.-Medidas para la protección.**

#### 1.- Protección normal.

Afectará a los edificios, elementos o solares actuales, sus ampliaciones o a los que hayan de edificarse de nueva planta, que estarán sometidos a las normas generales de edificación por no incluirse en ninguna de las categorías, grados o protecciones específicas que establece el catálogo.

#### 2.-Edificios o elementos impropios.

Son aquellos que no se ajustan a las condiciones de edificación exigibles (altura, volumen, alineación o calificación) o que, aún sin estar fuera de ordenación, poseen elementos inadecuados claramente, disonantes con el ámbito en que se hallan (añadidos superfluos en edificios catalogados, fachadas, materiales, decoraciones, publicidad, marquesinas, etc.), que requieran su supresión o modificación.

En los planos de alzados de la edificación y fichas del catálogo aparecen especificados dichos elementos o edificaciones.

#### 3.-Patrimonio catalogado.

Edificios, elementos y espacios urbanos sometidos a una protección individualizada por sus valores objetivos y singulares según los siguientes criterios de clasificación por niveles:

- Nivel de protección monumental
- Nivel de protección integral
- Nivel de protección estructural
- Nivel de protección ambiental

El Catálogo es el resultado de la modificación y ajuste del Catálogo vigente y se formula como documento complementario del Plan General de Ordenación Urbana y de este Plan Especial, a todos los efectos administrativos y fiscales.

En los edificios declarados como Bienes de Interés Cultural, no podrán realizarse obras interiores o exteriores que afecten directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de la Dirección Xeral do Patrimonio Histórico e Documental, según lo dispuesto en el artículo 19.1 de la Ley 16/85.

### **Artículo 19.-Catálogo de edificios, elementos y espacios urbanos.**

Se incorpora al presente Plan Especial el Catálogo de edificios, elementos y espacios urbanos, con el fin de conseguir una protección coherente con sus valores arquitectónicos e históricos y como piezas de la trama urbana.

Se elabora el Catálogo al amparo de lo establecido en el artículo 32 de la Ley del Suelo de Galicia, como documento complementario del Plan General y de este Plan Especial.

Según la valoración específica de cada edificio y elemento, realizada en base al conocimiento de su procedencia histórica, características tipológicas y cualidades arquitectónicas, se establecen las medidas necesarias de conservación y condiciones de las actuaciones para cada caso, con una normativa más específica que la del Plan General y con el contenido que se deduce del artículo 21 de la Ley de 25 de junio de 1985 de P.H.E. y 46 de la Ley de 30 de octubre de 1995 de P.C.G.

La protección se refiere a edificios, elementos y espacios urbanos.

### **Artículo 20.-Clasificación por niveles de protección.**

#### **I.-Protección Monumental.**

En este nivel se incluyen aquellos edificios, de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico y artístico.

Son edificios, elementos y espacios en los que destaca su singular implantación en la trama urbana, perfectamente identificables por constituir piezas singulares con destacable valor histórico y arquitectónico y un origen en su implantación vinculado al uso institucional o público, religioso, administrativo en la mayoría de los casos. Se incluyen edificios en su momento declarados monumentos nacionales y aquéllos cuya valoración y catalogación aconsejan su consideración individualizada como Bienes de Interés Cultural.

La normativa que regula la protección de estos edificios, se corresponde con la de protección integral y permitirá (con el debido control de las actuaciones) recuperar los valores del edificio dañados por actuaciones incongruentes así como, (dentro de un programa de usos específico), realizar obras que con el debido control permitan su nueva puesta en valor, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

#### **II.-Protección Integral.**

Este nivel de protección se asigna a edificios que poseen notables cualidades arquitectónicas y que aún teniendo un interés histórico menor podrían llegar a la categoría de Bien de Interés Cultural, son edificios excepcionales que juegan un papel importante en la escena urbana y que aparecen exentos o encastrados en la estructura parcelaria. También se incluyen en este nivel aquellas otras edificaciones de gran valor histórico que a través de diversas épocas han sufrido alteraciones o modificaciones sustanciales pero que desde sus valores aún pueden ser conservadas manteniendo su carácter.

Se incluirán en este nivel de protección también los elementos singulares y espacios urbanos individualizados de singular valor (artículo 21 L.P.H. y artículo 46 de la Ley del Patrimonio Cultural de Galicia).

La normativa de protección establecerá que ésta sea de carácter integral ajustada al carácter, conservación y estado del edificio.

### III.-Protección Estructural.

Se asigna este nivel de protección a los edificios que representan con más contundencia el tipo edificatorio característico del ámbito urbano en el que se ubican y que conservan sus características originales, seleccionados a partir de la valoración de las mejores piezas de caserío representativas del valor arquitectónico uniforme y que por tanto se convierten en elementos de referencia.

La normativa que regula este nivel de protección plantea la conservación de elementos estructurales, condiciones volumétricas, de las características que contribuyan a la formación del tipo, es sensible a la problemática en cuanto a condiciones de habitabilidad y presta atención a la adaptación de sus condiciones al uso asignado.

### IV.-Protección Ambiental.

Se asigna este grado de protección a aquellos edificios que sin poseer por si mismos un valor destacado son piezas que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto han de conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan.

## **Artículo 21.-Regulación de la protección.**

### Clasificación de las obras.

La normativa que hace efectiva la protección se define para cada nivel y refiere a cada uno de ellos las medidas y tipos de intervenciones que pueden realizarse en cada edificio. Por ello se definen los tipos de intervenciones que se prevén y las obras que son permitidas en cada uno de los niveles de protección.

#### 1.-Conservación.

Son las obras precisas cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y que quedan contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, según el artículo 21 del T.R.L.S.

Se matizan dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de CONSERVAR.

a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento, incluso ha de conservarse la decoración, carpintería y mobiliario adosado, procedente de etapas anteriores de utilización concurrentes con la categoría y uso del edificio o elemento. (No se permiten nuevas instalaciones especiales).

b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes resistentes(o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles en el caso de los monumentos, las obras de sustitución o refuerzos realizados. No se admiten nuevas instalaciones mayores.

c) En el caso de conservación de elementos y espacios urbanos catalogados, se mantiene el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

## 2.-Restauración.

Obras cuyo fin es conservar el edificio en sus características originales, tanto de su estructura como de sus elementos, acabados y decoraciones. La restauración tiene dos características diferentes:

a) Restauración como intervención tendente a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, obras de consolidación y eliminación de añadidos sin interés. En todo caso podrán realizarse supraestructuras que garanticen la máxima conservación del edificio o monumento (haciendo siempre reconocibles tales obras).

b) Restauración con recuperación y adecuación al uso a que se destine el edificio. Son obras que tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, así como el resto de elementos bien con técnicas o materiales idénticos a los originales o claramente diferenciados para su reconocimiento, llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar volumen para su utilización adecuada a los fines a que se destine el edificio o recinto.

Pueden realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.

## 3.-Rehabilitación.

Son obras que tienen por objeto adecuar el edificio o alguna de sus partes al uso a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad simultaneándose perfectamente con obras propias de restauración en sus dos versiones y manteniendo la estructura resistente y apariencia exterior.

Tienen dos caracteres diferenciados:

### a) Acondicionamiento.

Además de las obras propias de la restauración, se permiten otras intervenciones como son, redistribución interior, apertura de ventanas a patios, apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, obras que mejoran las condiciones de habitabilidad, sustitución o ejecución de nuevas instalaciones, sustitución del material de cubierta y demás obras menores, sin que afecte a las estructuras resistentes ni a las fachadas vistas desde el espacio público del edificio.

En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales con valor histórico y artístico.

### b) Reforma.

Además de las obras definidas para acondicionamiento se permite la reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados o realizar los elementos estructurales necesarios para ejecutar instalaciones especiales o mayores, aparatos elevadores, creación de entreplantas o cuando las ordenanzas autorizasen aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, construcción nueva en el espacio interior de la parcela o aumento de pisos.

## 4.-Reestructuración.

Son las obras que se precisan para reconstruir, modificar o transformar el espacio y volúmenes interiores del edificio existente para adecuarlo al uso a que se destine, se incluye la posibilidad de demolición o sustitución parcial de las estructuras internas sin afectar en ningún caso a la envolvente exterior del edificio

(fachada y cubierta visible desde espacios públicos, salvo para rematarlas o recomponerlas en los casos que se indique).

a) Reconstrucción esencial.

Son obras a realizar en edificios catalogados pero en estado ruinoso en los que ha de reconstruirse y recuperar los elementos estructurales, tipológicos y decorativos tanto interiores como exteriores que revisten esencial interés, debiéndose realizar una reedificación aproximada o sustancialmente igual a la existente total o parcialmente pero reproduciendo los elementos sustantivos de la envolvente exterior y estructura.

b) Sustitución o vaciado interior.

Cuando el interior del edificio no-revista especial interés, según la inspección y pruebas municipales, se puede mejorar sustancialmente las condiciones de habitabilidad o adecuación al uso a que se destine el edificio o la intervención a realizar sea de ampliación de aprovechamiento, con total libertad interior como si de obra nueva se tratase a partir de la fachada.

5.-Obras de adición.

Son obras que suponen un incremento de aprovechamiento del edificio por anexión de volumen vinculadas a un edificio con un grado de catalogación que permita tales obras y respetando en todo caso la limitación de obras en el edificio según su grado de catalogación.

Pueden suponer aumento de plantas o adición de volumen para resolver accesos, instalaciones de aparatos elevadores, elementos en cubierta, se incluyen también en este concepto las obras de nueva planta exentas a la edificación catalogada.

**Artículo 22.-Compatibilidad de las obras con el nivel de protección.**

a) Determinación de las obras posibles en cada edificio y documentación del proyecto de obra.

a.1) Definición.

La definición de las obras posibles a realizar en cada edificio elemento o espacio urbano vendrá dada de forma directa por la normativa general - ordenanzas reguladoras del Plan Especial y por las condiciones de aprovechamiento que el Plan fije para cada parcela con edificación inexistente o ruinoso y para cada elemento y espacio urbano que no estén incluidos en el Catálogo.

Habrán de sujetarse en cualquier caso a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso fijados por el P.E. y resto de parámetros que sean de aplicación - ordenanzas reguladoras.

a.2) Proceso.

Obras de edificación.

- Presentación de documentos de información de la parcela donde se ubica el inmueble, elemento o del espacio urbano y uso a que se va a destinar.

Programa de usos propuestos (si es preciso por cambio de uso)

Documentos de información del edificio.

- Aportación de informes técnicos complementarios (arqueológicos, historiográficos, mediciones, ruina, prospecciones del subsuelo...), si fuesen necesarios.

En este informe, en el caso de que hubiese sustitución de la edificación, deberán relacionarse los elementos de la edificación de especial interés y susceptibles de conservación (cornisas de piedra, losas de balcones, elementos de cantería, recercados, galerías, forjas, etc.).

Si el edificio está catalogado, en el expediente de ruina deberá figurar el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 del presente Plan Especial.

- Expedición por los Servicios Técnicos de Cédula Urbanística con fijación de la obras y usos que se permiten en el edificio, elemento o espacio, así como aprobación del programa de usos.

La Cédula, además, contendrá todas las determinaciones en cuanto a aprovechamiento, usos y demás parámetros urbanísticos.

- Sujetándose a estos informes y determinaciones que se recogen en la Cédula Urbanística se presentará proyecto básico (si así se especifica en el informe) o bien ya proyecto de ejecución para la solicitud de licencia.

- Si se hubiese solicitado Cédula Urbanística anteriormente al proceso descrito, ésta no condicionará las determinaciones fijadas por el mencionado procedimiento.

- Se fijan plazos para cada trámite.

- Además de definir las obras que son compatibles con la catalogación se expresarán las que son necesarias por aplicación del artículo 19 de la Ley del Suelo de 1998.

Obras sobre elementos urbanos. Determinación y documentación.

(Documentos para la información del elemento)

Obras sobre espacios urbanos. Determinación y documentación.

(Documentos para la información sobre el espacio urbano)

b) Compatibilidad de obras en edificios catalogados.

b.1) Edificios sometidos a protección monumental

Tipos de obras autorizadas:

- Mantenimiento

- Conservación

- Consolidación

- Restauración. Si se redacta un Programa de Usos y un Plan de Restauración:

- . Restauración

- . Rehabilitación
- . Reestructuración

El Programa de Usos y el Plan de Restauración deberán, en todo caso, disponer del informe favorable de la Dirección Xeral do Patrimonio Histórico e Documental.

b.2) Edificios sometidos a protección integral

- Conservación
- Restauración. Con un Programa de Usos
- Rehabilitación
- Obra de Reestructuración-Reconstrucción esencial. Con un Programa de Usos.

Excepcionalmente se podrán realizar obras de adición (en planta o alzado) sobre edificaciones que la normativa de ordenación lo permita y con los criterios establecidos en las presentes ordenanzas.

El Programa de Usos deberá someterse a informe previo de la Comisión del Seguimiento del P.E.P.R.I.

b.3) Edificios sometidos a protección estructural

- Conservación
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestructuración tipo a
- Obras de adición

b.4) Edificios sometidos a protección ambiental

- Conservación
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestructuración
- Obras de adición
- Sustitución y Reedificación

Las obras de sustitución y reedificación con conservación parcial de sus elementos más singulares, las obras de reedificación reproducirán o reinterpretarán compositivamente la edificación original.

Las obras de adición se proyectarán en base a los criterios emanados de las ordenanzas estéticas.

En cualquier caso, los edificios catalogados deberán conservar las fachadas exteriores. Las reestructuraciones, reconstrucciones y sustituciones que se puedan realizar previa justificación y siempre que no sea posible o conveniente su conservación, se tratarán como casos excepcionales y serán autorizados por la Comisión de Seguimiento del PEPRI y, en su caso, por la Comisión Territorial del Patrimonio Histórico.

## **Capítulo II.-Protección del patrimonio arqueológico.**

### **Artículo 23.-Yacimientos arqueológicos existentes**

Los yacimientos arqueológicos existentes se consideran incluidos en el Catálogo de Edificios Elementos y Espacios Urbanos con el nivel de protección monumental y quedan sometidos a la regulación específica que sobre ellos establece la Lei do Patrimonio Cultural de Galicia 8/1995 de 30 de outubro.

