



## **MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE LA CIUDAD VIEJA Y PESCADERÍA**

### **CONTENIDO DEL DOCUMENTO:**

#### **1.- MEMORIA. Antecedentes**

- 1.1. Objeto de la modificación puntual
- 1.2. Marco legal
- 1.3. Descripción del estado actual
- 1.4. Documentación gráfica. Estado actual del planeamiento

##### **Anexo A:**

- Ficha Acción A-5
- Plano nº 1 "*Plano de catálogo*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000
- Plano nº 2 "*Plano de gestión*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000
- Plano nº 3 "*Plano de ordenación*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000
- Ficha catálogo 423, incluida en tomo P-II

#### **2.- MEMORIA. Descripción y justificación de la propuesta**

- 2.1. Descripción de la propuesta
- 2.2. Justificación de la propuesta
- 2.3. Documentación gráfica. Modificación propuesta

##### **Anexo B:**

- Plano nº 1 "*Plano de catálogo*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000
- Plano nº 2 "*Plano de gestión*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000
- Plano nº 3 "*Plano de ordenación*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000

**Fdo.- El asesor técnico**

Dña. Pilar Díaz Vázquez

**Fdo.- El adjunto a jefe de Servicio**

D. Oscar L. Peña Sánchez

**Hecho en A Coruña, a 02 de octubre de 2003**



## 1 MEMORIA. Antecedentes

### 1.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Por instancia municipal, se redacta la presente modificación puntual del *Plan especial de protección y reforma interior de la Ciudad vieja y Pescadería*. Tiene como objeto variar el destino del suelo atribuido por el planeamiento a dos solares:

- a) El primero, correspondiente a la **Esquina calle Marqués de Ponteijos con San Nicolás**; calificado como Dotacional, clase equipamientos.

La configuración física de esta parcela - con fondos que oscilan entre los 1,80 m y 8,13 m - dificulta considerablemente la resolución de un programa dotacional, con el que Excmo. Ayuntamiento pretende dotar a la ciudad.

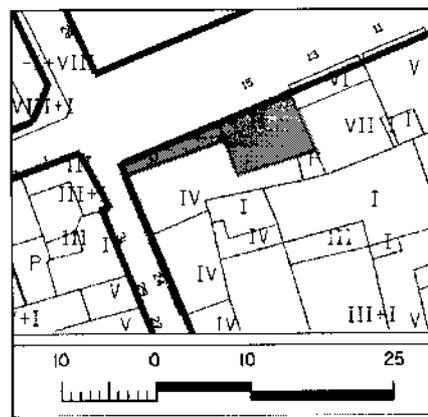


Gráfico 1: Solar

Es por esto que se ha planteado prescindir de situar en este solar el equipamiento previsto y buscar una alternativa en la las proximidades.

- b) El segundo, es el **número 12 de la calle Panaderas**; calificado como residencial.

Se pretende recuperar el inmueble denominado "Casa Casares Quiroga", actualmente catalogado y destinarlo a un museo (dotacional público de titularidad pública).

### 1.2 MARCO LEGAL

Esta modificación se lleva a cabo en el marco de la *Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia*:

- En aplicación del artículo 93º.- *Alteración del planeamiento*, se justifica la modificación del plan especial en base a que se proponen dos cambios aislados en la clasificación del suelo.
- En aplicación del art. 94º.- *Modificación de los planes*, la modificación se sustenta en la sustitución de una superficie destinada al uso dotacional, clase equipamientos, por otra también dotacional, clase equipamientos con la categoría de cultural (art. 5.2.6 *Uso dotacional, del vigente plan general de ordenación municipal*).

También se lleva a cabo en el marco de la *Ley 8/1995, de 30 de octubre, del patrimonio cultural de Galicia*.



### 1.3 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

Los ámbitos a los que se refiere esta modificación puntual están situados en **Suelo Urbano** por razón de clasificación del suelo, y categoría **Consolidado**, (SUC) delimitado en el plano nº 2 de "*Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable, división en sectores*"; dentro del ámbito del área de planeamiento remitido APR.H4.01 según plano nº 5 "*Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones*" del Plan General de Ordenación Urbana (PGOM).

