



## ANEXO ESTUDIO DEL PAISAJE URBANO



## ÍNDICE DEL ANEXO - ESTUDIO DEL PAISAJE URBANO

1.- INTRODUCCIÓN .....	3
1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO .....	3
2.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE PAISAJE URBANO .....	3
2.1. SITUACIÓN .....	3
2.2. ÁMBITO Y PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO .....	4
2.3. ELEMENTOS DEFINIDORES DEL PAISAJE. METODOLOGÍA Y ANÁLISIS .....	5

# 1.- INTRODUCCIÓN

## 1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Paisaje Urbano (EPU), tiene la función de ayudar a comprender y resolver la solución final que se adopte en el Estudio de Detalle para la ordenación precisa de la parcela 1, de un total de tres parcelas edificables previstas en el PERI de La Maestranza.

El área de estudio de este Estudio de Paisaje Urbano, forma parte del ámbito del PERI Maestranza, que en su momento fue incorporada al PEPRI Ciudad Vieja y Pescadería como ámbito incorporado y subsistente bajo la denominación de API-H4.01.

En la actualidad, casi la mitad de la población gallega vive en entornos urbanos. Atrás quedan aquellos tiempos en que la mayoría de la población de Galicia era rural, con una economía basada en el sector primario.

Con el paso de las décadas, se ha vuelto necesario ser consciente de la importancia de poder analizar el paisaje urbano de las ciudades para poder estudiar sus elementos constituyentes y poder establecer una diagnosis con sus *valores* y sus *conflictos*, con el fin de tomar las medidas oportunas encaminadas a crear nuevos espacios urbanos que mejoren la calidad de vida de sus usuarios. De esta manera, se podrá incluso conseguir comprender como se construye este paisaje de manera colectiva, fruto de la agregación de tejidos diversos que van conformando los barrios de las villas y ciudades a lo largo de las últimas décadas.

Para ello, hoy en día existe normativa que regula aquellos aspectos que serán necesarios estudiar en este documento, como algunas normas de aplicación directa de la *Ley del Suelo de Galicia*, algunas determinaciones de las *Directrices de Ordenación del Territorio*, la *Ley de paisaje de Galicia*, la *Guía de Estudios de Paisaje Urbano* o las *Directrices de paisaje de Galicia*, estas últimas de reciente entrada en vigor.

## 2.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE PAISAJE URBANO

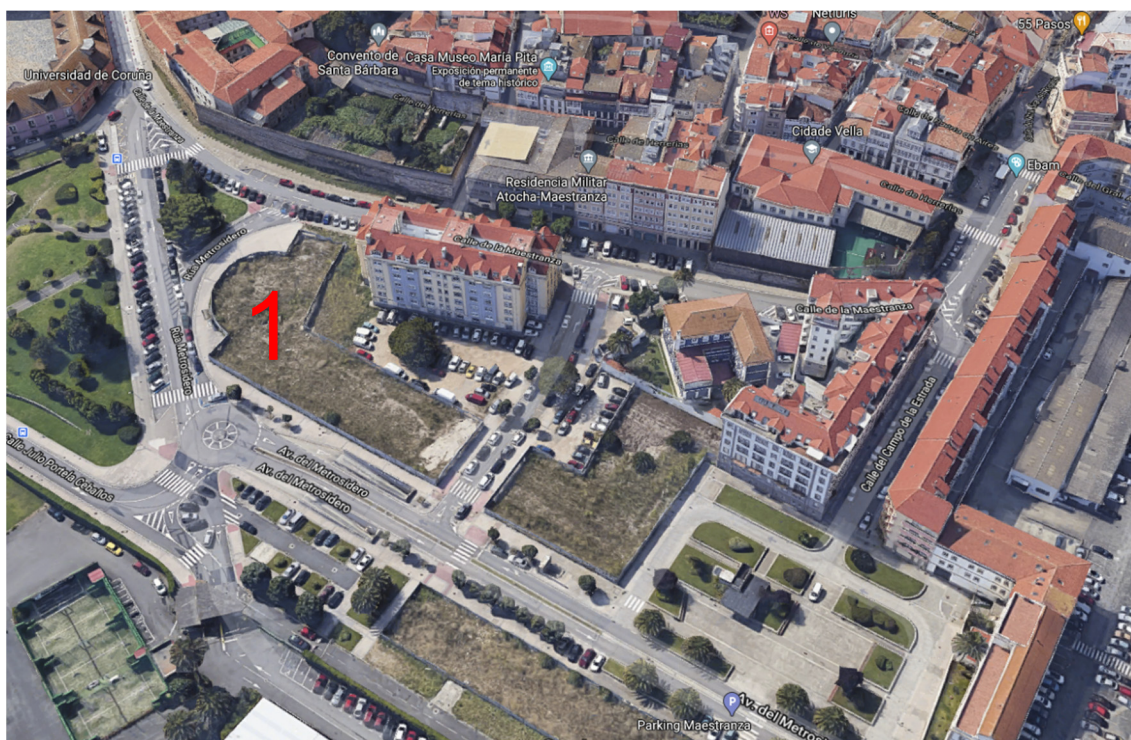
### 2.1. SITUACIÓN

El ámbito de este Estudio de Detalle se localiza en un espacio urbano de transición entre la ciudad medieval original y el litoral. Se asienta sobre una zona muy llana con una pendiente inferior al 10%.