### **Artículo 24.-Yacimientos no excavados**

Para los yacimientos no excavados se articula una normativa que fomenta el estudio arqueológico en las áreas de yacimientos más interesantes en el ámbito del P.E. y que además aproveche cualquier tipo de obra para completarlos fuera de estas áreas cuando se considere oportuno. El objetivo es posibilitar la aparición de hallazgos de interés que permitan completar y encajar la traza posible de la ciudad histórica.

### **Artículo 25.-Tipos de actuaciones arqueológicas.**

Se prevén tres tipos de actuaciones arqueológicas:

- Sondeo arqueológico: realización de pequeñas excavaciones o calicatas mediante metodología arqueológica que comprendan una parte significativa de la superficie del solar o local sobre el que se actúa. Las calicatas deberán ser distribuidas por toda la superficie a intervenir.

- Excavación arqueológica en área: excavación con metodología arqueológica de una superficie amplia y continua. Puede plantearse o no con posterioridad y en función de los resultados de los sondeos arqueológicos, abarcando la totalidad de la superficie del solar o local o una parte del mismo.

- Control arqueológico: control de las operaciones de extracción o excavación de tierras, mediante técnicas manuales o mecánicas, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos. La dinámica de estas operaciones deberá ser dirigida por un técnico arqueólogo, quien comunicará los resultados al Ayuntamiento. Este, en función de los resultados, podrá paralizar momentáneamente los trabajos, con el fin de plantear una excavación, a través de sondeos o en área.

### **Artículo 26.-Delimitación de zonas de protección arqueológica.**

En función de las expectativas de existencia de restos arqueológicos, se delimitan dos zonas de protección dentro del ámbito de este Plan Especial:

Zona A.-Asentamiento de la antigua ciudad romana. Dentro de esta zona será obligatoria la realización de sondeos arqueológicos. Estos sondeos pueden dar lugar a excavaciones en área, según los resultados proporcionados por la intervención.

Zona B.-Área de expansión medieval y moderna. En esta zona será obligatoria la realización de controles arqueológicos. Dichos controles pueden dar lugar a un sondeo el cual, en vista de los resultados obtenidos, puede obligar a una excavación

en área.

Las zonas arqueológicas a las que se refiere este artículo vienen definidas en los correspondientes planos de delimitación arqueológica.

Cuando la aparición de restos arqueológicos en la zona B lo haga aconsejable, podrán variarse sus límites, quedando la superficie afectada incorporada a la zona A, con las cautelas arqueológicas previstas para esta última zona.

### **Artículo 27.-Ordenanzas de actuación arqueológica.**

1.-Con carácter general deberán realizarse sondeos arqueológicos o excavaciones en el área delimitada en el artículo 26 como zona A con anterioridad a cualquier obra que suponga movimiento de tierras (instalaciones de servicios, cimentación, pavimentación, aparcamientos, sótanos, etc.), previo a la concesión de la licencia municipal de edificación.

Cuando las circunstancias del solar (subsuelo rocoso superficial, antecedentes, etc.) induzcan a pensar en la ausencia de restos arqueológicos, dentro de la zona A, puede ser suficiente programar un control arqueológico de las obras en sustitución de los sondeos y/o excavaciones. Puede ser suficiente programar un control arqueológico de las obras en sustitución de los sondeos o excavaciones previo informe del Servicio Municipal de Arqueología.

Cuando existan sótanos ya construidos o circunstancias semejantes en las que no se puedan realizar excavaciones o controles arqueológicos, deberá contarse con el informe favorable del arqueólogo municipal.

2.-La ejecución de cualquiera de las actuaciones arqueológicas previstas se realizará directamente por el Servicio Municipal de Arqueología, cuando se trate de obras municipales.

En las obras debidas a la iniciativa particular, las intervenciones arqueológicas serán efectuadas por el Promotor, siendo dirigidas por Técnico Arqueólogo competente. La financiación podrá acogerse a lo establecido en el artículo 63.2 de la Ley del Patrimonio Cultural de Galicia.

3.-Los proyectos de sondeo y excavación en área se regirán por lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley del Patrimonio Cultural de Galicia. El proyecto deberá ser remitido al Servicio Municipal de Arqueología, quien lo trasladará a la Dirección Xeral de Patrimonio Histórico junto con su informe.

En los controles arqueológicos el promotor deberá notificar al Ayuntamiento el nombramiento del Técnico Arqueólogo que realizará la intervención, debiendo éste presentar en el Servicio Municipal de Arqueología, el proyecto de dicho control, quien lo remitirá junto con su informe a la Dirección Xeral de Patrimonio Histórico para su autorización. En caso de aparición de restos arqueológicos, el Técnico Director del control notificará su hallazgo al Ayuntamiento, quien paralizará las obras, comunicándoselo a la Dirección Xeral de Patrimonio Histórico para que determine el proceso a seguir, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56.3 de la Ley del Patrimonio Cultural de Galicia.

El promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de inicio de la intervención arqueológica, el cual lo comunicará a la Dirección Xeral de Patrimonio Histórico.

Al término de cada año natural el Servicio Municipal de Arqueología enviará a la Dirección Xeral de Patrimonio Histórico un informe con las actuaciones realizadas a lo largo de dicho año en el ámbito del Plan Especial, al margen de los informes y memorias derivados de las actuaciones propias del Servicio Municipal de

Arqueología.

4.-Una vez finalizada la intervención arqueológica, será redactado por el Director de los trabajos un Informe Valorativo con los resultados obtenidos, remitiéndolo al Servicio Municipal de Arqueología. Este Servicio enviará a la Dirección Xeral de Patrimonio dicho Informe Valorativo, junto con el suyo propio. En base a los mismos, la Administración competente decidirá el destino de los posibles restos arqueológicos descubiertos y, si es preciso ampliar la intervención o continuar con la tramitación prevista de licencia de obra.

En el caso de que la Administración competente estime que los restos arqueológicos han de ser conservados y ello implique la inviabilidad de un proyecto de iniciativa pública o privada, deberá procederse a la modificación de dicho proyecto.

Cuando la obligación de conservar exija una modificación de alineaciones, se tramitará el oportuno expediente.

La obligación de conservar no supondrá en ningún caso, una disminución del aprovechamiento reconocido.

5.-El cumplimiento de las Ordenanzas de Actuación Arqueológica, podrá ser inspeccionado, en cualquier momento, por Técnicos Arqueólogos Municipales o de la Dirección Xeral de Patrimonio Histórico de la Xunta de Galicia.

El incumplimiento de las Ordenanzas de Actuación Arqueológica, será sancionado conforme a lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Cultural de Galicia.

## **Título V.-Instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan Especial.**

### **Artículo 28.-Órganos actuantes.**

El desarrollo y ejecución del Plan Especial corresponderá al Ayuntamiento y demás administraciones en el ámbito de sus respectivas competencias sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la Ley del Suelo de Galicia, y en las presentes Normas.

### **Artículo 29.-Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del PEPRI.**

1.-Figuras de planeamiento y ordenación.

1.1.-Para el desarrollo del Plan Especial se formularán con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente los instrumentos y proyectos establecidos en el catálogo de Acciones.

1.2.-Los ámbitos territoriales de estos desarrollos serán, al menos, los definidos en los Planos de Ordenación, estableciéndose que para su delimitación detallada se reproducirán a escala adecuada.

1.3.-Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o necesidad de ligeros reajustes de alineaciones, rasantes o reordenación de volúmenes se tramitarán Estudios de Detalle, de acuerdo siempre con las determinaciones del Plan Especial y con el alcance previsto en el artículo 30 de la Ley de Suelo de Galicia y 65 del Reglamento de Planeamiento.

1.4.-Podrán redactarse Normas Complementarias Especiales de Protección en todo o parte del ámbito del Plan Especial de acuerdo con lo previsto en el artículo

78.3 del Reglamento de Planeamiento.

1.5.-Sin perjuicio de lo dispuesto en el título IV y en el Catálogo de Protección del presente Plan Especial podrán redactarse Catálogos complementarios de protección y conservación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley del Suelo de Galicia y 86 del Reglamento de Planeamiento.

2.-Figuras de gestión y proyectos de obras.

2.1.-Se redactarán proyectos de urbanización y de obras municipales ordinarias, de acuerdo con lo previsto en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.-Se desarrollarán Proyectos de Compensación, Reparcelación o Expropiación de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y el catálogo de acciones del presente Plan Especial.

2.3.-Como última fase de la ejecución del Plan, se redactarán proyectos de obras de edificación o instalaciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 39 del Reglamento de Gestión.

## **Título VI.-Condiciones generales de la edificación.**

### **Capítulo I.-Unidades de intervención edificatoria.**

Este capítulo, junto con la Normativa General de Protección, componen la base sobre la que se asienta la filosofía última del Plan Especial. La conservación de la Ciudad Histórica, de su carácter e imagen, de su trama y definición, mantenerla como transmisión de un legado histórico, sin renunciar a su actualización y a su vigencia como ciudad viva, potenciando su habilitación y buen uso.

El parcelario, aquí, se convierte en protagonista, en elemento definidor de la estructura urbana, origen de las tipologías tradicionales y de las proporciones de las actuaciones edificatorias. La conservación de un parcelario histórico, disgregado atomizado y complejo, modificado y rectificado por sucesivas intervenciones en el hecho urbano, es conservar una ciudad elaborada, aceptar la ciudad concluida. Por el contrario, allí donde el territorio no ha llegado a esa fase de disgregación, donde el parcelario es amplio e indefinido, donde su lectura no aporte datos sobre la ocupación del territorio, es donde la ciudad está inacabada, o es una operación reciente producto de desamortizaciones institucionales (clero, militar, etc.).

Así el Plan Especial persigue la permanencia del parcelario, orientando y canalizando las actuaciones que tiendan a modificarlo.

### **Artículo 30.-Unidades de intervención edificatoria**

La unidad de intervención, a efectos edificatorios, es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones se recogen en los correspondientes planos normativos.

### **Artículo 31.-Agrupación de parcelas.**

Las agrupaciones de dos o más parcelas catastrales con el fin de constituirse en una sola Unidad de Intervención Edificatoria serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumpla los siguientes requisitos, según los casos:

1.-Agrupaciones preferentes.

Son las agregaciones de parcelas catastrales que tienden a la recuperación del

parcelario histórico. Su finalidad es la obtención de la parcela con frentes a dos calles paralelas o calle y patio de manzana, conforme a las tipologías parcelarias tradicionales.

#### 2.-Agrupaciones posibles.

Son agrupaciones posibles las encaminadas a dar solución a las condiciones de habitabilidad y normativas de obligado cumplimiento vigentes en razón del uso a que se destinan.

En caso de imposibilidad de este tipo de agrupación y cuando la parcela sobre la que se actúe no pueda cumplir las condiciones de habitabilidad y normativas de obligado cumplimiento en función del uso a que se destinen, estará a lo dispuesto en el artículo 66 del presente P.E.

#### 3.-Otras Agrupaciones.

Se permitirán en cualquier caso en edificios no catalogados y en edificios catalogados como ambiental y estructural, uniones funcionales mediante soluciones que mantengan los caracteres tipológicos tradicionales (perforación de muros medianeros, aprovechamiento de patios traseros para ubicación de elementos comunes, u otros que resuelvan adecuadamente los fines de conservación y mantenimiento propuestos en el catálogo).

4.-En cualquier caso y con el fin de no hacer desaparecer la actual estructura parcelaria, solo podrán autorizarse agrupaciones de hasta un máximo de dos parcelas contiguas y cuando alguna de ellas no alcance un frente superior a 6 metros y la fachada resultante de la agrupación no exceda los 10 metros.

5.-En agrupaciones de edificios catalogados deberá reflejarse en la fachada de la edificación resultante el despiece parcelario original y conservar los muros medianeros pétreos, sin perjuicio de las perforaciones que fueran necesarias.

### **Artículo 32.-División de parcelas.**

La división de una parcela catastral en varias, será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, cumpliendo los siguientes requisitos, según los casos:

1.-Son susceptibles de división las parcelas que surjan de las ordenaciones propuestas en los polígonos del Presente Plan Especial.

2.-Podrán dividirse las parcelas que se señalan en el correspondiente plano, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

a) Longitud mínima de fachada, seis metros.

b) Superficie mínima de parcela, 100 m<sup>2</sup>.

3.-Se podrán dividir parcelas, cuando por sí solas, la parte segregada, no constituya una Unidad de Intervención Edificatoria, para su anexión a otras colindantes con objeto de mejorar las condiciones del parcelario y de habitabilidad de las edificaciones del conjunto.

### **Artículo 33.-Regularización de fincas.**

Las fincas cuya configuración física sea preciso regularizar para adaptarla a las

previsiones del planeamiento o para mejorar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones resultantes podrán ser objeto de un proyecto de normalización de fincas. A estos efectos se considerará que una finca puede ser regularizada cuando sus linderos no sean rectos o cuando su ángulo con la alineación sea menor de 65° . En todo caso se tendrán en cuenta los supuestos de protección señalados en el título V de la presente normativa y las especificaciones de conservación señalados en cada ficha de unidad edificatoria.

Siguiendo la norma general del artículo 118 del R.G.U., la normalización no podrá afectar al valor de las parcelas en proporción superior al 15%, ni a los edificios existentes.

#### **Artículo 34.-Frente mínimo de parcela.**

A efectos edificatorios se establece un frente mínimo de parcela de 3,60 m.

#### **Capítulo II.-Obras en la edificación**

El Plan Especial para clasificar las posibles obras a ejecutar en su ámbito, distingue, genéricamente, dos tipos de actuaciones; una que define las obras a realizar en función del grado de transformación que introduzca en la edificación existente, y otra que define las características de las obras de nueva planta; en el primer caso diferencia a su vez si las obras se realizan sobre edificios catalogados, fuera de catálogo o impropios.

#### **Artículo 35.-Obras en edificios catalogados.**

Las obras de posible realización en los edificios catalogados, cualquiera que sea su nivel de protección, se ajustarán a lo dispuesto en las presentes ordenanzas y a las determinaciones de la Normativa General de Protección (Título IV).