Dicho ámbito está regulado por el **Plan Especial de Protección y Reforma interior de la Ciudad vieja y Pescadería (PEPRI)**, con la categoría de Suelo urbano consolidado – colmatado (Grado 1: Ciudad vieja y pescadería)

#### a) Esquina calle **Marqués de Ponteijos con San Nicolás**

Este solar está calificado como **Dotacional** (Sistema local), clase **Equipamiento de contingencia** (según art. 7.2.11. Norma zonal 11. Equipamientos) y es de **titularidad pública**. Se encuentra en zona de ordenanza **P.2 Manzana fragmentada en la Pescadería**, según en el plano de ordenación (hoja H5) y **zona arqueológica A** según plano de catálogo.

El solar, según el plano de gestión, se encuentra delimitado dentro de la acción denominada **A-5**; esta actuación aislada se determinó porque no era necesario repartir cargas y beneficios para edificar en suelo público, según se indica en art. 5.1 *La estrategia de la conservación, mejora y acabado de la ciudad histórica. Su actualización*, del plan especial (PEPRI: 5.1).

La propuesta proponía una edificación de cinco plantas para uso dotacional que rematase la esquina de la calle Ponteijos con la calle San Nicolás con el objetivo de resolver las medianeras. Se adjunta en Anexo ficha de la acción señalada y contenida en el PEPRI.



Foto 1: Marqués de Ponteijos esquina San Nicolás



b) **Panaderas, 12**

Este solar está calificado como **Residencial**, en zona de ordenanza **P.2 Manzana fragmentada en la Pescadería**, según en el plano de ordenación (hoja H4) y **zona arqueológica B** según plano de catálogo.

El edificio existente se encuentra catalogado, con ficha número 423 incluida en el tomo de catálogo P-II. Se adjunta en Anexo, ficha de catálogo.

Se trata de una obra del arquitecto Pedro Mariño, fechada en 1925. Es un edificio situado entre medianeras que goza de Protección estructural.



Foto 2: Casa "Casares Quiroga", C/ Panaderas 12

#### 1.4 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

**Estado actual del Planeamiento:** Se adjunta a continuación la situación de ambos solares según las determinaciones del *Plan especial de reforma Interior de la Ciudad vieja y Pescadería*, aprobado definitivamente por el Pleno municipal en sesión de 14 de diciembre de 1998

- Ficha Acción A-5
- Plano nº 1 "*Plano de catálogo*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000
- Plano nº 2 "*Plano de gestión*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000
- Plano nº 3 "*Plano de ordenación*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000
- Ficha catálogo 423, incluida en tomo P-II



**Anexo A:**

Ficha Acción A-5

Plano nº 1 "*Plano de catálogo*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000

Plano nº 2 "*Plano de gestión*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000

Plano nº 3 "*Plano de ordenación*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000

Ficha catálogo 423, incluida en tomo P-II

## FICHA DE ACCIONES

DENOMINACIÓN: <b>Pontejos/Esquina San Nicolás</b>	<b>A.5</b>
---------------------------------------------------	------------

SUPERFICIE TOTAL:	69,50 m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------

SISTEMAS LOCALES		
	Existente	Propuesto
Red viaria		0
Espacios libres		0
Equipamientos		69,50
<b>TOTALES</b>	0 m <sup>2</sup>	69,50 m <sup>2</sup>

CLASE DE SUELO:	Urbano
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO Nº:	PLANO Nº: H5

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

Operación de remate de lo edificado en la esquina de la calle Pontejos con la de San Nicolás, sobre una parcela municipal. En 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 y tres plantas que resolverá las medianeras de las dos calles. El proyecto de edificación que se formule en ejecución de esta acción deberá contar con el informe favorable de la DXPHD de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.