El ámbito del EPU se sitúa en el extremo este de la península de La Coruña, entre la muralla norte de la Ciudad Vieja (Casco Antiguo), y la Avda. del Metrosidero, en un área de límite con el borde marítimo.

Esta zona es el resultado de múltiples transformaciones que se fueron desarrollando a lo largo de varios siglos, siempre vinculadas a un uso militar, y sobre la que continuamente se han ido produciendo cambios a medida que estos terrenos militares se eran desafectados, resultado de la paulatina “desmilitarización” de los centros urbanos, producida en gran cantidad de ciudades españolas a lo largo de las últimas décadas.

En la actualidad, todavía pueden verse vestigios de esas estructuras defensivas a través de murallas medievales y baluartes.



La parcela a analizar en el Estudio de Detalle limita con la Av. del Metrosidero por el norte-noreste, con la Calle del Metrosidero por el este-sureste, con la Calle de la Maestranza por el sur-sureste y con la Calle del Campo de la Estrada por el oeste-noroeste.

Esta parcela se sitúa entre la Calle de la Maestranza (que separa el ámbito de la muralla medieval), la Avda. del Metrosidero (arteria principal que articula esta zona de la ciudad) y la Calle del Metrosidero.

## 2.2. ÁMBITO Y PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO

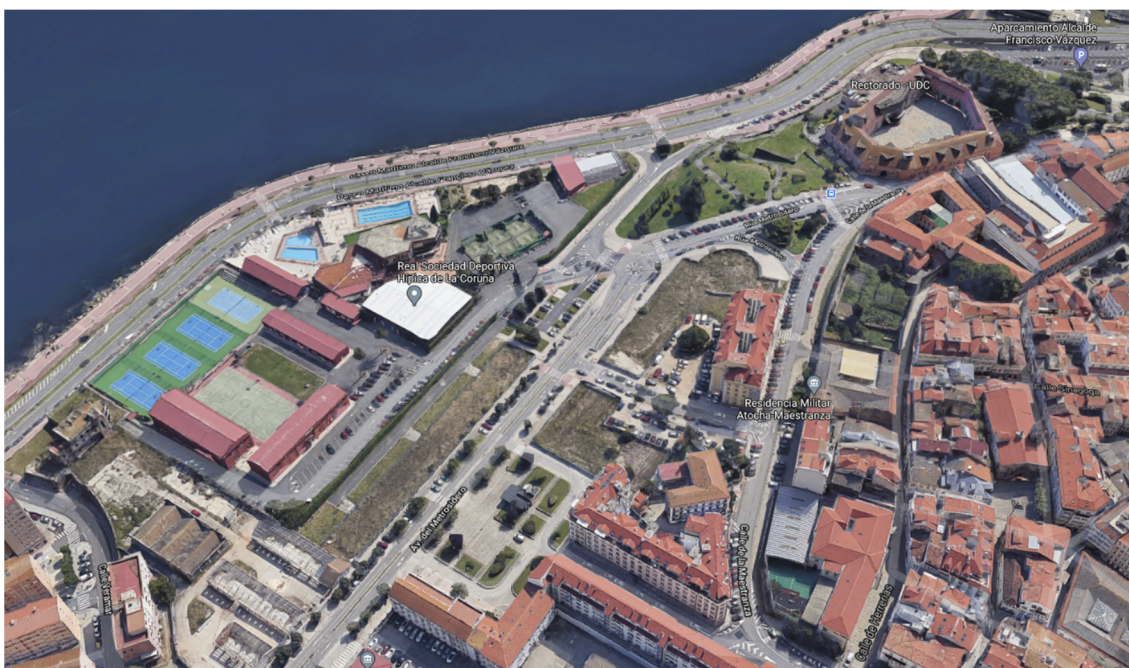
El ámbito que se delimita es el de la parcela edificable 1 del ámbito reparcelado del PERI de La Maestranza de 1994. La parcela 1 tiene forma de “L” y una superficie de 2.133 m<sup>2</sup>.

### 2.3. ELEMENTOS DEFINIDORES DEL PAISAJE. METODOLOGÍA Y ANÁLISIS

Como ya se indicó, la zona a estudiar se localiza en una posición estratégica entre la muralla medieval y el borde litoral de la ciudad, separado de este únicamente por la Real Sociedad Deportiva Hípica, un complejo recreativo-deportivo, situado entre la Av. del Metrosidero y el Paseo Marítimo. Está dentro de la *Zona de Influencia* de Costas.

En cuanto a los usos, se trata de un solar destinado a uso residencial.

El paisaje urbano debe entenderse como territorio urbanizado, fruto de la acción e interacción de factores humanos y naturales.



Fuente: Google Maps

Este paisaje puede percibirse desde el *exterior* del mismo, como visión de conjunto, y desde el *interior*, a través de las diferentes escenas urbanas.