Se distinguen en este tipo de edificaciones los siguientes tipos de obra:

##### 1.-Obras menores

##### 1.1.-Obras de mantenimiento y conservación.

Son las obras derivadas del deber de conservación de los propietarios y su finalidad es mantener la edificación en las debidas condiciones de mantenimiento y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales (composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.).

##### 1.2.-Obras de mejora.

Son obras de mayor entidad que las anteriores, cuya finalidad fundamental es adaptar la organización y funcionalidad del edificio original a las necesidades actuales de uso (redistribución interior substitución de las instalaciones, carpintería, etc.), sin alterar el número de unidades habitables o de otro uso que contiene.

##### 2.-Obras de Rehabilitación.

##### 2.1.-Obras de recomposición.

Conjunto de obras que consisten en la modificación de la organización general del edificio, referida al número y disposición de unidades habitables, composición de huecos de fachada etc., de modo que no suponga una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida.

## 2.2.-Sustituciones parciales.

Son obras de nueva planta, realizadas para substituir parte del edificio que por razones de deterioro o falta de integración con el resto del mismo aconsejen su demolición.

Para que una obra pueda ser considerada de este grado, no debe suponer aumento en la superficie total construida, ni que la superficie a restituir suponga más del 50% de la superficie total construida del edificio.

## 3.-Obras de ampliación.

Son obras que se efectúan sobre la base de un aumento de la superficie construida original, este aumento se puede obtener, según los casos por:

- Elevación: Adición de una o más plantas sobre las existentes.

a) En edificios catalogados con protección ambiental y estructural, las obras de elevación se inspiran en las tradicionales fórmulas de crecimiento en altura que históricamente se han ido insertando en la trama de la ciudad antigua y cuyas variadas soluciones se proponen como modelos compositivos en este tipo de actuaciones, guiándose en base a los siguientes criterios:

a.1) Se mantendrán las proporciones formales de las plantas inferiores (relación macizo/vano, altura de plantas, composición de las galerías, etc.).

a.2) Como fórmula preferente, en edificios con galería, las posibles elevaciones se realizarán mediante la repetición del módulo de la galería como remate de la edificación.

a.3) Por encima del cuerpo de galerías solo se permite la elevación de una planta como remate del edificio retranqueada a la cara interior del muro de fachada y manteniendo la relación macizo/vano existente y procurando un acabado neutro diferenciador del resto de la edificación (escamas de plancha de zinc o similar).

Esta solución solo se adaptará en casos excepcionales y con informe favorable de la Comisión de Seguimiento del Plan, siempre que el proyecto presentado justifique claramente la solución adoptada.

a.4) En los casos en que se proyecten agrupaciones de parcelas se mantendrán los ritmos de fachada originales manteniéndose las alturas de los forjados de las construcciones primitivas, con la excepción de que dichas alturas no cumplieren con las normativas de habitabilidad (inferiores de 2,50 m.) en cuyo caso se ajustarán a esta altura mínima.

b) En edificios catalogados con protección integral, cuando la ordenación lo permita, podrá optarse por dos tipos de elevación:

b.1) Una NEUTRA en la que los elementos protegidos se conserven con los caracteres propios que le distinguen, realizándose la ampliación con fórmulas inequívocamente asépticas y proporcionadas a los elementos de la que emerge, evitando que la propuesta compita con la obra original, de forma que la obra nueva quede, de algún modo, en un segundo plano.

Esta solución solo se adoptará en casos excepcionales y con informe favorable de la Comisión de Seguimiento del Plan, siempre que el proyecto presentado justifique claramente la solución adoptada.

b.2) Otra AMPLIACIÓN EN ESTILO que opta por la reproducción o reinterpretación de la edificación primitiva en sus formas, proporciones, ritmo y escala, resolviendo la coronación del edificio con soluciones tradicionales y estilísticas.

c) Entreplantas: Construcción de forjados intermedios en zonas de la edificación que por su altura lo permita.

d) Colmatación de parcela: Edificación que se sitúa en los espacios no ocupados por la edificación en la parcela.

Es la obra que se sitúa en los espacios no ocupados por la edificación de la parcela o solar sin edificar, que tiene, por tanto las características de la obra nueva.

Inciendo en la sugestiva variedad de tipologías y diseños diferenciados que la ciudad ha ido proponiendo a lo largo de su historia y en la intención de que se siga leyendo esa evolución, el P.E. en este tipo de obras, opta por propuestas libres que formalmente vayan manifestando la actualidad de la época en que se realizan, huyendo, de algún modo, del mimetismo.

Este tipo de intervenciones mostrará claramente la propuesta arquitectónica incluida en el conjunto de la manzana donde se actúa con técnicas de fotomontaje o alzados de la manzana con inclusión de la nueva propuesta, con objeto de comprobar la naturaleza de la actuación que se propone, así como la adaptación de la edificación al entorno existente, lo que no significa la repetición tipológica, sino la racionalización de las propuestas teniendo presente el ritmo de huecos, aspectos formales, dimensiones de plantas y todos aquellos elementos que conceptualizan el ambiente urbano más inmediato.

### **Artículo 36.-Obra nueva.**

A los efectos de la aplicación de la normativa del presente Plan Especial, se entiende por obra nueva la que tenga alguna de las siguientes características:

1.-Renovación.-Edificación básicamente de nueva planta, donde se utilizan parcialmente elementos de la edificación anterior inferiores al 50% de la superficie construida de la misma.

2.-Sustitución.-Intervención en una unidad edificatoria que supone la demolición del edificio y la edificación de uno nuevo en su lugar.

3.-Nueva planta.-Cualquier obra que se proyecta sobre una unidad libre de edificación.

Las obras de nueva planta, sustitución, renovación y ampliación, tendrán como límite la edificabilidad que se deduce de la aplicación de las ordenanzas y determinaciones del presente Plan Especial.

### **Artículo 37.-Obras en edificios impropios.**

1.-Obras características. En edificios impropios son obras características aquéllas cuya finalidad se encamina a ajustar la edificación a las determinaciones del planeamiento definidas en el presente Plan Especial.

2.-Obras posibles. Son únicamente obras posibles en este tipo de edificaciones las obras de mantenimiento y conservación y obras de mejora.

## **Capítulo III.-Condiciones de aprovechamiento**

Al igual que el Plan General de Ordenación Urbana, este Plan Especial determina un aprovechamiento real o de proyecto que no se expresa en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de terreno, sino por determinación volumétrica de la respectiva ordenanza gráfica de edificación, según se define en el título X de la presente normativa.

#### **Artículo 38.-Aprovechamiento del suelo.**

La intensidad o cantidad de uso, junto a la calidad o tipo de uso permitido, determina básicamente el aprovechamiento real de los terrenos.

La intensidad de uso se refiere a la edificabilidad -esto es, la relación entre la superficie o volumen construido y la superficie de terreno- y constituye la componente esencial del aprovechamiento para establecer el contenido del derecho a la propiedad.

#### **Artículo 39.-Edificabilidad.**

La edificabilidad es la componente cuantitativa del aprovechamiento y está determinada por la intensidad o cantidad de aprovechamiento.

La edificabilidad de cada parcela es la resultante de aplicar a cada parcela las determinaciones particulares de ordenación señaladas en el Plan Especial y se establece por lo tanto en función de las alturas y fondos máximos edificables, ocupación máxima, patios interiores y retranqueos definidos en los planos correspondientes de este Plan Especial, expresada con unidad de superficie de suelo.

#### **Artículo 40.-La no-existencia de transferencias**

Al no existir áreas de reparto en el suelo urbano consolidado, no existen transferencias de aprovechamiento.

#### **Artículo 41.-Aprovechamiento que corresponde a la propiedad del suelo**

El cien por cien del aprovechamiento real sin perjuicio del derecho de los propietarios al equitativo reparto de cargas y beneficios.

El aprovechamiento real es el que resulta de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas a la parcela.

#### **Artículo 42.-Uso del suelo.**

Es la componente cualitativa del aprovechamiento del suelo, que junto con la edificabilidad define el contenido del derecho de propiedad.

El Plan Especial, a través de la correspondiente calificación y ordenanzas particulares, regula las características de los usos permitidos, compatibles y prohibidos en cada parcela.

#### **Artículo 43.-Tipos de usos.**

A efectos de la aplicación del artículo anterior, se distinguen los siguientes tipos de uso:

1. Residencial.

Categoría 1: vivienda unifamiliar

Categoría 2: vivienda colectiva

Categoría 3: apartamentos

Categoría 4: residencia comunitaria

2. Garaje-Aparcamiento.

Categoría 1: anexo a vivienda unifamiliar

Categoría 2: en parcela interior

Categoría 3: en sótanos, plantas bajas de viviendas colectivas

Categoría 4: taller de automóvil

Categoría 5: estaciones de servicio

En las categorías 2 y 3 no se autorizará el destino de locales a uso de garaje-aparcamiento que no tengan al menos 200 m<sup>2</sup>. de superficie y una capacidad mínima de siete plazas de aparcamiento.

3. Industrial.

Categoría 1: taller de artesanía.

Categoría 2: pequeña industria compatible con residencial (según R.A.N.M.I.P.)

Categoría 3: industria

4. Almacenes.

Categoría 1: en planta baja y sótano

Categoría 2: sin limitación

5. Hostelería. Hostales, Hoteles y Pensiones

Categoría 1: hasta 10 dormitorios ó 200 m<sup>2</sup>.

Categoría 2: de 11 a 15 dormitorios ó de 201 a 500 m<sup>2</sup>.

Categoría 3: de 26 a 30 dormitorios ó de 501 a 1.500 m<sup>2</sup>.

Categoría 4: más de 50 dormitorios o más de 1.500 m<sup>2</sup>.

6. Comercio.

Categoría 1: comercial en planta baja, sótano no exclusivo y semisótano

Categoría 2: comercial en planta baja y primera

Categoría 3: comercial sin limitación

7. Oficinas.

Categoría 1: oficinas profesionales anexos a vivienda

Categoría 2: oficinas Administración Pública

Categoría 3: oficinas profesionales consultivas con uso residencial

Categoría 4: oficinas sin limitación

8. Espectáculos.

Categoría 1: cines y teatros hasta 100 espectadores

Categoría 2: cines y teatros hasta 500 espectadores

9. Salas de reunión.

Categoría 1: bares, restaurantes y cafeterías hasta 250 m2. en planta baja y sótano unidos.

Categoría 2: salas de recreo, reunión y turismo (Bingos, Pubs, Discotecas, Casinos, Salas de Fiesta) en planta baja, podría ser en edificios exentos y sótano de 250 a 500 m2.

Categoría 3: salas de reunión en edificio exclusivo.

10: Dotacional público o privado.

Religioso, cultural, universitario, deportivo, sanitario, institucional.

Categoría 1: en planta baja y sótano hasta 250 m2. de superficie

Categoría 2: en edificio exclusivo

#### **Artículo 44.-Coeficientes de ponderación de usos.**

Son los establecidos en la tabla matriz que figura en la Normativa del Plan General.

#### **Capítulo IV.-Condiciones de volumen.**

En este capítulo se desarrollan las condiciones volumétricas que han de cumplir las edificaciones.

#### **Artículo 45.-Altura de la edificación y número de plantas.**

1. La altura de la edificación se define por las líneas máxima y mínima de cornisa, que para cada caso establece el presente Plan en los planos de alturas de la edificación.

2. El número de plantas de la edificación será el que corresponde en función de la altura de la edificación y tipología edificatoria. En caso de obra nueva, se tendrán en cuenta las alturas mínimas de obligado cumplimiento para uso residencial y las alturas de las plantas de los edificios colindantes, cuando estuviesen catalogados.

3. Las edificaciones existentes que superen la línea máxima de cornisa, se entenderán fuera de ordenación relativa a los efectos prevenidos en el Título II, Capítulo 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. A los efectos de ordenación prevalecen las determinaciones gráficas del plano n.º 1 de "ordenación" sobre los alzados.

#### **Artículo 46.-Sótanos y semisótanos.**

Se permitirán sótanos y semisótanos para usos complementarios de la edificación (de vivienda o comercial) vinculados a la misma y sin acceso independiente desde el exterior.

Se limitarán, para usos de garaje o almacén, en función de las tipologías edificatorias, edificios catalogados y ancho de calles.

Las plantas de sótano o semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad.

En edificios catalogados no se podrá autorizar el uso de garaje, si ello implicase la modificación de los huecos de la planta baja.

#### **Artículo 47.-Construcciones permitidas por encima de la altura.**

Se permitirán bajo cubierta instalaciones de todo tipo, e incluso la utilización para uso principal al que se destine la edificación, de acuerdo con las normas establecidas para el aprovechamiento bajo cubierta y la determinación de su envolvente máxima.

Toda esa superficie del bajo cubierta, con altura libre superior a 1,80 metros, computará a efectos de cálculo de edificabilidad.

#### **Artículo 48.-Alineaciones.**

1. El régimen de alineaciones se ajusta a las existentes cuando no se indique lo contrario.

2. Los supuestos de nueva alineación que se reflejen en el plano de ordenación física, tienen carácter vinculante en caso de permitirse la sustitución de la edificación existente.

3. Podrán modificarse o corregirse las alineaciones señaladas o existentes mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

4. Cualquier cambio de alineación que se desarrolle a través de un Estudio de Detalle, deberá contar con informe favorable y vinculante de la Comisión Territorial do Patrimonio.

#### **Artículo 49.-Fondos de edificación.**

Los fondos máximos de la edificación se señalan en el correspondiente plano de alineaciones. En caso de no indicarse se entenderá que la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela.

#### **Artículo 50.-Patios de manzana.**

1. Con carácter excepcional y en manzanas específicas se delimitan alineaciones máximas interiores, que se reflejan en el correspondiente plano de alineaciones.

2. Las construcciones en patios de manzana serán las que se autoricen en las correspondientes ordenanzas particulares de zona de la presente normativa.

#### **Artículo 51.-Ocupación.**

La ocupación de la parcela viene definida por las alineaciones exteriores, a patios de manzana o fondo edificable, y los patios interiores de parcela necesarios y en cumplimiento de las normativas de habitabilidad.