PLANEAMIENTO:	Plan General
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Pública	PROGRAMACIÓN: II Cuatrienio

**VALORACIONES:**

Coste del suelo .....	---
Coste de instalaciones .....	30.000
Otros .....	---
<b>TOTAL .....</b>	<b>30.000</b>

(Las cifras se dan en miles de pesetas)

# LA CIUDAD VIEJA Y PESCADERIA DE LA CORUÑA

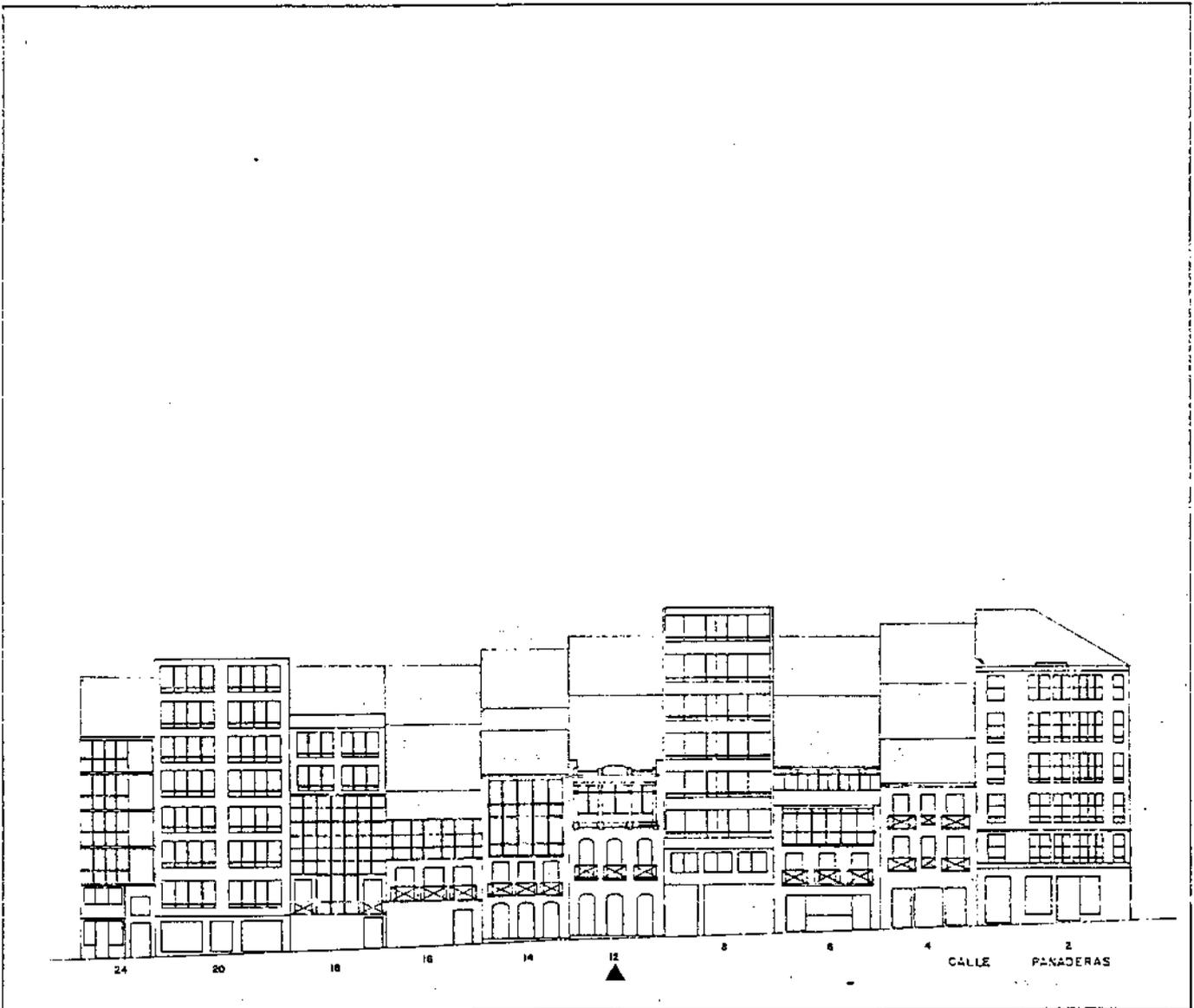
FICHA Nº 423

FICHERO DE UNIDADES EDIFICATORIAS

UNIDAD 8926120

REF. POSTAL PANADERAS 12

## 1. DATOS GRAFICOS



# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DE LA CIUDAD VIEJA Y PESCADERIA DE LA CORUÑA

FICHERO DE UNIDADES EDIFICATORIAS

FICHA Nº 423

UNIDAD 8926120

REF. POSTAL PANADERAS 12

## 2. OBSERVACIONES

### PROTECCION ESTRUCTURAL

Edificio representativo de una tipología edificatoria que se presenta con contundencia y uniformidad en el tejido edificado de La Pescadería y de notable calidad de diseño y construcción.

### OBRAS PERMITIDAS Y ELEMENTOS A CONSERVAR

Conservación, Restauración, Rehabilitación, Reestructuración, Adición de dos plantas y bajo cubierta, de acuerdo con las Ordenanzas de la Edificación, Estéticas y Planos de Ordenación, con Conservación de la totalidad de la fachada.

### CARACTERISTICAS ARQUEOLOGICAS

ZONA ARQUEOLOGICA: B

Será preceptiva una supervisión arqueológica y, según los resultados, sondeos o excavación en área.

### VARIOS

**CARACTERISTICAS DE LA PARCELA**

SUPERFICIE   
 PARCELA VACANTE   
 FRENTES   
 FONDO

**CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO**

SUPERFICIE DE OCUPACION   
 Sup. Sotano   
 Sup. Semisotano   
 Sup. Planta Baja   
 Sup. Entreplanta   
 Sup. Plantas Altas   
 Sup. Atico / Bajo Cubierta   
 Sup. Terrazas   
 SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

SUPERFICIE PLANTA TIPO   
 SUPERFICIE ELEM. COMUNES   
 No. DE PLANTAS   
 FRENTES EDIFICADO   
 FONDO EDIFICADO

**OBSERVACIONES**

COLORES EN FACHADA   