A través de estos dos acercamientos, se puede desarrollar una metodología de análisis de los elementos que conforman este paisaje.

De esta manera, se establecerá una diagnosis que permita seleccionar aquellos aspectos positivos que conviene mantener, proteger o potenciar, y aquellos que será preciso corregir o minimizar.

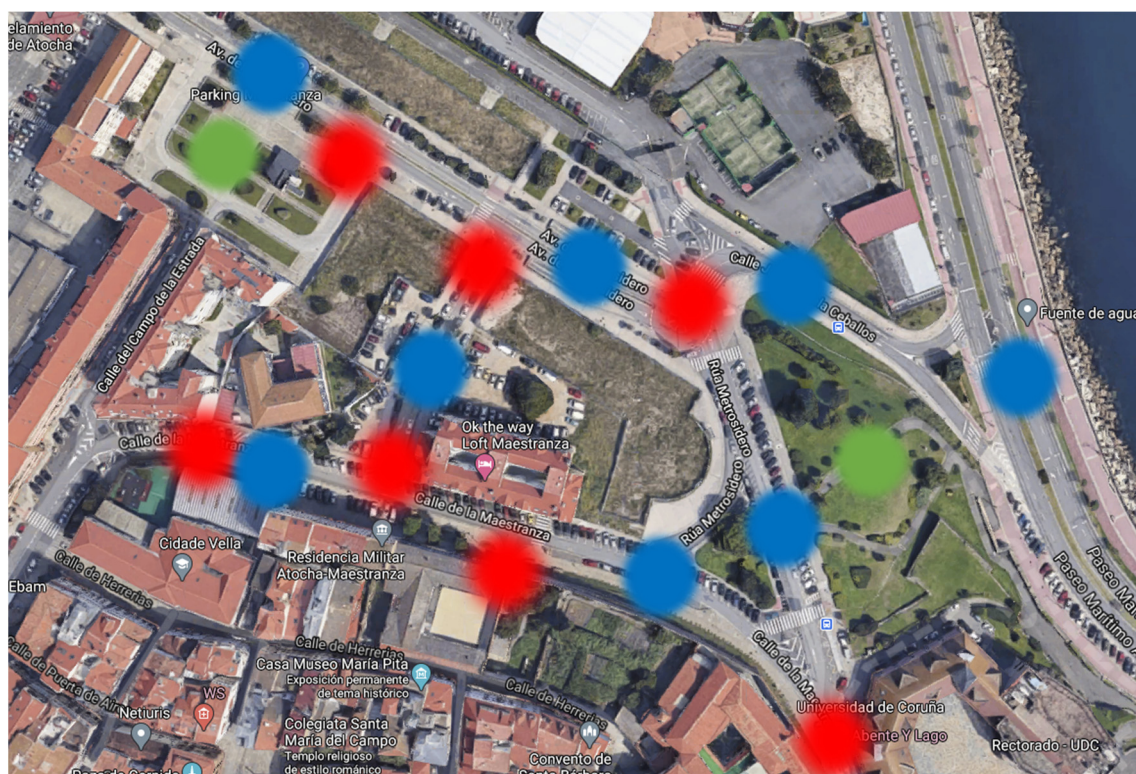
Así, como punto de partida, este ámbito lo definimos como **Paisaje de Centro Urbano**, con las especificidades de **Centro Urbano Histórico** e incluso enmarcado en la de **Paisaje Urbano Litoral**.

#### **Paisaje urbano exterior**

A la hora de analizarlo desde el *Exterior*, puede hacerse a través de determinados **Temas Urbanos**, que ayudan a caracterizar este proceso de análisis.

Es importante destacar la presencia de *elementos patrimoniales* de gran valor en el entorno inmediato del área de estudio, como el recinto medieval del Casco Histórico y los restos de las estructuras defensivas de la ciudad.

Una vez clasificado el ámbito, es necesario establecer aquellos puntos de observación que ayuden a localizar los *elementos estructurantes* de este paisaje para llevar a cabo el análisis. Son importantes aquellos lugares geográficamente especiales, aquellos de pública concurrencia, o los accesos al ámbito. A su vez, estos puntos de observación pueden ser estáticos o dinámicos.



Así, como puntos de observación importantes, destacan los diferentes accesos al ámbito (en rojo), además de los viarios en torno a los cuales se articula el mismo: la Calle de la Maestranza, la Avenida y la Calle del Metrosidero, así como la Calle Julio Portela Ceballos y el Paseo Marítimo, todos ellos, lugares de pública concurrencia y desde donde se aprecia con claridad el ámbito (en azul).

También se han tenido en cuenta otros puntos de observación de pública concurrencia, como son la Plaza del Campo de la Estrada y el Parque de la Maestranza (en verde).

Estos puntos de observación se encuentran situados en distancias que están en un **Primer Plano**, con **Amplitudes** que no superan los *100m*, y con **Campos Visuales Semiabiertos o Cerrados**.

En cuanto al tipo de paisaje, se trata de **Tejido Urbano Residencial** que se desarrolla extramuros del **Casco Antiguo** hacia el litoral, formando parte del **Núcleo Histórico** de la ciudad.