#### **Artículo 52.-Cuerpos volados.**

Se admiten cuerpos volados (balcones, galerías, miradores, etc.) en función de las tipologías edificatorias existentes. Las características de los mismos se señalan en las correspondientes ordenanzas particulares.

#### **Artículo 53.-Patios de parcela.**

1. En edificaciones de nueva planta se ajustarán a las siguientes determinaciones:

##### a) Patios cerrados.

En los patios interiores la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura "H" y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

- En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro  $0,30 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m<sup>2</sup> para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta en que los mínimos se reducen a 2 metros para luces rectas y diámetro y 8 m<sup>2</sup>. para la superficie.

- En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro  $0,20 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

- En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir una circunferencia de diámetro  $0,15 H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas, y diámetro y de 9 m<sup>2</sup> para la superficie.

##### b) Patios abiertos.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud "L" del frente abierto no será inferior a  $1/6$  de la altura, con un mínimo de 3 metros.

- La profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den dormitorios estancias y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

- No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a 1,5 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

- La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuando piezas ventilen a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Cuando por razones de geometría del parcelario, (y cuando éste se mantenga)

no sea posible aplicar lo dispuesto en este apartado, o lleve a soluciones complejas, se flexibilizará la norma en consideración a esta circunstancia, manteniendo en todo caso el parámetro superficial del apartado anterior.

2. En caso de tratarse de rehabilitaciones integrales de edificios podrán conservarse los patios existentes.

3. En obras de rehabilitación con vaciado interior, los patios de parcela se ajustarán a las siguientes determinaciones:

En los patios interiores la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura "H" y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

- En patios interiores a los que den dormitorios, cocinas y estancias se debe poder inscribir una circunferencia de  $1/4$  de la H. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta en que los mínimos se reducen a 2 metros para luces rectas.

- En patios interiores a los que no abran dormitorios, cocinas ni estancias se podrá inscribir una circunferencia de diámetro  $1/6$  de H. Se fija un mínimo de 2 metros para luces rectas.

Cuando por razones de geometría de la parcela no sea posible aplicar lo dispuesto en este apartado o lleve a soluciones poco racionales se flexibilizará la norma en consideración a esta circunstancia, manteniendo en todo caso la superficie del patio resultante de la aplicación de la norma.

4. Se permitirá en todo caso la mancomunidad de patios entre parcelas.

#### **Artículo 54.-Aprovechamiento del bajo cubierta.**

1. Se permite el aprovechamiento para uso principal en todos los casos, computando a efectos de determinación de la edificabilidad toda la superficie con altura libre superior a 1,80 metros.

2. El aprovechamiento bajo cubierta quedará limitado por los parámetros geométricos, que según las zonas, tipología del parcelario y tipología edificatoria se definan las correspondientes ordenanzas particulares.

3. En edificios que superen la normativa de aplicación, no se permitirá ningún tipo de obra que suponga aumento de edificabilidad.

#### **Artículo 55.-Porches.**

1. En las zonas donde existen iniciados, como consecuencia de su desarrollo histórico o aplicación de ordenanzas específicas anteriores a la redacción del presente Plan Especial, porches en planta baja y para conseguir su consolidación, cuando esta sea posible, las edificaciones mantendrán los porches con profundidades, altura, ritmo de columnas y estilo igual a los existentes, manteniendo su uniformidad.

2. En las zonas en las que se hubiesen iniciado porches, como consecuencia de ordenanzas específicas, no estando en la actualidad vigentes y en las que no existan posibilidades objetivas de consolidación por la aplicación de las actuales ordenanzas, podrán suprimirse tomando como alineación la señalada con los planos de ordenación.

## **Capítulo V.-Condiciones estéticas.**

### **Artículo 56.-Diseño y composición de fachadas.**

1. En edificios de nueva planta o remodelaciones, la composición de la fachada responderá a criterios de integración en el contexto histórico del casco, sin caer en la repetición mimética de las soluciones tradicionales.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su composición a las características dominantes del ambiente en que se insertan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992. Se pondrá especial interés en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, ritmos, proporciones de macizos/ vanos, galerías, composición, materiales, color, etc. con las preexistentes, recomendándose como norma general la mayor sencillez, evitando la imitación historicista de arquitecturas correspondientes a épocas pasadas.

3. Cuando un edificio de nueva planta sea colindante con otro especialmente protegido (monumental, integral o estructural) no se permitirá la repetición idéntica de sus características, planteándose en el proyecto la diferenciación entre lo nuevo y lo viejo dentro de los criterios compositivos dominantes en el entorno.

4. En todo caso los ritmos y proporciones entre macizos y vanos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones de entorno y a las específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

5. La composición de la fachada tendrá en cuenta el predominio de huecos con marcada proporción vertical, que se puedan observar como invariante en la arquitectura tradicional (resueltos como balcones, ventanas balconeras, etc.) enrasadas con la línea de fachada.

Si la solución compositiva lo aconseja, se permitirán huecos de proporción 1/1 como complemento de la composición.

6. En las obras que afecten a la planta baja de las edificaciones se habrá de mantener el criterio compositivo del conjunto de la fachada, prestando especial atención a la relación hueco/muro, líneas y ritmos verticales compositivos, materiales, etc. debiendo ser definidas en el proyecto y autorizadas conjuntamente con la licencia de la edificación.

No se admitirán fachadas incompletas en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales, sin más definición precisa de la planta baja.

7. En obras de reforma en las que se actúe sobre un edificio catalogado con superposición de añadidos descontextualizados (apeos en plantas bajas, galerías macizadas, terrazas, etc.) se mantendrá el criterio de la recuperación compositiva del conjunto de la fachada.

8. Las fachadas laterales vistas y posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con la fachada principal. En el plano de ordenación los tramos de fachadas traseras con presencia visual desde los espacios públicos, habrán de ser tratados de igual modo que las fachadas principales.

9. Excepcionalmente podrán autorizarse, por la Comisión de Patrimonio Municipal, soluciones de composición de fachada diferente a las reguladas en los apartados anteriores para edificios de nueva construcción de carácter dotacional. Estas soluciones deberán garantizar la integración ambiental y compositiva en el entorno, incorporando la arquitectura contemporánea como nuevo referente de la

escena urbana.

### **Artículo 57.-Acabados y materiales de fachada.**

1. La elección de los materiales para la ejecución de la fachada se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos en función de las características compositivas y estéticas de la zona.

Los materiales autorizados para la conformación general de los paramentos de fachadas serán los siguientes:

- Enfoscados y revocos.
- Fachadas de piedra vista con soluciones constructivas de sillares.

Se prohíben, explícitamente, los acabados con revestimientos cerámicos, hormigón visto, bloques de hormigón, paneles prefabricados y mampostería sin revestir.

Los acabados de enfoscados y revocos serán lisos o de texturas de grano fino, excluyendo los de textura rugosa. No se admitirán despieces simulando sillería ni dibujos geométricos.

2. Los colores serán blancos y tonalidades claras de tierras naturales, ocre, marfiles, sienas y gamas rosáceas. No se admitirán combinaciones agresivas de color.

3. Excepcionalmente la Comisión de Patrimonio Municipal podrá autorizar otro tipo de material diferente a los señalados en apartados anteriores para edificios de carácter dotacional siempre que se garantice su adecuada integración en la escena urbana.

4. Los paramentos ciegos y medianeras vistas deberán tratarse de igual modo a las fachadas.

5. Las carpinterías exteriores se realizarán preferentemente enrasadas con la línea de fachada de acuerdo con las soluciones tradicionales.

En edificios con protección integral y estructural, se autorizará exclusivamente carpintería de madera pintada, no permitiéndose la sustitución de la carpintería existente por otra de aluminio u otro material.

En edificios de nueva planta y sin protección arquitectónica y en los que la Comisión de Patrimonio Municipal informase favorablemente el expediente de ruina, se podrá utilizar, en las carpinterías exteriores, otro tipo de material como aluminio lacado o PVC. Se prohíbe en todo caso el empleo del aluminio anodizado en su color natural y el de tonos dorados o bronceados. En las edificaciones situadas en el entorno de BICs de la Ciudad Vieja (Colegiata de Santa María, Iglesia de Santiago, Plaza de las Bárbaras, ...) será obligatorio el empleo de carpintería de madera en aquellos edificios con conservación de fachada.

Se deberá garantizar la conservación de las galerías de madera, en general y, en especial, aquellas que destaquen por su diseño y ornamentación, procurando su restauración. Se descarta su sustitución por otro material y diseño.

En los supuestos de obras de elevación de plantas, las nuevas carpinterías respetarán la disposición constructiva, proporciones y escuadrías de las existentes.

6. Los elementos de cerrajería en ventanas balconeras, balcones, etc. se realizarán en madera pintada o metálicas. con balaustres compuestos predominantemente por elementos verticales.

Cuando no sea posible la reutilización de las cerrajerías existentes, el diseño sustitutorio podrá interpretar, de forma sencilla, los esquemas tradicionales; evitando soluciones imitativas de los balaustres de las forjas tradicionales, salvo en actuaciones de restauración o de reposición de elementos catalogados.

7. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas, salvo en casos en que el diseño general de la fachada lo justifique.

Se prohíbe expresamente el vuelo o la exposición en fachada de los elementos estructurales de las cubiertas (vigas, forjados, losas inclinadas, etc.).

8. La cubierta arrancará desde el borde de la cornisa y nunca desde petos o recrecidos. El material de cobertura será teja curva cerámica, excepcionalmente y en casos justificados, podrá optarse por cubiertas de zinc o cobre.

Las bajantes de pluviales se situarán preferentemente en los ejes de las medianerías y serán de recorrido vertical procurando evitar los acodamientos.

Las bajantes y canalones deberán ser pintadas del mismo color que el elemento arquitectónico sobre el que se apoyan, con la excepción de que este sea de piedra, en cuyo caso se realizará en cobre o zintitanio. Las bajantes llevarán en su parte inferior una protección de fundición de dos metros de altura.

#### **Artículo 58.-Escaparates, toldos y marquesinas.**

1. Las fachadas de las plantas bajas de los edificios se proyectarán conjuntamente y se construirán simultáneamente con el resto de la fachada.

Se compondrán siguiendo la modulación de huecos de las plantas superiores alternando vanos y macizos.

Las fachadas de los locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados de los muros, machones y zócalos de los edificios.

Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir del plano de fachada.

La carpintería exterior estará en consonancia con la empleada en plantas superiores.

2. Los toldos podrán ser autorizados por el Ayuntamiento previa solicitud acompañada del diseño en el que se indique forma, color, dimensiones, material y sistema de anclaje.

Será de lona o similar en colores crudos, no permitiéndose faldones laterales.

#### **Artículo 59.-Rótulos y anuncios.**

Se autorizan los siguientes tipos de rótulos de locales comerciales en planta baja, previa solicitud acompañada de diseño que indique dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje:

1. En franja encajada bajo el dintel de fachada, retranqueada respecto a la cara exterior del muro con una anchura no superior a 50 cm Podrá ejecutarse en madera,

chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, metacrilato, piedra u otros materiales acordes con el edificio y entorno, prohibiéndose explícitamente el empleo de plásticos, acero inoxidable y aluminio en su color natural o acabados metalizados brillantes.

2. En planos adosados a muros de fachada, con una anchura no superior a los 2/3 del ancho del machón ni una altura superior a 1/3 de la altura del mismo.

Las placas podrán ser de metacrilato, vidrio, chapa metálica esmaltada o lacada, piedra, madera, bronce, latón u otros materiales acordes; prohibiéndose explícitamente los plásticos, acero inoxidable, aluminio en su color y otros acabados metalizados brillantes.

3. Rótulos en banderola perpendiculares al plano de fachada, colocados a una altura mínima de 2,50 m. sobre la rasante oficial, una dimensión máxima vertical de 50 cm. y un saliente máximo de 60 cm.

En calles de ancho menor de 5 m. o en ausencia de aceras se prohibirá este tipo de rótulo, salvo que dicho vial tenga carácter peatonal. Los rótulos en banderola podrán ser de madera, metálicos esmaltados o lacados, de metacrilato, vidrio de seguridad, bronce u otros materiales acordes.

Se prohíben expresamente los rótulos en banderola plásticos y los luminosos.

4. Queda expresamente prohibido cualquier tipo de rótulo, anuncio o banderola en plantas distintas a la baja.

## **Capítulo VI.-Condiciones de habitabilidad e higiénico sanitarias.**

### **Artículo 60.**

En obras de nueva planta, de renovación o sustitución, serán de aplicación las determinaciones del Decreto 311/1992 del 12 de noviembre de la COTOP de la Xunta de Galicia.

### **Artículo 61.**

El cumplimiento de las condiciones de habitabilidad no será de aplicación cuando por razones de conservación del parcelario lo impida la configuración física de la parcela o de la edificación que tenga que ser conservada en virtud de los imperativos establecidos en el presente P.E., de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Decreto 311/1992 del 12 de noviembre de la COTOP de la Xunta de Galicia.

### **Artículo 62.**

En las obras de nueva planta, renovación o sustitución, serán de aplicación las vigentes ordenanzas de obligado cumplimiento en materia de edificación, flexibilizándose en las actuaciones encaminadas a la rehabilitación del inmueble en las que se mantengan sus características originales con sujeción, en todo caso, a lo dispuesto en los artículos 59.2 y 59.3.

## **Título VII.-Ordenanzas de la edificación**

### **Capítulo I.-Delimitación de ámbitos de aplicación de ordenanzas**

#### **Artículo 63.-Ordenaciones de la edificación.**

El Plan Especial delimita y concreta ámbitos de aplicación de Ordenanzas en

función de las características que definen cada área urbana; dividiendo estas en función de varios parámetros complementarios (tipología parcelaria y edificatoria, características espaciales de la estructura urbana, funcionalidad, usos característicos, grado de acabado y colmatación del territorio, edificabilidades existentes, etc.) que dan un tipo de ordenación genérica para cada zona delimitada con independencia de las determinaciones individuales de aplicación a cada edificación catalogada.

De este modo el P.E. distingue dos grupos de ordenanzas concebidas en el modelo urbano preexistente en el ámbito en que se aplican:

- Ordenanzas particulares de la edificación.
- Ordenanzas uniformes y especiales de la edificación.