 ZOCALO   
 VENTANAS   
 PUERTAS DE GARAJE

OTRAS

COTA NIVEL P. BAJA/RASANTE VA   
 OBRA EN EJECUCION   
 TIPO DE LICENCIA/TIPO DE OBRA   
 No. DE EXPEDIENTE   
 PLAZO FINALIZACION TRABAJO   
 EMPRESA CONSTRUCTORA   
 No. VIVIENDAS NUEVAS

OBRAS REALIZADAS   
 No. DE LICENCIA/TIPO DE OBRA   
 No. DE EXPEDIENTE   
 FECHA DE EJECUCION   
 No. DE VIVIENDAS ANADIDAS

**USO RESIDENCIAL**

	No.	DESCUPLADAS		PROPIEDAD	CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS			
		a 1984	d 1984		No.	SI	ESTADO	
						B	R	M
UNIFAMILIAR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VIV. EN P. SOTANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VIV. P. SEMISOTANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VIV. EN P. BAJA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VIV. EN ENTREPLANTA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VIV. EN P. ALTAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VIV. ATICOS/BAJOCUB.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TOTAL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VIV. EN P. TIPO	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**USO NO RESIDENCIAL**

	No.	DESCUPLADOS		PROPIEDAD	No. P. GARAJE	TIPO ACTIVIDAD	CONDICIONES INSTALACIONES EN LOCALES		
		ALQUILADOS	PROPIEDAD				SI	ESTADO	
							B	R	M
EDIF. NO RESID.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROPIEDAD UNICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SOTANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SEMISOTANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P. BAJA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ENTREPLANTA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
P. ALTAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ATICOS/BAJOCUB.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TOTAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**5. ANALISIS TIPOLOGICO ARQUITECTONICO**