Al analizar los puntos de observación del Paisaje Exterior, se pueden detectar los elementos que delimitan los **límites físicos**, las **áreas** y los **hitos** que se perciben desde fuera del ámbito.



Punto de observación desde el Paseo Marítimo



Punto de observación desde la Calle Julio Portela Ceballos



Punto de observación desde el nodo sureste



Punto de observación desde el nodo nordeste



Punto de observación desde la calle Maestranza al sureste



Punto de observación desde la calle Maestranza al suroeste



*Punto de observación desde la av. del Metrosidero*



*Punto de observación desde la av. del Metrosidero*



*Punto de observación desde la calle del Metrosidero*



*Punto de observación desde la calle del Metrosidero*



*Punto de observación desde la calle intermedia*



*Punto de observación desde la calle intermedia*

Tras analizar los diferentes puntos de observación exteriores al ámbito seleccionados, se pueden sacar las siguientes conclusiones:

El paisaje desde el exterior tiene una valoración **alta**.

En cuanto a los **valores**, destacan los siguientes:

-El ámbito se encuentra en un espacio urbano singular en un lugar privilegiado, en una posición estratégica excepcional dentro de la ciudad, entre el Casco Antiguo el borde litoral y rodeado de elementos patrimoniales arquitectónicos y arqueológicos de gran valor, y con una exposición visual media-alta, en función de la posición del punto de observación.

-El entorno inmediato que rodea el ámbito está urbanizado y en un aceptable estado de conservación. La densidad edificatoria no es excesiva, situándose en un punto de transición entre la elevada densidad del Casco Histórico y las zonas libres y recreativas próximas al paseo marítimo.

-Al tratarse de una topografía muy suave, cualquier intervención que se realice dentro del ámbito, va a ser visible desde muchos puntos, incluso desde el otro lado de la ría.

-Predomina el uso residencial. La construcción en la parcela 1 vacante no va a suponer un cambio en el paisaje urbano, puesto que las edificaciones se integrarán con las existentes y manteniéndose la percepción de la fachada litoral y del casco antiguo.

-Existen dos espacios libres situados en los bordes extremos, una plaza (Plaza del Campo de la Estrada) al noroeste y un parque al sureste (Parque de la Maestranza).

-Hay presencia de vegetación en varias zonas del ámbito y su perímetro, principalmente palmeras y metrosideros, algunos de ellos de gran porte.

En cuanto a los **conflictos**, es importante destacar los siguientes:

-En todo el ámbito hay una gran presencia de vehículos, no tanto por una gran intensidad de tráfico rodado, como por la cantidad de vehículos estacionados, llegando incluso a ocupar parte del espacio destinado a peatones.

Hay mucho espacio destinado al estacionamiento de vehículos en una zona de gran valor patrimonial.

También es importante indicar que uno de los laterales de la Plaza del Campo de la Estrada es utilizada como viario, con todos los inconvenientes que implica esta situación en un espacio público de uso peatonal recreativo.

Sería importante poder reducir la presencia de vehículos estacionados en el área de estudio.

-La vegetación existente, es en su gran mayoría alóctona (metrosideros y palmeras), y sería más idónea la presencia de especies autóctonas.

### **Paisaje urbano interior**

Una vez analizado el paisaje urbano exterior, es necesario llevar a cabo el mismo proceso con el paisaje urbano interior, siguiendo una metodología similar.

Para ello, es necesario elaborar una imagen con los **elementos estructurantes** del ámbito. Estos son:

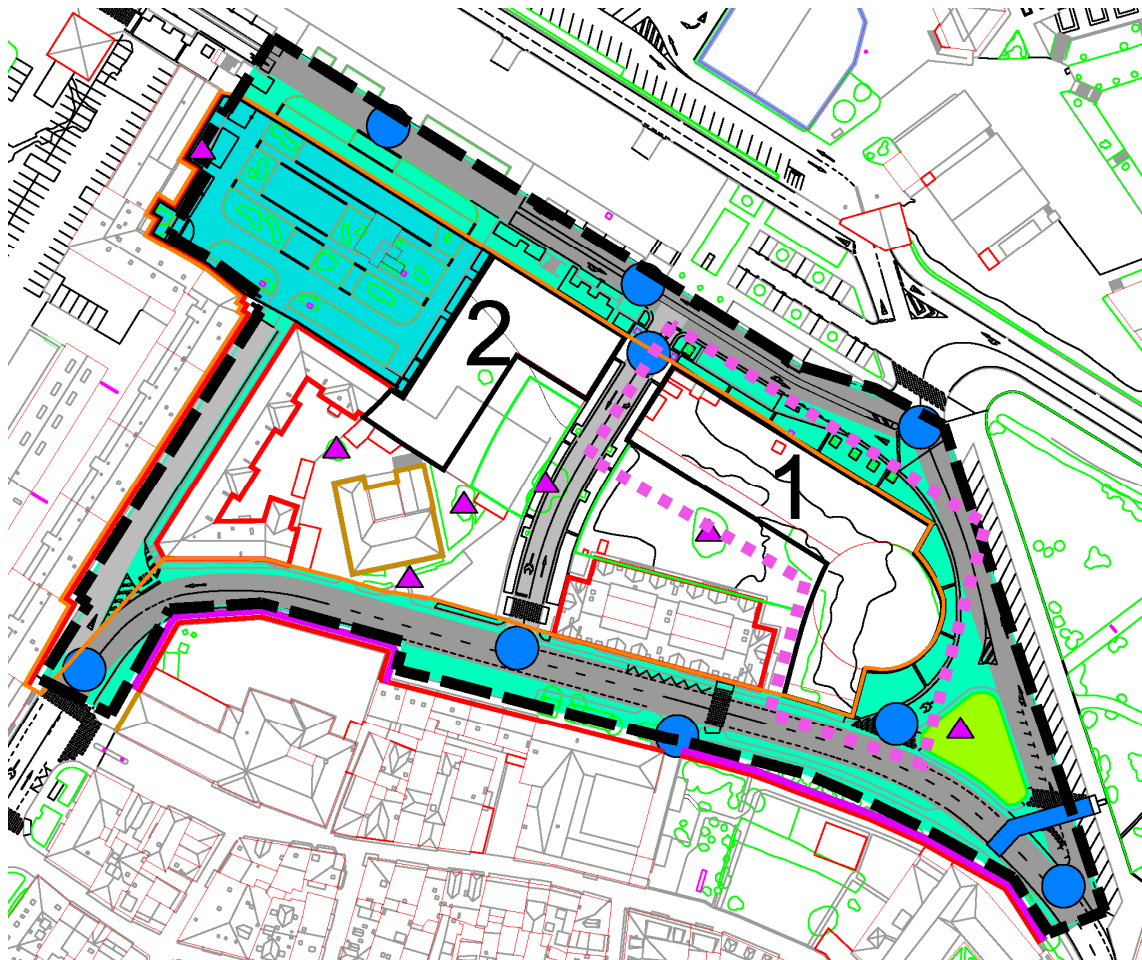
Las **áreas** en las que se divide el ámbito, el **viario** primario y secundario, los **nodos** o cruzamientos de los viarios tanto de tráfico rodado como peatonal, y los **hitos**, aquellos elementos singulares que le transfieren unas cualidades especiales al ámbito.



Zona del ámbito en la que se sitúa la parcela 1



## Ámbito del Estudio de Detalle



ELEMENTOS ESTRUCTURANTES		TIPO DE PAISAJE: Centro urbano límite co Núcleo Histórico			
---	ÁMBITO ESTUDO PAISAJE	—	VIARIO PRINCIPAL	—	ÁREAS/BARRIOS
---	VIARIO SECUNDARIO	—	FACHADAS MODERNAS	●	NODOS
---	FACHADAS DE TRANSICIÓN	●	FACHADAS ANTIGAS	▲	FITOS (elementos de valor arqueológico, arquitectónico ou natural)
---	PARCELAS ESTUDO DETALLE	●	ESPAZO PÚBLICO	■	PRAZAS
---		●	PARQUES	■	SEN CUALIFICAR

En cuanto al **área**, se trata de una única área continua que limita por el norte con la Av. del Metrosidero, al sur con la Calle Maestranza, al oeste con el viario que lo separa de la otra parcela, y al este con la Rúa del Metrosidero.

En la parte suroeste se sitúa un edificio residencial de forma recta de planta baja, cuatro alturas y bajo cubierta. En la parte oeste, se localiza el otro solar del ámbito reparcelado del PERI de La Maestranza de 1994, con Estudio de Detalle Definitivamente Aprobado recientemente para un edificio de planta baja y cinco alturas más bajo cubierta.

En la zona este se sitúa la Rúa del Metrosidero, que la separa del espacio libre ajardinado, espacio frontal del acceso del Rectorado de UDC Universidade da Coruña. En la zona suroeste, se sitúa otro espacio libre sin cualificar, situado enfrente al espacio libre sin cualificar del otro sector.

El viario principal está formado por la Av. del Metrosidero, la Rúa del Metrosidero, la Calle Maestranza y la Calle del Metrosidero. Estos cuatro viarios articulan el "barrio" de la Maestranza.

Los viarios secundarios están conformados por la Calle del Campo de la Estrada, en el límite oeste y que conecta con la Av. del Metrosidero a través de la Plaza del Campo de la Estrada.

Los **nodos** que se encuentran en el área de estudio son de tráfico rodado y de tráfico peatonal.

El principal nodo de tráfico rodado se sitúa en el suroeste, en el punto de encuentro entre la Calle Maestranza con la Calle Campo de la Estrada.

Estos nodos de tráfico rodado también constituyen nodos de tráfico peatonal.

Existen dos nodos de tráfico rodado secundarios, que se sitúan en el viario este.

Los nodos peatonales más importantes se encuentran en la confluencia de las Calles de la Maestranza y del Metrosidero, así como en diferentes puntos de contacto de la Av. del Metrosidero con el ámbito.



*Nodo peatonal y rodado del extremo este del ámbito.*

Por último, los **hitos**, aquellos elementos singulares que le confieren unas cualidades especiales al ámbito, son en este caso de 2 tipos.