#### **Artículo 64.-Ordenanzas particulares de la edificación.**

La Ciudad Vieja y Pescadería van ocupando el territorio de un modo lento, pausado y a veces espontáneo, con un crecimiento basado en la adición de unas construcciones a otras, sin una ordenación previa del espacio, sin un planeamiento que rijas las intervenciones en el suelo, donde se intuyen superposiciones de modelos con tipologías parcelarias y edificatorias diversas, no uniformes que le aportan multiplicidad de escenas urbanas y diseños diferenciados que se han ido consolidando y hoy la identifican y distinguen, permitiendo la lectura de distintos momentos históricos en que se ha ido construyendo la ciudad.

El Plan Especial inspirándose en estas evoluciones de la ciudad tradicional delimita y desarrolla unas ordenanzas particulares de la edificación encaminadas a la conservación del carácter de estas tramas, dando al mismo tiempo soluciones de remate, mejora y acabado.

Estas ordenanzas, cuyos ámbitos de aplicación se delimitan en los planos de ordenación correspondientes se refieren a las siguientes áreas:

##### **CV.1.-Manzana lineal compacta o con patio en la Ciudad Vieja.**

Ordenanzas reguladoras de la edificación en manzana caracterizada por la conservación del parcelario histórico. Resultado de la adición de parcelas con frente a dos viales o bien con frente a vial y a espacio interior de manzana. En la parcela domina la dimensión del fondo sobre el frente.

##### **CV.2.-Manzana fragmentada en la Ciudad Vieja.**

Ordenanza reguladora de la edificación caracterizada por la fragmentación del parcelario como consecuencia de una paulatina subdivisión del original o histórico. En las parcelas es denominador común la existencia de un solo frente a vía o espacio público y el equilibrio de las dimensiones de fondo y frente, así como la inexistencia de patios interiores de manzana, resolviéndose cada edificación con patios interiores de parcela.

##### **P.1.-Manzana lineal compacta en Pescadería.**

Ordenanza reguladora de la edificación en manzanas conformadas por agregados lineales de parcelas con frente a dos vías públicas colmatadas de edificación y en las que domina la proporción del fondo sobre el frente.

##### **P.2.-Manzana fragmentada en Pescadería.**

Ordenanza reguladora de la edificación de manzanas de parcelario histórico

fragmentado, caracterizados por la existencia de un solo frente a calle y proporción ancho-fondo equilibrado.

**P.3.-Manzana con patio en Pescadería.**

Ordenanza reguladora de la edificación en las grandes manzanas de Pescadería, caracterizada por edificaciones que no ocupan la totalidad de la parcela y la existencia de espacios interiores de la manzana libres de edificaciones o con construcciones anexas a la edificación principal desordenadas.

Predomina la distorsión y fragmentación del parcelario original y domina la dimensión del fondo sobre el ancho de la parcela.

**Artículo 65.-Ordenaciones uniformes y especiales.**

En el ámbito del presente Plan Especial existe un grupo de conjuntos edificados que se consideran especiales al concurrir sobre ellos una serie de factores que los singularizan y diferencian del resto de la trama urbana que les rodea.

Son enclaves insertados en el tejido antiguo procedentes, generalmente, de operaciones de reforma interior y que obedecen a modelos urbanos preconcebidos, ordenados en base a un trazado o planeamiento previo y en los que la reiteración y modulación de la tipología edificatoria es su característica fundamental.

El Plan Especial recoge y reinterpreta estas situaciones mediante unas ordenanzas específicas encaminadas a posibilitar los remates urbanos y permitir la colmatación o consolidación de las piezas no edificadas, discordantes o descontextualizadas.

Estas ordenanzas, cuyos ámbitos de aplicación se delimitan en los planos de ordenación se refieren a las siguientes áreas:

**M.P.-Ordenación uniforme de la Plaza de María Pita.**

Ordenanza reguladora de la edificación de aplicación a las manzanas perimetrales a la Plaza de María Pita, con parcelario regularizado y tipología edificatoria homogénea.

**D.-Ordenación uniforme de El Derribo.**

Manzanas de trazado con tipología de ensanche, situadas en la costura de los tejidos urbanos de la Ciudad Vieja y María Pita, con parcelario y tipología edificatoria regularizada.

**S.A.-Ordenación uniforme de San Agustín.**

Ordenanza reguladora de la edificación aplicable a las manzanas perimetrales y de calles confluyentes a la Plaza de San Agustín, con parcelario y tipología edificatoria regularizada.

**P.P.-Ordenación uniforme de la Plaza de Pontevedra.**

Ordenanza reguladora de la edificación aplicable al conjunto edificado situado en la Plaza de Pontevedra, con parcelario y tipología edificatoria regularizada.

**M.R.-Ordenación Especial de la avenida de La Marina y Calle Real.**

Ordenanza reguladora de la edificación aplicable al conjunto edificado de las

manzanas conformadas por agregados lineales de parcelas con frentes a la avenida de La Marina y Calle Real, con frente a dos vías públicas colmatadas de edificación en las que domina la proporción del fondo sobre el frente.

**Artículo 66.-CV.1. Manzana compacta o con patio en la Ciudad Vieja.**

- Definición.

Ordenanza reguladora de la edificación en manzanas caracterizadas por la conservación del parcelario histórico, resultado de la adición de parcelas con frente a dos viales o bien con frente a vial y espacio interior de manzana. En las parcelas predomina la dimensión del fondo sobre el frente.

- Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará a las manzanas establecidas como tales en el correspondiente plano de ordenación del Plan Especial.

- Aprovechamiento.

. Condiciones de edificabilidad.

El aprovechamiento se aplicará sobre la parcela bruta.

El aprovechamiento que es posible materializar es el resultado de la aplicación de los parámetros volumétricos de la edificación para la presente ordenanza.

. Condiciones de uso.

En las zonas de aplicación de esta ordenanza se permitirán los usos y categorías siguientes:

1. Residencial en todas sus categorías.

2. Garaje aparcamiento (categoría 1, en categorías 2, 3 y 4 con acceso desde el patio de manzana o desde la fachada indicada en los planos.

3. Industrial (categoría 1)

4. Almacén (categoría 1)

5. Hostelería.

6. Comercio (categorías 1 y 2)

7. Oficinas (categorías 1, 2 y 3)

8. Espectáculos (categoría 1)

9. Salas de reunión (categoría 1)

10. Dotacional público y privado.

. Condiciones de volumen.

Altura de la edificación:

La altura de la cornisa podrá ser ajustada, en función de las características del proyecto, rasante de la calle, alturas de las edificaciones colindantes u otros parámetros justificados, más o menos en un 3% sobre los totales de las mismas.

. Ocupación.

La ocupación en planta es la comprendida entre alineaciones exteriores o exterior e interior en su caso.

Se permitirá en las plantas bajas de las edificaciones una ocupación de la totalidad de la parcela.

Las parcelas no afectadas por alineaciones interiores podrán edificarse en la totalidad de las mismas, con las limitaciones impuestas por las condiciones de habitabilidad exigidas para las viviendas y servidumbres de luces.

. Patios.

Se permite la situación de los patios interiores de parcela. Se realizarán procurando su complementariedad con los colindantes existentes.

. Cubiertas.

El espacio definido por la cubierta quedará limitado por los siguientes parámetros:

- La línea de cornisa o alero no podrá elevarse más de 60 cm, desde la cara inferior del último forjado.

- La altura máxima de cumbrera no sobrepasará los 4,50 metros medidos desde la cara superior del último forjado.

- La altura máxima de cumbrera (4,50 m.) podrá ser rebajada por la Comisión Municipal de Seguimiento del Plan en aquellos casos que pueda producir un efecto negativo en el entorno.

- La resolución genérica de la cubierta será a dos aguas definidas entre las alineaciones de la edificación y con cumbrera sensiblemente paralela y centrada a las mismas. Los planos de cubierta tendrán pendiente uniforme sin quiebros y formarán un ángulo no superior a 30º sexagesimales con respecto al plano horizontal.

En casos de parcelario fragmentado entre alineaciones interior y exterior, se podrá resolver la cubierta sin tener en cuenta dicha consideración, con acuerdo de los propietarios y siempre que se realice conjuntamente.

Cuando por aplicación de las alturas mínimas libres de forjados, la altura entre la cara inferior del último y la línea de cornisa sea superior a 0,60 m. e inferior a 1,20 m, se autorizará la prolongación de la fachada hasta la cornisa, únicamente se permite esta solución cuando aparezca galería como tratamiento de fachada que incorpore el elemento abuhardillado en cubierta y en su misma línea.

En edificios catalogados en los que se actúe solamente aprovechando el bajo cubierta y en aquellos que no tengan especificado aumento de planta completa se mantendrá la línea de cornisa existente.

. Elementos en cubiertas.

Por encima de los planos de cubierta definidos en el apartado anterior sólo

podrán sobresalir los siguientes elementos:

- Lucernarios y miradores: Se permitirán lucernarios para iluminaciones cenitales y miradores, como elementos excepcionales, inscribiéndose su planta en un círculo de diámetro máximo de dos metros y con altura máxima de cornisa de dichos elementos sobre la línea de cumbrera de 1,50 metros, pudiendo resolverse a partir de esa línea una cubierta de geometría regular.

Los proyectos que incluyan elementos de estas características deberán, para su ejecución, tener informe favorable de la Comisión de Seguimiento del Plan.

- Buhardillas: Se permitirá la construcción de elementos abuhardillados con las siguientes características:

a) En parcelas con frente inferior a 5 metros y cuando presente una medianera colindante visible desde la vía pública superior a una planta, podrá realizarse una sola buhardilla cuyo frente máximo sea el 85% de la fachada del edificio; integrada en la composición de la galería y como prolongación de éste o bien retranqueada a la línea de la del muro de fachada.

La altura máxima de alero o cornisa de la buhardilla será la que corresponda a un módulo de galería de una de las plantas inferiores y la línea de cumbrera de este elemento no sobrepasará en ningún caso la altura de la cumbrera de la cubierta del edificio.

b) En parcela con frente superior a 5 metros los elementos abuhardillados podrán aparecer en línea de fachada.

Estarán proporcionados y relacionados con los huecos del muro de fachada o en su caso, integrados en la composición de la galería. La suma de los frentes de estos elementos no superará el 50% ó el 40% del frente total del edificio según este sea inferior o superior a 9 metros respectivamente.

En caso de presentarse medianera colindante superior a dos plantas, podrán aplicarse los mismos parámetros definidos en el apartado a) para este caso.

La altura máxima de la línea de alero o cornisa de la buhardilla será de 2,20 metros medida desde la cara inferior del último forjado para buhardillas con testero en línea de fachada. En caso de retranqueo de estos elementos sobre la alineación, la altura de la línea de alero o cornisa de la buhardilla no superará la línea teórica paralela al faldón de la cubierta trazada a 2,20 metros de altura sobre el mismo, y en ningún caso sobrepasará la altura de la cumbrera principal del edificio.

Las cubiertas de estos elementos se resolverán exclusivamente a dos o tres aguas, quedando expresamente prohibidos soluciones con un solo faldón y tipologías con testero trapecial.

. Chimeneas: se permitirán las necesarias chimeneas que las condiciones higiénico sanitarias exijan.

. Elementos prohibidos: no se permitirán elementos de remate de las salas de aparatos elevadores. En caso de justificarse la necesidad de su aparición, este volumen se proyectará en el faldón cuya vertiente evacue hacia el patio interior no visible desde la vía pública, y solucionándose en estos casos con las determinaciones volumétricas indicadas para los elementos lucernarios y miradores.

. Cubiertas en elementos comunes anexos a la edificación principal: Cuando se proyecten elementos comunes exentos y anexos a las edificaciones principales (escaleras y ascensores, etc.) en el espacio bajo cubierta no será susceptible de

aprovechamiento con la excepción de alojamiento de salas de máquinas o instalaciones. Su composición será libre.

. Cubiertas en edificios en esquina y/o no afectados por alineaciones interiores.

En edificios en esquina y en los no afectados por alineaciones interiores se podrán utilizar, excepcionalmente, soluciones amansardadas cuando en las edificaciones colindantes existan medianeras. Cuando en los edificios colindantes no existan elementos medianeros vistos, las cubiertas se ajustarán a la normativa descrita en los apartados anteriores en las uniones con los edificios laterales, pudiendo resolverse la cubierta con solución de mansarda en el resto de la edificación.

Cuando el recurso utilizado sea la mansarda el material de cubrición será cinc, cobre o similares, prohibiéndose expresamente los acabados en teja, cerámica o fibrocemento.

Los proyectos que incluyan elementos de estas características deberán contar, para su ejecución, con informe favorable de la Comisión de Seguimiento del Plan.

. Terrazas: se autorizarán terrazas como remate de cuerpos volados y galerías, con un ancho máximo igual al vuelo y respetando la totalidad de la geometría de la cubierta. Asimismo, podrán realizarse elementos aterrizados sobre las plantas bajas, entreplantas o plantas primeras hacia patios interiores en los cuerpos que sobresalgan de las alineaciones interiores.

. Cuerpos volados: se admitirán balcones galerías y miradores con un vuelo de un 10% del ancho de la calle a que dé frente y hasta un máximo de 90 cm. Las galerías podrán desarrollarse ocupando la totalidad de la fachada a partir de la segunda planta. La ocupación total de los cuerpos cerrados no sobrepasará el 60% de la fachada del edificio.

No se autorizan vuelos macizos.

Los vuelos de la primera planta se resolverán mediante balcones o ventanas balconeras.

El vuelo de los aleros de la cubierta no sobresaldrá más de 15 cm. de la línea de fachada o cuerpo volado en su caso.

. Construcciones en patios: en los patios interiores de parcela y de manzana, en su caso, no se admitirán más construcciones que los subterráneos con cubierta que no sobresalga por encima del plano definido por las rasantes exteriores y que permita un tratamiento ajardinado y urbanizado de su superficie.

. Condiciones de vivienda exterior: toda edificación con destino a vivienda deberá cumplir la condición de "vivienda exterior", considerándose como tal la que tenga, al menos, dos estancias que den a vía pública o patio interior de manzana, tolerándose una en caso de que el frente de fachada sea inferior a cinco metros.