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	TIPOLOGIA PARCELARIA
EDIFICIO AISLADO EN PARCELA <input type="checkbox"/>	ESTRUCTURA MEDIEVAL <input type="checkbox"/>
EDIFICIO OCUPANDO TODA LA PARCELA <input type="checkbox"/>	INTERVENCION HISTORICA <input type="checkbox"/>
EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS <input checked="" type="checkbox"/>	NUEVA FORMACION <input type="checkbox"/>
- CON HUERTA O JARDIN <input type="checkbox"/>	PROCEDENCIA INSTITUCIONAL <input type="checkbox"/>
- CON DOS FACHADAS <input type="checkbox"/>	PROCEDENCIA ECLESIASTICA <input type="checkbox"/>
EDIFICIO EN ESQUINA <input type="checkbox"/>	
- CON HUERTA O JARDIN <input type="checkbox"/>	

**ANALISIS TIPOLOGICO ARQUITECTONICO**

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CARACTERISTICAS ESPECIALES/ELEMENTOS INTERES	COMUN				
		EXTERIOR	INTERIOR	EXTERIOR	PLANTA	
EDIF. MONUMENTAL SINGULAR/EMBLEMATICO <input type="checkbox"/>	PORTAL <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
EDIF. DE INTERES CABEZA DE TIPOLOGIA <input type="checkbox"/>	CAJA DE ESCALERA <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
EDIFICIO COHERENTE <input type="checkbox"/>	PATIO <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
EDIFICIO DE INTERES <input type="checkbox"/>	JARDIN <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
EDIFICIO DESCONTEXTUALIZADO <input type="checkbox"/>	SOPORTAL <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
DATOS	ESCUDOS <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
FECHA DE CONSTRUCCION <input type="text" value="1925"/>	ESTUCOS <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ARQUITECTO <input type="text" value="Pedro Marino"/>	CARPINTERIA <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ESTILO <input type="text"/>	BALCONES <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ELEMENTOS ANADIDOS DESCONTEXTUALIZADOS	GALERIAS <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	BUHARDILLAS <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	CHIMENEAS <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	TERRAZAS <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	OTROS <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**6. ANALISIS ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO**

SISTEMA ESTRUCTURAL	SISTEMA CONSTRUCTIVO
ESTRUCTURA VERTICAL	FACHADAS <input checked="" type="checkbox"/>
MURO DE PIEDRA <input type="checkbox"/>	SILLERIA <input checked="" type="checkbox"/>
HORMIGON ARMADO <input type="checkbox"/>	MAMPOSTERIA <input checked="" type="checkbox"/>
OTROS <input type="checkbox"/>	FABRICA DE LADRILLO VISTO <input type="checkbox"/>
ESTRUCTURA HORIZONTAL	REVOCO / RECEBADO <input type="checkbox"/>
MADERA <input type="checkbox"/>	APLACADO CERAMICA <input type="checkbox"/>
METALICA <input type="checkbox"/>	APLACADO PIEDRA <input type="checkbox"/>
HORMIGON <input type="checkbox"/>	ENFOSCADO PINTADO <input checked="" type="checkbox"/>
OTROS <input type="checkbox"/>	GALERIA FUNDICION <input type="checkbox"/>
EST. ESCALERA	GALERIA MADERA <input type="checkbox"/>
MADERA <input checked="" type="checkbox"/>	ZOCALO <input type="checkbox"/>
METALICA <input type="checkbox"/>	MEDIANERAS VISTAS <input type="checkbox"/>
HORMIGON <input type="checkbox"/>	PIEDRA <input type="checkbox"/>
OTROS <input type="checkbox"/>	FABRICA / ENFOSCADO <input type="checkbox"/>
ESTADO DE LA EDIFICACION	OTROS <input type="checkbox"/>
GRIETAS EN FACHADA <input type="checkbox"/>	PAVIMENTO SUELO P BAJA PLRQUETRA <input type="checkbox"/>
GRIETAS EN MUROS <input type="checkbox"/>	CARPINTERIA <input type="checkbox"/>
DESPRENDIMIENTO DE ALEROS <input type="checkbox"/>	CARPINTERIA DE MADERA <input checked="" type="checkbox"/>
DESPRENDIMIENTO DE ORNAMENTOS <input type="checkbox"/>	CARPINTERIA DE ALUMINIO <input type="checkbox"/>
DESPRENDIMIENTO DE REVESTIMIENTOS <input checked="" type="checkbox"/>	CARPINTERIA DE PVC <input type="checkbox"/>
FLECHAS EN FORJADOS <input type="checkbox"/>	OTROS <input type="checkbox"/>
ESTADO DE LA CUBIERTA <input type="checkbox"/>	MACES EXTERIORES TRAVIESA <input type="checkbox"/>
MAL ESTADO DE BAJANTES <input type="checkbox"/>	CUBIERTA <input type="checkbox"/>
MAL ESTADO CARPINTERIA, GALERIAS <input type="checkbox"/>	FIBROCEMENTO <input type="checkbox"/>
OTROS <input type="checkbox"/>	TEJA CURVA <input checked="" type="checkbox"/>
INSTALACIONES DEFICIENTES	TEJA PLANA <input type="checkbox"/>
ELECTRICIDAD <input type="checkbox"/>	PIEDRA <input type="checkbox"/>
FONTERIA <input type="checkbox"/>	OTROS <input type="checkbox"/>
SANEAMIENTO <input type="checkbox"/>	ALEROS Y VOLADIZOS <input checked="" type="checkbox"/>
VALORACION ESTADO GENERAL DE LA EDIFICACION	PIEDRA <input type="checkbox"/>
BUENO <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input checked="" type="checkbox"/> MALO <input type="checkbox"/> RUINA <input type="checkbox"/>	MADERA <input type="checkbox"/>
	OTROS <input type="checkbox"/>