Por una parte, está la *muralla medieval*, que se sitúa justo en el borde exterior sur del ámbito. Se trata de un elemento de gran valor arquitectónico y arqueológico, que establece el límite del ámbito con el Casco Histórico.

Además de este elemento, también destacan otros de tipo vegetal, constituidos por especies vegetales singulares situadas en las mediaciones del ámbito.

Estos serían, en el extremo sureste del ámbito, dos pinos de gran porte.

Además, en los dos espacios libres sin cualificar localizados en cada sector, existen dos magnolios de cierto porte.

Por último, hay cuatro palmeras de gran porte localizadas en el sector de la otra parcela del PERI 1994.



Hitos del ámbito. La muralla medieval a la izquierda, y las diferentes especies vegetales singulares.

La segunda parte del análisis del paisaje urbano interior analiza los **temas urbanos** con la finalidad de detectar aquellas secuencias o situaciones que puedan crear tensión, distorsión o alteraciones.

De este modo, se encontraron las siguientes circunstancias urbanas actuales dentro del área de estudio:

-*Espacios degradados*: En los espacios libres centrales sin cualificar, llenos de baches, sin pavimentar y convertidos en aparcamientos espontáneos.

-*Espacios inconclusos*: Parte del contorno de la parcela 1 está urbanizado, pero en el solar no se ha iniciado su construcción.

-*Espacios vacíos*: Vuelve a darse la misma situación en la parcela 1, ya que está destinado a un uso residencial, pero en la actualidad se encuentran vallados y sin uso.

-*Espacios infrautilizados*: De nuevo, la parcela 1, destinada a un uso residencial, podría incorporarse a la trama urbana existente en el ámbito, y no seguir como "pieza" aislada dentro del mismo como en la situación actual, consolidando el tejido urbano.

Una vez analizados estos temas, se puede comprobar que la mayor parte de los conflictos existentes no son insalvables y pueden tener una solución relativamente fácil, si se lleva a cabo una correcta respuesta en la ejecución del edificio residencial de la parcela 1.

Es por ello que en lo que se refiere a los temas urbanísticos, se valora con una calidad **Media-Alta**.

Además de los elementos estructurantes y de los temas urbanísticos, otros parámetros importantes a analizar son, por un lado, la **Arquitectura Perimetral** y por otro, el **Espacio Público** y el **Uso del mismo**.

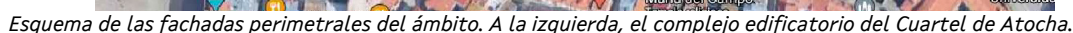
Con respecto al primero de los temas, el ámbito está delimitado en la zona norte por la Av. del Metrosidero, y tras ella, la Real Sociedad Deportiva Hípica. Se trata de una zona en la que la densidad edificatoria va disminuyendo al igual que la altura de las edificaciones, estableciéndose una transición entre el Casco Histórico y el frente litoral.

Esta fachada norte es quizás la más importante, porque el edificio construido tras la ejecución de la parcela 1, y el edificio de la parcela 2, con Estudio de Detalle Definitivamente Aprobado recientemente, constituirán una parte importante de la fachada litoral del entorno de la Maestranza, siendo visible desde el paseo marítimo e incluso parcialmente desde el otro lado de la ría, en parte de la costa del Ayuntamiento de Oleiros.

La arquitectura perimetral sur también es importante, dado que el edificio que se construya en la parcela 1, va a estar también en contacto con esta zona, formada principalmente por la muralla medieval del Casco Histórico. Ciertamente es que algunos tramos de la antigua muralla, en la actualidad están ocupados por edificios residenciales y dos centros educativos, pero sigue conservándose gran parte de la estructura original, siendo un entorno frágil y protegido.

La fachada este perimetral está conformada por el Parque de la Maestranza, situándose el Rectorado de la Universidad en la parte sureste.

El límite oeste y noroeste lo conforman, por un lado, un conjunto de bloques de viviendas, resultado de una única actuación, y ya en el entorno de la Plaza del Campo de la Estrada, una residencia militar vinculada al Cuartel de Atocha. Estas edificaciones cierran la parcela del propio cuartel y sus dependencias complementarias.



-el espacio libre sin cualificar, de unos 1.200 m<sup>2</sup>, localizado en el lateral suroeste del sector en el que se encuentra la parcela 1. Al igual que en el caso anterior, no está urbanizado, también cuenta con un pavimento de tierra en mal estado y tiene un magnolio de cierto porte en el lateral que da frente al viario.



En cuanto al **uso** de este **espacio público**, se puede comprobar que estos espacios están claramente infrautilizados, ya que los parterres que se encuentran en la Plaza del Campo de la Estrada, al encontrarse elevados sobre el terreno, tienen un uso meramente ornamental y no pueden ser disfrutados por la ciudadanía. Además, el hecho de que ambos extremos de la plaza se estén usando como viario, también condiciona de manera negativa su uso.