. Condiciones de uso residencial en planta baja.

Podrá utilizarse como uso de vivienda la planta baja, autorizándose, cuando la altura de la misma lo permita, la construcción de un semisótano vinculado al uso residencial sin acceso desde el espacio público.

. Condiciones higiénico-sanitarias: Se atenderán a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

## **Artículo 67.-CV.2. Manzana fragmentada en la Ciudad Vieja.**

- Definición.

Ordenanza reguladora de la edificación caracterizada por la fragmentación del parcelario como consecuencia de una paulatina subdivisión del original o histórico. En las parcelas es denominador común la existencia de un solo frente a vía o espacio público y el equilibrio de las dimensiones de fondo y frente, así como la inexistencia de patios interiores de manzana, resolviéndose cada edificación con patios interiores de parcela.

- Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación para la edificación de las unidades básicas indicadas en el plano de ordenación del Plan Especial.

- Aprovechamiento.

. Condiciones de edificabilidad.

El aprovechamiento se aplicará sobre la parcela neta, entendiendo como tal la parte de la parcela comprendida entre alineaciones y colindantes.

El aprovechamiento que es posible materializar es el resultado de la aplicación de los parámetros volumétricos de la edificación establecidos por la presente ordenanza.

. Condiciones de uso.

En las zonas de aplicación de esta ordenanza se permitirán los usos y categorías siguientes:

1. Residencial en todas sus categorías.

2. Garaje aparcamiento (categoría 1 y 2). En obra nueva (edificios no catalogados) (categoría 3).

3. Industrial (categoría 1).

4. Almacén (categoría 1).

5. Hostelería.

6. Comercios (categorías 1 y 2).

7. Oficinas (categorías 1, 2 y 3).

8. Espectáculos (categoría 1).

9. Salas de reunión (categoría 1).

10. Dotacional público y privado.

. Condiciones de volumen.

En los planos de alturas de la edificación y fichas de unidades edificatorias, se señala la altura de cornisa y de planta baja, así como el número de plantas de la edificación.

La altura de la cornisa y de planta baja podrá ser ajustada en función de las características del proyecto, rasante de la calle, alturas de las edificaciones colindantes y otros parámetros justificados, en un 2% sobre los totales de los mismos.

. Ocupación.

La ocupación en planta es la comprendida entre alineaciones exteriores y colindantes.

Puede ocuparse en planta baja el 100% de la superficie de la parcela y en plantas superiores se dejarán libres los patios de la edificación exigidos por las condiciones de habitabilidad.

. Patios.

En la localización de los patios interiores de parcela se procurará la mancomunidad con patios colindantes existentes, de modo que el cumplimiento de los parámetros geométricos exigibles para los mismos pueda realizarse para el sumatorio de los patios nuevo y existente con las limitaciones derivadas de la servidumbre de luces.

. Cubiertas (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).

. Elementos de cubierta (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).

. Terrazas (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).

. Cuerpos volados (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).

. Construcciones en patios (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).

. Condiciones de vivienda exterior.

Únicamente se exigirá para cumplir la condición de vivienda exterior la existencia de una estancia a vía pública en frentes de fachada inferiores a cinco metros, siendo el mínimo de dos estancias para edificaciones que superen dicho frente.

. Condiciones higiénico-sanitarias (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).

#### **Artículo 68.-P-1 Manzana lineal compacta en Pescadería.**

- Definición.

Ordenanza reguladora de la edificación en unidades básicas caracterizadas por la conservación del parcelario histórico, resultado de la adición de parcelas con frente a dos viales. En las parcelas predomina la dimensión del fondo sobre el frente.

En las manzanas identificadas como P1\*, se admitirá la agrupación de parcelas que no cumpla las condiciones del artículo 31.4 del presente documento.

- Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación para la edificación de las unidades básicas indicadas en el plano de ordenación del Plan Especial.

- Aprovechamiento.

. Condiciones de edificabilidad.

El aprovechamiento se aplicará sobre la parcela neta, entendiendo como tal la parte de la parcela comprendida entre alineaciones y colindantes.

El aprovechamiento que es posible materializar es el resultado de la aplicación de los parámetros volumétricos de la edificación establecidos por la presente ordenanza.

. Condiciones de uso.

En las zonas de aplicación de esta ordenanza se permitirán los usos y categorías siguientes:

1. Residencial en todas sus categorías.

2. Garaje aparcamiento (categoría 1, en categorías 2, 3 y 4 en edificios no catalogados o con acceso desde el patio de manzana).

3. Industrial (categorías 1 y 2).

4. Almacén (categoría 1).

5. Hostelería.

6. Comercio (categorías 1 y 2).

7. Oficinas (categorías 1, 2 y 3).

8. Espectáculos (categoría 1).

9. Salas de reunión (categoría 1).

10. Dotacional público y privado.

. Condiciones de volumen.

En los planos de alturas de la edificación y fichas de Unidades Edificatorias se señala la altura de cornisa y de planta baja, así como el número de plantas de edificación.

La altura de la cornisa y de planta baja podrá ser ajustada en función de las características del proyecto, rasante de la calle, alturas de las edificaciones colindantes y otros parámetros justificados, en un 2% sobre los totales de los mismos indicados en plano.

. Ocupación.

La ocupación en planta es la comprendida entre alineaciones exteriores.

. Patios.

En la localización de los patios interiores de parcela se procurará la mancomunidad de patios colindantes existentes, de modo que el cumplimiento de los parámetros geométricos exigibles para los mismos pueda realizarse por sumatorio de los patios ocupados, con las limitaciones derivadas de las servidumbres de luces.

- . Cubiertas (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).
- . Elementos de cubierta (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).
- . Lucernarios y miradores (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).
- . Buhardillas (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).
- . Chimeneas y pináculos (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).
- . Elementos prohibidos en cubiertas (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).
- . Cubierta en edificios en esquina (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).
- . Terrazas (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).
- . Cuerpos volados (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).
- . Condiciones de vivienda exterior.

Toda edificación con destino a vivienda deberá cumplir la condición de "vivienda exterior", considerándose como tal la que tenga al menos dos estancias que den a vía pública, tolerándose solo una en caso de que el frente de fachada sea inferior a cinco metros.

- . Condiciones higiénico sanitarias (similar a lo establecido en la Ordenanza CV.1).

#### **Artículo 69.-P-2 Manzana fragmentada en Pescadería.**

Ordenanza reguladora de la edificación de manzanas de parcelario histórico fragmentado, caracterizado por la existencia de un solo frente a calle y proporción ancho-fondo equilibrada.

Se asimila a la ordenanza CV.2 de manzana fragmentada en la Ciudad Vieja.

#### **Artículo 70.-P-3 Manzana con patio en Pescadería.**

- Definición.

Ordenanza reguladora de la edificación en las grandes manzanas de Pescadería caracterizada por edificaciones que no ocupan la totalidad de la parcela y la existencia de espacios interiores de la manzana libre de edificación o construcciones interiores anexas a la edificación principal desordenadas.

Predomina la distorsión y fragmentación del parcelario original y domina la dimensión del fondo sobre el ancho de la parcela.

- Ámbito de aplicación.

Se aplica esta ordenanza a las manzanas de edificación indicadas en el correspondiente plano de ordenación del Plan Especial.

- Aprovechamiento.
- . Condiciones de edificabilidad.

El aprovechamiento se aplicará sobre la parcela bruta, incluyendo la parte proporcional de patio de manzana.

El aprovechamiento que es posible materializar es el resultante de la aplicación de los parámetros volumétricos de la edificación para la presente ordenanza.

. Condiciones de uso.

En las zonas de aplicación de esta ordenanza se permitirán los usos y categorías siguientes:

1. Residencial en todas sus categorías.
2. Garaje aparcamiento (categorías 2, 3 y 4) con acceso desde el patio interior de manzana o edificios no catalogados.
3. Industrial (categoría 1)
4. Almacén (categoría 1)
5. Hostelería.
6. Comercio (categorías 1 y 2)
7. Oficinas (categorías 1, 2 y 3).
8. Espectáculos (categoría 1).
9. Salas de reunión (categoría 1).
10. Dotacional público y privado.

. Condiciones de volumen.

Altura de la edificación y número de plantas.

En los planos de alturas de la edificación y fichas de unidades edificatorias se señala la altura de cornisa y de planta baja, así como el número de plantas de la edificación.

La altura de la cornisa y de planta baja podrá ser modificada, en función de las características del proyecto, rasante de la calle, alturas de las edificaciones colindantes u otros parámetros justificados, en un 2% sobre los totales de las mismas.

. Ocupación.

La ocupación en planta es la comprendida entre la alineación exterior e interior de la manzana.

Se permitirá en las plantas bajas de las edificaciones una ocupación de la totalidad de la parcela.

Las parcelas no afectadas por alineaciones interiores podrán edificarse en la totalidad de las mismas, con las limitaciones impuestas por las condiciones de habitabilidad exigidas para las viviendas y servidumbres de luces.

. Cubiertas.

El espacio definido por la cubierta quedará limitado por los siguientes parámetros:

- La línea de cornisa o alero no podrá elevarse más de 60 cm desde la cara inferior del último forjado.

- La altura máxima de cumbrera no sobrepasará los 4,50 metros medidos desde la cara superior del último forjado.

- La resolución genérica de la cubierta será a dos aguas definidas entre las alineaciones de la edificación y con cumbrera sensiblemente paralela y centrada a las mismas. Los planos de cubierta tendrán pendiente uniforme sin quiebros y formarán un ángulo no superior a 30° sexagesimales con respecto al plano horizontal.

En casos de parcelario fragmentado entre alineaciones interior y exterior, se podrá resolver la cubierta sin tener en cuenta dicha consideración.

Cuando por aplicación de las alturas mínimas libres de forjados, la altura entre la cara inferior del último y la línea de cornisa sea superior a 0,60 m. e inferior a 1,20 m, se autorizará la prolongación de la fachada hasta la cornisa, únicamente se permite esta solución cuando aparezca galería como tratamiento de fachada que incorpore el elemento abuhardillado en cubierta.

. Elementos en cubiertas.

Por encima de los planos de cubierta definidos en el apartado anterior sólo podrán sobresalir los siguientes elementos:

- Lucernarios y miradores: Se permitirán lucernarios para iluminaciones cenitales y miradores, inscribiéndose su planta en un círculo de diámetro máximo de dos metros y con altura máxima de cornisa de dichos elementos sobre la línea de cumbrera de 1,50 metros, pudiendo resolverse a partir de esa línea una cubierta de geometría regular.

Los proyectos que incluyan elementos de estas características deberán contar, para su ejecución, con informe favorable de la Comisión de Seguimiento del Plan.

- Buhardillas: Se permitirá la construcción de elementos abuhardillados con las siguientes características:

a) En parcelas con frente inferior a 5 metros podrá realizarse una sola buhardilla cuyo frente máximo será el 85% de la fachada del edificio, integrada en la composición de la galería como continuación de esta y en su misma alineación o bien retranqueada un mínimo de 1,50 metros de la línea de fachada.

La altura máxima de alero o cornisa de la buhardilla será equivalente a un módulo de galería correspondiente a una de las plantas y la cumbrera de su cubierta no sobrepasará en ningún caso la altura de la cumbrera de la cubierta del edificio.

b) En parcelas con frente superior a 5 metros los elementos abuhardillados podrán aparecer en línea de fachada como elementos únicos o repetidos proporcionados y relacionados en sus proporciones con los huecos del muro de fachada, o en su caso, integrados en la composición de la galería.

La suma de los frentes de estos elementos no superará el 50% ó el 40% del frente total del edificio según sea este inferior o superior a 9 metros

respectivamente.

La altura máxima de la línea de alero o cornisa de la buhardilla será de 2,20 metros, medida desde la cara superior del último forjado para buhardillas con testero en línea de fachada. En caso de retranqueo de estos elementos sobre la línea de fachada, la altura de la línea de alero o cornisa de la buhardilla no superará la línea teórica trazada paralela al faldón de la cubierta a 2,20 metros de altura sobre éste, y en ningún caso sobrepasará la altura de la cumbrera principal del edificio.

Las cubiertas de estos elementos se resolverán exclusivamente a dos o tres aguas, quedando expresamente prohibidos soluciones con un solo faldón y tipologías con testero trapecial

Las soluciones abuhardilladas en línea de fachada solo podrán realizarse cuando se presente una medianera visible desde la vía pública superior a una planta.

. Elementos prohibidos: No se permitirán elementos de remate de las salas de aparatos elevadores. En caso de justificarse la necesidad de su aparición, este volumen se proyectará en el faldón cuya vertiente evacue hacia el patio interior no visible desde la vía pública, y solucionándose en estos casos con las determinaciones volumétricas indicadas para los elementos lucernarios y miradores.

. Cubiertas en elementos comunes anexos a la edificación principal: Cuando se proyecten elementos comunes exentos y anexos a las edificaciones principales (escaleras y ascensores, etc.) en el espacio bajo cubierta no será susceptible de aprovechamiento con la excepción de alojamiento de salas de máquinas o instalaciones. Su composición será libre.

. Cubiertas en edificios en esquina y/o no afectados por alineaciones interiores.

En edificios en esquina y en los no afectados por alineaciones interiores se podrán utilizar soluciones amansardadas cuando en las edificaciones colindantes existan medianeras normativas vistas. Cuando en los edificios colindantes no existan elementos medianeros vistos, las cubiertas se ajustarán a la normativa descrita en los apartados anteriores en las uniones con los edificios laterales, pudiendo resolverse la cubierta con solución de mansarda en el resto de la edificación.

Cuando el recurso utilizado sea la mansarda el material de cubrición será cinc, cobre o similares, prohibiéndose expresamente los acabados en teja, cerámica o fibrocemento.

Los proyectos que incluyan elementos de estas características deberán contar, para su ejecución, con informe favorable de la Comisión de Seguimiento del Plan.

. Terrazas: Se autorizarán terrazas como remate de cuerpos volados y galerías, con un ancho máximo igual al vuelo y respetando la totalidad de la geometría de la cubierta. Asimismo, podrán realizarse elementos aterrazados sobre las plantas bajas, entreplantas o plantas primeras hacia patios interiores en los cuerpos que sobresalgan de las alineaciones interiores.