## 2 MEMORIA. Descripción y justificación de la propuesta

### 2.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La presente modificación puntual del *Plan especial de protección y reforma interior de la Ciudad vieja y Pescadería*, tiene como objeto variar – tal y como se ha expuesto- el destino del suelo atribuido por el planeamiento a dos solares:

**a) Esquina calle Marqués de Ponteijos con San Nicolás**

Se propone para este solar la calificación residencial.

**b) Panaderas, 12**

Se propone para este solar la calificación de Dotacional, clase equipamientos y categoría Cultural (CU), dentro del sistema general de equipamientos.

### 2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Se realiza la justificación de la eliminación del equipamiento en base a:

- La sustitución de una superficie destinada a dotacional por otra equivalente

El solar situado en la calle Marqués de Ponteijos tiene una superficie total de 69,50 m<sup>2</sup>; 52,68 m<sup>2</sup> de los cuales configuran una superficie trapezoidal con frente de 8,13 m y fondo medio 6,39 m a la que se le asignó una altura de cinco (5) plantas; el resto, 16,82 m<sup>2</sup>, lo constituye una superficie con frente 11,13 m y fondo medio 1,80 m. A la que se le asignó una altura de tres (3) plantas respectivamente. Estas alturas fueron delimitadas en el planeamiento con el objeto de cubrir la medianeras en las dos calles y por lo tanto, esa condición se sigue manteniendo en esta modificación de plan especial (no se propone modificación de alzados).

El edificio situado en la calle Panaderas tiene una superficie construida de 626 m<sup>2</sup>, que supera holgadamente la dotación planteada que se prevé sustituir.

- La sustitución de un dotacional de titularidad pública se sitúa dentro del mismo ámbito: el casco histórico de la ciudad, en la Pescadería.

Se adjunta señalización sobre plano de información (Plano nº 3 "Plano de información" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000)



### 2.3 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

**Modificación propuesta:** Se adjunta a continuación la situación de ambos solares según las determinaciones de esta modificación

- Plano nº 1 "*Plano de catálogo*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000
- Plano nº 2 "*Plano de gestión*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000
- Plano nº 3 "*Plano de ordenación*" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000



**Anexo B:**

Plano nº 1 "Plano de catálogo" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000

Plano nº 2 "Plano de gestión" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000

Plano nº 3 "Plano de ordenación" (ámbito en hojas H4 y H5), escala 1:2.000