Los espacios libres sin cualificar situados en torno a las parcelas 1 y 2, en la actualidad son ocupados por vehículos que estacionan diariamente en estos espacios, perdiéndose la oportunidad de crear dos jardines urbanos o incluso, valorar la posibilidad de conectarlos a través de la colocación de un pavimento de transición en el viario que comunica ambos espacios.

El espacio libre sin edificar situado en el linde oeste de la parcela 1 será objeto de ajardinamiento, mejorando la intervención e integrándose adecuadamente, proporcionando una continuidad espacial de zonas verdes y comunicándose con la calle Maestranza.

### Fachadas

Tras el análisis llevado a cabo en torno a los bordes que rodean el área en la que se sitúa el sector sobre el cual se localiza la parcela 1 objeto de este Estudio de Detalle, se puede concluir, que la definición de unos parámetros compositivos para el diseño de las nuevas fachadas, ayudará a conseguir una buena integración en el contexto urbano, manteniendo y mejorando la situación de partida.

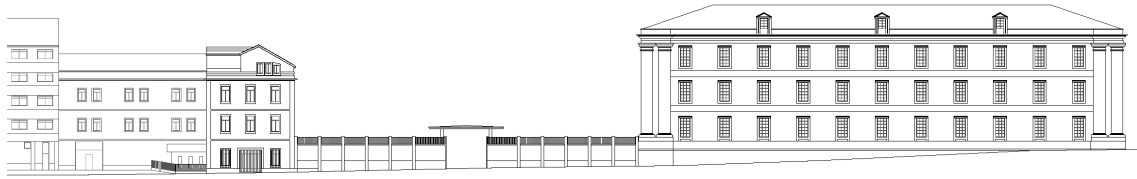
Se analizan a continuación los alzados de todo el perímetro que rodea el ámbito del Estudio de Detalle, con el objetivo de establecer unas Determinaciones que permitan la mejor integración posible del bloque de viviendas que se va a levantar sobre la parcela 2.

### Alzado norte



*Alzado norte*

Este alzado es el más importante, ya que los nuevos bloques que se van a construir tienen las fachadas de mayor superficie en esta dirección, y darán lugar a una nueva fachada litoral. Este alzado se corresponde con la Av. del Metrosidero.

*Alzado norte, tramo derecho*

La parte derecha de este alzado se corresponde con la fachada nordeste del Cuartelamiento de Atocha.

Se trata de un edificio monumental, que data de 1864. Cuenta con una longitud de 62 m, flanqueado por pilastras dobles, levantado sobre un zócalo de granito de hasta 3 m de altura. La altura total es de 20,40 m hasta la cornisa, y de 24 m hasta la cumbrera. Tiene 3 alturas y bajocubierta con buhardillas. Las diferentes plantas están separadas entre ellas por líneas de impostas, también de granito. Cuenta con 11 ventanas verticales por altura, con unas dimensiones de 1,20x2,40m, entre jambas, dinteles y alféizares de granito. Todos los huecos tienen los haces exteriores. Las carpinterías de las ventanas son blancas. Como resultado, la proporción de huecos sobre macizos es aproximadamente de un 10%. El ritmo en la proporción entre huecos y macizos en horizontal es de:  $1,20 \text{ a } 3,80 = 0,3$ , de huecos con respecto a macizos.

El edificio está pintado de blanco y la cubierta es de teja curva. Tiene por lo tanto un carácter masivo y de gran presencia.

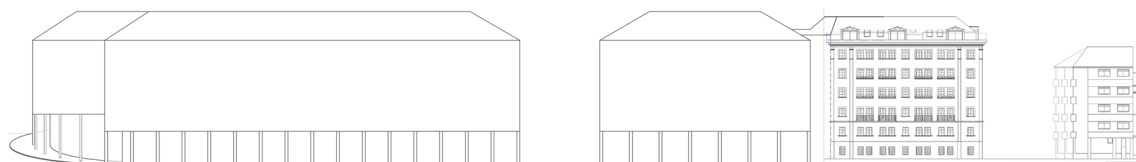
A continuación, se encuentra la entrada de Cocheras del Cuartelamiento. Tiene una longitud de 44 m y una altura media de 4,25 m. Está pintado de blanco y tiene una verja en la parte superior.

Siguiendo la Av. del Metrosidero, se sitúa la Residencia de Oficiales. Es un edificio de 1920, de tipología racionalista, de tres alturas y bajocubierta, con líneas de imposta. Tiene forma de L, una longitud de 30 m (19 en la parte retranqueada), y una altura de 12,50 hasta la cornisa y de 14,75 m hasta la cumbrera. Cuenta con 3 huecos verticales de 1x2 m por planta en la fachada principal y 12 en la parte retranqueada de 0,90x1,45 m. Todos los huecos tienen los haces interiores. Las ventanas de la planta baja están enrejadas por seguridad.

Está pintado de blanco. El zócalo, los esquinales, las líneas de imposta, las jambas, los dinteles, alféizares y la cornisa, están en resalte y pintados de color pardo grisáceo. La cubierta es de teja curva, y las carpinterías de las ventanas son blancas.