. Cuerpos volados: Se admitirán balcones galerías y miradores con un vuelo del 10% del ancho de la calle a que dé frente y hasta un máximo de 90 cm de vuelo. Las galerías podrán desarrollarse ocupando la totalidad de la fachada a partir de la segunda planta. La ocupación total de los cuerpos cerrados no sobrepasará el 60% de la fachada del edificio.

Los vuelos en la primera planta se resolverán mediante balcones o ventanas balconeras.

No se autorizan vuelos macizos.

El vuelo de los aleros de la cubierta no sobresaldrá más de 15 cm de la línea de fachada o cuerpo volado en su caso.

. Condiciones de vivienda exterior: Toda edificación con destino a vivienda deberá cumplir la condición de "vivienda exterior", considerándose como tal la que tenga, al menos, dos estancias que den a vía pública o patio interior de manzana, admitiéndose solo una en casos con frentes de fachada inferior a cinco metros.

. Condiciones higiénico-sanitarias: Se atenderán a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

#### **Artículo 71.-MP. María Pita.**

- Definición.

Ordenanza reguladora de la del perímetro edificatorio de la Plaza de María Pita, caracterizado por un parcelario regularizado y edificación homogénea.

- Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas o partes de manzana señaladas en el plano de ordenación correspondiente del Plan Especial.

- Aprovechamiento.

. Condiciones de edificabilidad.

El aprovechamiento se aplicará en todo caso sobre la parcela neta.

El aprovechamiento que es posible materializar vendrá determinado por los parámetros volumétricos de edificación determinados en la presente ordenanza.

Toda vez que el Plan Especial, en este ámbito de ordenanza, da por concluido el proceso de construcción, las determinaciones de carácter volumétrico definidores del aprovechamiento posible vendrán establecidas por ordenanzas encaminadas a homogeneizar y regularizar la volumetría de las cubiertas, único elemento discordante o impropio en muchos casos de la ordenación existente, manteniéndose el resto de los parámetros volumétricos existentes (alturas, galerías, vuelos, soportales, etc.) como válidos.

. Condiciones de uso.

En las zonas de aplicación de la presente ordenanza se permiten los usos y categorías siguientes:

1. Residencial, categorías 1 y 2.
2. Garaje - aparcamiento, prohibido en todas sus categorías.
3. Industrial, prohibido en todas sus categorías.
4. Almacén, prohibido en todas sus categorías.
5. Hostelería.

6. Comercio, categorías 1 y 2.
  7. Oficinas, categorías 1, 2 y 3.
  8. Espectáculos, categoría 1.
  9. Salas de reunión, categoría 1.
  10. Dotacional.
- . Condiciones de volumen.

La altura de la edificación, número de plantas, ocupación, galerías, miradores, etc. serán los existentes y señalados en los planos de alzados de la edificación.

. Cubiertas.

Con objeto de homogeneizar la ordenación de los elementos de cubierta y definición de la cornisa de la Plaza de María Pita, se autorizan con mayor aprovechamiento del espacio bajo cubierta, quedando éste limitado por los siguientes parámetros:

La línea de cornisa se situará a 3,00 metros medidos desde la cara inferior del último forjado. La cubierta se desarrollará genéricamente a dos aguas con línea de cumbrera paralela a la línea de fachada a una altura máxima de 1,50 metros sobre la línea de cornisa, según se señala en los correspondientes esquemas ilustrativos de la interpretación de la ordenanza.

. Elementos en cubiertas.

Por encima de los planos de cubierta definidos no se autorizará ningún tipo de nueva construcción, manteniéndose exclusivamente los existentes y se suprimirán los encaminados al cumplimiento de la ordenanza.

. Terrazas: Se permitirán terrazas como remates de cuerpos volados de las galerías de fachada a la Plaza de María Pita respetando la totalidad de la geometría de la cubierta.

. Lucernarios: Se autorizarán elementos de iluminación cenital en los faldones y ordenados según los huecos de la fachada.

. Materiales: El testero frontal de la cubierta se resolverá con teja de cinc.

. Las intervenciones que afecten a la volumetría de las edificaciones no podrán ser individuales, debiendo tratarse de una actuación conjunta y realizarse de una sola vez.

#### **Artículo 72.-D. El derribo.**

- Definición.

Ordenanza reguladora de las manzanas con tipología de ensanche, situadas en la costura de los tejidos urbanos de la Ciudad Vieja y María Pita con parcelario y tipología edificatoria regularizada.

- Ámbito de aplicación.

Ordenanza de aplicación en las manzanas señaladas en el plano de ordenación del Plan Especial.

- Aprovechamiento.

. Condiciones de edificabilidad.

El aprovechamiento se aplicará sobre la parcela neta.

El aprovechamiento que es posible materializar vendrá determinado por los parámetros volumétricos de edificación determinados en la presente ordenanza.

. Condiciones de uso.

En las zonas de aplicación de la presente ordenanza se permiten los usos y categorías siguientes:

1. Residencial. Permitido en todas sus categorías.

2. Garaje aparcamiento, categorías 3, 4 y 5.

3. Industrial, categorías 1 y 2.

4. Almacén, categoría 1.

5. Hostelería.

6. Comercial, categorías 1, 2 y 3.

7. Oficinas, categorías 1, 2 y 3.

8. Espectáculos, categoría 1.

9. Salas de reunión, categoría 1.

10. Dotacional.

. Condiciones de volumen.

Altura de la edificación y número de plantas.

En los planos de alturas de la edificación se señalan la altura de cornisa y de planta baja, así como el número de plantas de la edificación.

La altura de la edificación y de la planta baja podrá ser modificada, en función de las características del proyecto, rasante de la calle, alturas de las edificaciones colindantes u otros parámetros justificados en un 3% sobre los totales de las mismas.

. Ocupación.

La ocupación en planta es la comprendida entre la alineación exterior e interior de la manzana si existiese. En caso de parcelas no afectadas por alineaciones interiores podrá edificarse en la totalidad de las mismas, con las limitaciones impuestas por las condiciones de habitabilidad de las viviendas y servidumbres de luces.

. Cubiertas.

El espacio definido por la cubierta, quedará limitado por los siguientes parámetros.

La línea de cornisa no podrá elevarse más de 0,60 metros desde la cara inferior del último forjado.

La altura máxima de cumbrera no sobrepasará los 4,50 metros medidos desde la cara inferior del último forjado.

La resolución genérica de la cubierta será a dos aguas definidas entre las alineaciones de la edificación y con cumbrera sensiblemente paralela y centrada a las mismas. Los planos de cubierta tendrán pendiente uniforme, sin quiebros y formarán un ángulo no superior a 30° sexagesimales con respecto al plano horizontal.

En caso de parcelario fragmentado entre alineaciones exteriores o interiores en su caso se podrá resolver la cubierta sin tener en cuenta dicha consideración.

. Elementos en cubiertas.

Por encima de los planos de cubierta anteriormente definidos no se autoriza ningún tipo de construcción, con la excepción de las necesarias chimeneas que las condiciones higiénico sanitarias exijan.

**Artículo 73-S.A.1. San Agustín.**

- Definición.

Ordenanza reguladora de la edificación aplicable a las manzanas perimetrales y de calles confluyentes a la Plaza de San Agustín con parcelario y tipología edificatoria regularizada.

- Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas o parte de manzanas señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

- Aprovechamiento.

. Condiciones de edificabilidad.

El aprovechamiento se aplicará sobre la parcela neta.

El aprovechamiento que es posible materializar vendrá determinado por los parámetros geométricos de edificación determinados en la presente ordenanza y en los planos de ordenación (alzados y plantas).

. Condiciones de uso.

1. Residencial categorías: 2, 3 y 4.
2. Garage-aparcamiento categorías: 2, 3 y 4.
3. Industrial categorías: 1 y 2.
4. Almacenes categoría: 1.

5. Hostelería categorías: 1, 2 y 3.
  6. Comercio categorías: 1 y 2.
  7. Oficinas categorías: 1, 2, 3 y 4.
  8. Espectáculos categorías: 1 y 2.
  9. Salas de reunión categorías: 1 y 2.
  10. Dotacional público y privado categorías: 1 y 2.
- . Condiciones de volumen.

La altura de la edificación, número de plantas, ocupación, serán las señaladas en plantas y alzados de la edificación.

- Soportales: Las plantas bajas de las edificaciones se retranquearán tres metros sobre las alineaciones oficiales, formando soportales en línea, ritmo, altura y forma análogos a los de las edificaciones existentes.

- Cubiertas.

Con objeto de homogeneizar la ordenación de los elementos de remate y cornisa se autorizan las siguientes obras en cubiertas:

- Áticos: Planta retranqueada a la cara interior del muro de fachada (no del cuerpo volado) con la cornisa situada a tres metros medidos desde la cara inferior del forjado del último piso.

- Sobreáticos: Espacio definido por la cubierta propiamente dicha, limitado por los siguientes parámetros:

. La línea de cornisa no podrá ser superior a 60 cm, medidos desde la cara inferior del último forjado.

. La altura máxima en la cumbreira no sobrepasará los 4,50 m. medidos desde la cara superior del último forjado.

. La resolución genérica de la cubierta será a dos aguas con planos de pendiente uniforme y un ángulo no superior 30 grados sexagesimales con respecto al plano horizontal.

- Elementos en cubiertas:

Por encima de los planos de cubierta anteriormente definidos no se autoriza ningún tipo de construcción con la excepción de las chimeneas que las condiciones higiénico-sanitarias exijan.

#### **Artículo 74.-P.P. Plaza de Pontevedra.**

- Definición.

Ordenanza reguladora de la edificación aplicable al conjunto edificado situado en la manzana de la Plaza de Pontevedra incluida en el ámbito del P.E. con parcelario y tipología regularizada.

- Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación a la parte de manzana señalada en el plano de ordenación correspondiente.

- Aprovechamiento.

. Condiciones de edificabilidad.

El aprovechamiento se aplicará en todo caso sobre la parcela neta.

El aprovechamiento que es posible materializar vendrá determinado por los parámetros volumétricos de edificación determinados en la presente ordenanza.

. Condiciones de uso.

En la zona de aplicación de la presente ordenanza se permiten los usos y categorías siguientes:

1. Residencial. Categorías 2, 3 y 4.
2. Garaje aparcamiento. Prohibido en todas sus categorías.
3. Industrial. Categoría 1.
4. Almacén. Categoría 1.
5. Hostelería. Categorías 1, 2.
6. Comercio. Categorías 1, 2 y 3.
7. Oficinas. Categorías 1, 2, 3 y 4.
8. Espectáculos. Categoría 1.
9. Salas de reunión. Categoría 1.
10. Dotacional en todas sus categorías.

. Condiciones de volumen.

La altura de la edificación, número de plantas, ocupación, galerías, miradores, etc. serán los señalados en los planos de plantas y alzados de la edificación.

. Cubiertas.

Con objeto de homogeneizar la ordenación de los elementos de remate y cornisa de esta pieza urbana se autoriza un mayor aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, quedando limitados por los siguientes parámetros:

- Ático: planta retranqueada a la cara interior del muro de fachada (40 cm de la alineación) con la cornisa situada a 3 m. medidos desde la cara inferior del último forjado; manteniendo la relación macizo/vano de los muros de las plantas inferiores con acabado del cerramiento en material neutro (cinc, bronce, etc.).

- Sobreático: es el espacio definido por la cubierta propiamente dicha, limitado por los siguientes parámetros:

. La línea de cornisa no podrá elevarse más de 60 cm, medidos desde la cara inferior del último forjado, en línea de fachada.

. La altura máxima de la cumbrera no sobrepasará los 4,50 m. medidos desde la cara superior del último forjado.

. La resolución genérica de la cubierta será a dos aguas definidas entre las alineaciones de la edificación, con cumbrera sensiblemente paralela y centrada a las mismas.

Los planos de cubierta tendrán pendiente uniforme, sin quiebros y formarán un ángulo no superior a los 30° sexagesimales con respecto al plano horizontal.

. Elementos en cubiertas.

- Lucernarios y miradores: Se permitirán, como solución excepcional, lucernarios para iluminaciones cenitales y miradores, inscribiéndose su planta en una circunferencia de diámetro máximo de dos metros y con altura máxima de cornisa de dichos elementos sobre la línea de cumbrera de 1,50 metros, pudiendo resolverse a partir de esa línea una cubierta de geometría regular.

Los proyectos que incluyan elementos de estas características deberán contar, para su ejecución, con informe favorable de la Comisión de Seguimiento del Plan.

- Buhardillas: Se permitirá la construcción de elementos abuhardillados con las siguientes características:

Los elementos abuhardillados se situarán retranqueados 1,50 m. de la línea de fachada con línea de cornisa de 2,50 m. desde la cara superior del último forjado, con cubiertas a dos aguas en dirección perpendicular a los faldones de la edificación principal y 30° de ángulo máximo con el plano horizontal, los frentes y laterales no acristalados de estos elementos irán acabados con material neutro (cinc, cobre, etc.), e irán ordenados con relación a los huecos de la fachada.

#### **Artículo 75.-M.R. Ordenación especial de la avenida de La Marina y calle Real.**

- Definición

Ordenanza reguladora de la edificación aplicable al conjunto edificado de las manzanas conformadas por agregados lineales de parcelas con frentes a la avenida de La Marina y Calle Real, colmatadas de edificación en las que domina la proporción del fondo sobre la fachada.

- Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

- Aprovechamiento.

. Condiciones de edificabilidad.

El aprovechamiento se aplicará en todo caso sobre la parcela neta.

El aprovechamiento que es posible materializar vendrá determinado por los parámetros volumétricos de edificación determinados en la presente ordenanza.

. Condiciones de uso

En la zona de aplicación de la presente ordenanza se permiten los usos y categorías siguientes:

1. Residencial. Categorías 2, 3 y 4.
2. Garaje aparcamiento. Categorías 3 y 4.
3. Industrial, prohibido.
4. Almacenes. Categoría 1.
5. Hostelería. Categorías 1, 2 y 3.
6. Comercio. Categorías 1 y 2.
7. Oficinas. Categorías 1, 2, 3 y 4.
8. Espectáculos. Categorías 1 y 2.
9. Salas de reunión. Categorías 1 y 2.
10. Dotacional. Categorías 1 y 2.

. Condiciones de volumen.

La altura de la edificación, número de plantas, galerías, miradores, etc., serán los señalados en los planos de alzados de la edificación.

La ocupación vendrá definida por las alineaciones exteriores de la edificación y los patios interiores de parcela necesarios en cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

. Cubiertas.

La resolución genérica de la cubierta será a dos aguas con cumbreira o cumbreiras paralelas y sensiblemente centradas a las alineaciones exteriores de la edificación. Los planos de cubierta tendrán pendiente uniforme y formarán un ángulo no superior a 30 grados sexagesimales con respecto al plano horizontal y la altura máxima de la cumbreira no sobrepasará los 4,50 m. medidos desde la cara superior del último forjado.

. Elementos en cubiertas.

Los elementos en cubiertas se ajustarán a lo establecido en la ordenanza P.P. (plaza de Pontevedra).

## 7.-LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### 7.1.-La gestión y ejecución del Plan Especial

Los diversos aspectos que abarca el Plan Especial que se enmarcan en su doble carácter protector y regenerador de la trama urbana en ciertas áreas, nos llevan a analizar su gestión también en dos apartados, uno referido a la gestión de las acciones sobre la edificación (rehabilitaciones y actuaciones sobre edificios públicos, o privados mediante órdenes de ejecución) y otro sobre como llevar a cabo las

soluciones urbanísticas propuestas en las fichas de acciones.

#### **Artículo 76.**

La función del Plan Especial sobre la actuación rehabilitadora se extenderá a medidas de ayudas que la fomenten y órdenes de ejecución para el mantenimiento y conservación del parque edificado.

#### **Artículo 77.**

De otro lado, el Plan Especial desarrolla un conjunto de acciones y obras de urbanización, de iniciativas privada, pública o mixta, encaminadas a la regeneración de la trama urbana de las partes del territorio más desagregadas.

En estas acciones se plantean para cada caso los instrumentos de diseño y gestión, así como su evaluación económica, fijándose además su ejecución en el tiempo.

#### **Artículo 78.-Gestión y ejecución del Plan Especial.**

Para llevar a cabo este planteamiento sobre la gestión y ejecución del Plan, se crea una infraestructura municipal del Centro Histórico adecuada a una eficaz coordinación de las actuaciones previstas y que abarcará los siguientes aspectos:

- Información, asesoramiento y fomento de la actividad rehabilitadora.
- Autorización de obras en el ámbito del P.E.
- Ejecución y control del planeamiento de desarrollo.
- Disciplina urbanística, órdenes de ejecución, servicio de inspección urbanística y arqueológica.
- Coordinación y control de la gestión.

#### **Artículo 79.-La iniciativa particular.**

La Administración Municipal suscitará en la medida más amplia posible, la iniciativa particular en las fases de planeamiento y gestión, velando para que esta iniciativa se realice en los plazos ordenados.

#### **Artículo 80.-Sistemas de actuación.**

El planeamiento de desarrollo o el proyecto de delimitación de polígonos, deberá especificar el sistema de actuación según el grado de iniciativa privada que exista en ese momento, concretando de este modo las previsiones que se especifican en el presente Plan para las distintas actuaciones.

#### **Artículo 81.-Delimitación de polígonos**

El procedimiento para la delimitación es el establecido en la legislación urbanística en vigor.

Los límites de los polígonos delimitados en este Plan Especial u otros polígonos que puedan delimitarse para otras actuaciones, habrán de establecerse sobre base cartográfica oficial adecuada, identificando las fincas implicadas, según su configuración catastral.

Los límites previstos podrán reajustarse de conformidad con los criterios establecidos en la Sección Quinta de la normativa del Plan General.

### **Artículo 82.-Modalidades de actuación.**

Las modalidades de ejecución se desarrollarán por el sistema que se elija en cada caso conforme lo establecido en el artículo 125 de la Ley del Suelo de Galicia.

Los sistemas de actuación son los establecidos en el artículo 124 de la Ley de Suelo de Galicia.

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación del polígono. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 121.3 segundo párrafo del mismo cuerpo legal.

En las actuaciones aisladas podrá aplicarse la expropiación.

### **Artículo 83.-Conservación de edificios y conjuntos.**

1. El Ayuntamiento exigirá el exacto cumplimiento de las obligaciones relativas al mantenimiento y conservación de las edificaciones derivadas de la aplicación de la vigente Ley del Suelo de 1998, y sus Reglamentos y de la Ley del Suelo de Galicia.

2. La protección de los edificios y conjuntos de interés se sujetarán a las determinaciones del Catálogo y normativa de protección del presente P.E.

3. El Ayuntamiento podrá potenciar obras de rehabilitación y conservación mediante gestión de ayudas por estos conceptos emanadas de otras Administraciones y bonificaciones tributarias o derivadas de tasas administrativas y de la concesión de la licencia de obra.

### **7.2.-Estudio económico-financiero.**

Los criterios de valoración en los polígonos respecto a los que ya hubiese fijado el sistema de expropiación, serán el resultado de aplicar la legislación vigente artículo 28 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones. Dichos valores se fijarán en el momento en que se acuerde la ejecución del polígono correspondiente.

En lo referente a la valoración de obras y otros bienes y derechos estos se realizarán de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley de Expropiación Forzosa.

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, de dotaciones, equipo socio-cultural, zonas verdes y espacios libres previstos en desarrollo del presente Plan Especial, según el programa previsto, se estima en trescientos ochenta y tres millones doscientas veinticinco mil (383.250.000) pesetas, desglosados según los siguientes cuadros:

INVERSIÓN EN MILES DE PTAS.

ACCIÓN	1 <sup>er</sup> CUATRIENIO	2.º CUATRIENIO
P 1		
P 2		
P 3		
P 4		

P 5		
A1	77.080	
A2	114.380	
A3	87.990	
A4	23.200	
A5		30.000
A6	50.600	
TOTALES	353.250	30.000

RESUMEN ECONÓMICO-FINANCIERO					
	1	2	3	4	TOTAL
1 <sup>er</sup> CUATRIENIO	88.313	88.313	88.313	88.313	353.250
2 <sup>o</sup> CUATRIENIO	7.500	7.500	7.500	7.500	30.000
TOTAL					383250

## 8. CATALOGO DE EDIFICIOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS

### 8.1.-Listado de espacios urbanos sometidos a protección

- Jardín de San Carlos
- Plaza de la Orden Tercera
- Ruinas y cimientos de la Iglesia y Convento de San Francisco.
- Plaza de las Bárbaras
- Jardín de Capitanía
- Jardines interiores del Cuartel de Infantería
- Atrio de Santa María del Campo
- Plaza de Azcárraga
- Plaza de la Constitución
- Atrio de la Iglesia de Santiago
- Atrio de Santo Domingo
- Mirador del Dique de Abrigo
- Plaza y atrio de la Iglesia de San Jorge
- Plaza de España
- Atrio Iglesia del Convento de las Capuchinas
- Plaza de San Nicolás
- Dársena de la Marina

- Plaza del General Mola
- Plaza de Santa Catalina
- Jardines de Méndez Núñez
- La Rosaleda
- Jardines del Banco de España (parcialmente).

### **8.2.-Listado de elementos urbanos sometidos a protección**

- Muralla del Jardín de San Carlos con la puerta de la antigua Iglesia de San Andrés
- Monumento a Sir John Moore
- Arbolado de la Plaza Orden Tercera
- Arbolado del Jardín del Cuartel de Infantería
- Pavimentos y elementos de la Plaza de las Bárbaras
- Crucero de Santa María del Campo
- Arbolado, pavimento, fuente y barandilla de la Plaza de Azcárraga
- Pavimento del atrio de Santo Domingo
- Pavimento, muros, escalinata, barandilla y crucero del atrio de la Iglesia de San Jorge
- Arbolado de la Plaza de España
- Pavimento y crucero de la Iglesia de San Nicolás
- Muelles, pavimento, monumentos y arbolado de la Dársena de la Marina
- Fuente y arbolado de la Plaza del General Mola
- Fuente de la Plaza de Santa Catalina
- Monumento a Curros Enríquez, Daniel Carballo, Estanque de Concepción Arenal,...
- Arbolado, monumento y mobiliario de la Rosaleda
- Murallas del Parrote, puertas del Clavo, San Miguel y Parrote
- Baluarte y fortificación de la Maestranza
- Muralla de la Ciudad Vieja (Las Bárbaras)
- Árboles de la Maestranza de viviendas Militares e instalaciones de la Hípica
- Arbolado Colegio Montel Touzet y Maestranza

- Baluartes de los Pelamios
- Arbolado Plaza Millán Astray
- Barandilla y escalera del Paseo del Parrote
- Fuente, arbolado y pavimento del atrio de las Capuchinas
- Farola de la Plaza Pintor Sotomayor
- Kiosco callejón del Lagar
- Kiosco y arbolado de la Plaza de Orense
- Pavimento de los soportales de María Pita y farolas
- Crucero de la Capilla de San Andrés
- Árboles de la fachada lateral de la Iglesia de San Jorge
- Obelisco
- Pavimento de los Cantones y calle Real
- Cierre y árboles de la muralla del Puerto
- Pavimentos de cantería existentes en el ámbito del P.E.

### **8.3.-Listado de yacimientos arqueológicos.**

- N.º 1. Muralla Medieval, c/ Maestranza
- N.º 2. Estructuras Romanas y Medievales, Plaza Cánovas Lacruz
- N.º 3. Estructuras Romanas y muralla S. XVIII, Plaza de María Pita
- N.º 4. Necrópolis Romana y Alto Medieval, c/ Real y Riego de Agua
- N.º 5. Convento de San Francisco, Jardines de la real Maestranza
- N.º 6. Estructuras y sepulcro romanos, c/ La Franja

### **8.4.-Listado de edificios y grado de protección**

Los edificios catalogados son los que aparecen grafiados en el plano n.º 3 del APR que corresponden al Catálogo, y en los que se les asignan mediante una simbología los distintos grados de protección. La información detallada de cada uno de ellos se encuentra en fichas individualizadas incluidas en el documento original del Plan Especial.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

##### **Disposición transitoria 1.-Suspensión de licencias.**

En el ámbito del Plan Especial quedarán suspendidas las licencias de obras en los plazos que determina la ley, con las siguientes excepciones:

1.-Se autorizan, en todo caso, obras de mantenimiento, conservación y ornato que no supongan alteración de las condiciones de aprovechamiento urbanístico actuales.

2.-Se permitirán, además, obras que aún siendo de nueva planta, ampliación o reforma, se ajusten a las determinaciones del P.G.O.U. y a las derivadas de la aplicación de la normativa del presente Plan Especial.

ANEXO I. FICHA DEL API-H4.01

**"Plan Especial de La Maestranza"**

[Grande \(80Kb\)](#)  
[Pequeña \(28Kb\)](#)

[Grande \(76Kb\)](#)  
[Pequeña \(28Kb\)](#)

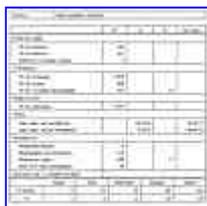
[Grande \(80Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)

[Grande \(76Kb\)](#)  
[Pequeña \(28Kb\)](#)

[Grande \(84Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)

[Grande \(84Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)

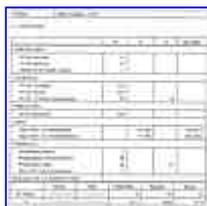
[Grande \(80Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)



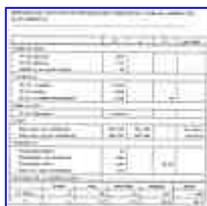
[Grande \(80Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)



[Grande \(80Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)



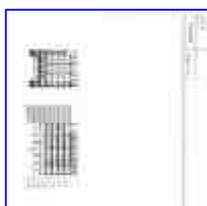
[Grande \(80Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)



[Grande \(84Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)



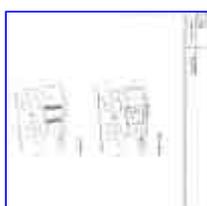
[Grande \(120Kb\)](#)  
[Pequeña \(36Kb\)](#)



[Grande \(76Kb\)](#)  
[Pequeña \(24Kb\)](#)

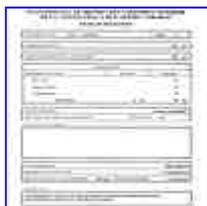


[Grande \(100Kb\)](#)  
[Pequeña \(40Kb\)](#)



[Grande \(44Kb\)](#)  
[Pequeña \(16Kb\)](#)

[Grande \(80Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)



[Grande \(92Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)



[Grande \(80Kb\)](#)  
[Pequeña \(24Kb\)](#)



[Grande \(92Kb\)](#)  
[Pequeña \(36Kb\)](#)



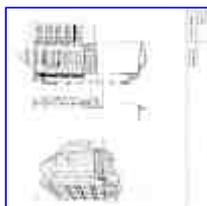
[Grande \(72Kb\)](#)  
[Pequeña \(20Kb\)](#)



[Grande \(108Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)



[Grande \(92Kb\)](#)  
[Pequeña \(36Kb\)](#)



[Grande \(96Kb\)](#)  
[Pequeña \(28Kb\)](#)

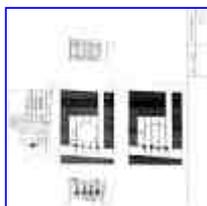
[Grande \(80Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)



[Grande \(92Kb\)](#)  
[Pequeña \(36Kb\)](#)



[Grande \(80Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)



[Grande \(84Kb\)](#)  
[Pequeña \(20Kb\)](#)



[Grande \(84Kb\)](#)  
[Pequeña \(32Kb\)](#)



[Grande \(100Kb\)](#)  
[Pequeña \(40Kb\)](#)



[Grande \(88Kb\)](#)  
[Pequeña \(36Kb\)](#)



[Grande \(72Kb\)](#)  
[Pequeña \(28Kb\)](#)

Reg. 20623-PD / 19117