Como resultado, la proporción de huecos sobre macizos es de aproximadamente un 15%. El ritmo en la proporción entre huecos y macizos en horizontal es de:  $1 \text{ a } 2,20 = 0,45$ , de huecos con respecto a macizos en el testero.

Parte de este edificio mira hacia la Av. del Metrosidero, y parte hacia la Plaza del Campo de la Estrada. El ritmo en la proporción entre huecos y macizos en horizontal es de:  $1 \text{ a } 2,20 = 0,45$ , de huecos con respecto a macizos en la primera de estas partes, y de  $0,90 \text{ a } 3,20 = 0,3$  en la segunda de las partes



*Alzado norte, tramo central*

La parte intermedia del alzado norte se corresponde con la zona en la que se encuentra la Plaza del Campo de la Estrada. Tras la Residencia de Oficiales, se encuentra un edificio residencial militar, que data de 1977. La fachada del mismo que mira hacia la Av. del Metrosidero, tiene una longitud de 10,50 m, una altura de 15,80 m hasta la cornisa, y de 19,25 m hasta la cumbrera.

Con la construcción de este bloque residencial, se produce una ruptura en las líneas de las cumbreras, alcanzando una altura más próxima a la del Cuartel de Atocha.

Es de tipología más moderna, con reminiscencias racionalistas. Tiene planta baja y cuatro alturas. En este edificio los ritmos cambian, buscando una composición más horizontal. Cuenta con 8 ventanas horizontales de  $2 \times 1,2$  m. cada planta tiene jardineras que forman parte de la fachada a modo de línea de imposta. La proporción de huecos sobre macizos es del 14 %, y tienen haces interiores. Las carpinterías de las ventanas son blancas. El ritmo en la proporción entre huecos y macizos en horizontal es de:  $2 \text{ a } 1,3 = 1,55$ , de huecos con respecto a macizos.

El edificio está pintado de color "crema-vainilla", y las jardineras de obra de color rosa pálido. Las esquinas de la planta baja están revestidas de pizarra parda. Esta planta tiene un uso de trastero-almacén. La cubierta es de teja curva.

La calle Campo de la Estrada separa a este edificio del "bloque de viviendas de Suboficiales". Se construyó en 1949, se corresponde con una tipología racionalista de "carácter militar". Tiene 6 plantas (planta baja + 5 plantas) y bajocubierta con terraza. La planta baja y la primera tienen un tratamiento similar, a modo de zócalo, pintado de color gris. La planta baja también tiene uso residencial y las ventanas están enrejadas por seguridad. El resto del edificio está pintado de blanco. Las jambas, dinteles y alféizares de las ventanas sobresalen en resalte y tienen el mismo color que la cornisa y las plantas baja y primera

Esta fachada que mira hacia la Av. del Metrosidero, tiene una composición simétrica en alzado. Cuatro pilastras en resalte y con almohadillado,

diferencian una gran parte central de las esquinas. Tiene una longitud de 26 m y una altura de 20,40 m en la cornisa y de 24,40 hasta la cubierta.

Cada planta cuenta con 11 ventanas verticales, 1 en cada esquina y 9 en la zona central, estando 8 de ellas combinadas como huecos dobles. Estos tienen balcones en la planta tercera, y jardineras en las plantas cuarta y quinta.

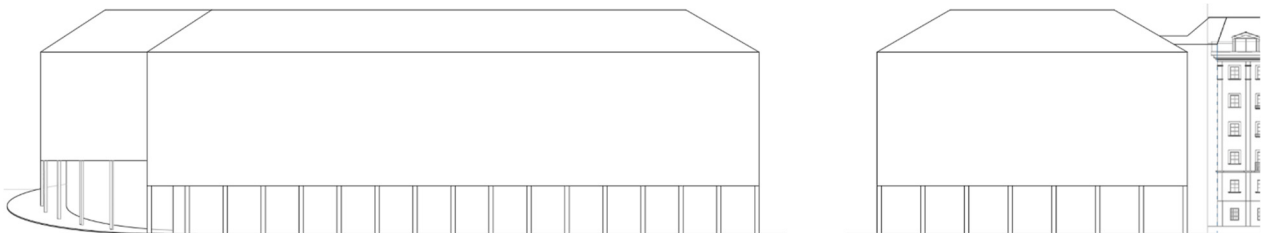
Se crea así un ritmo combinado entre ventanas verticales de 1x1,40 m, pero tratadas en gran parte de la fachada de forma pareada.

El bajo cubierta cuenta con buhardillas y ventanas para cubierta inclinada. La cubierta es de teja curva.

En total, cuenta con 66 ventanas hasta la cornisa, 8 de ellas con balcón y 16 con jardineras. Todos los huecos tienen haces interiores. Las carpinterías de las ventanas son blancas.

La proporción de huecos sobre macizos es del 17 %. El ritmo en la proporción entre huecos y macizos en horizontal es de: 1 a 0,50= 2, de huecos con respecto a macizos en algunas zonas de la fachada, y de 1 a 1,35, en otras= 0,75.

Este edificio está situado en una posición tangente a la parcela 2 y se utilizará como referencia a la hora de diseñar las volumetrías de las nuevas construcciones, manteniendo la misma cota de cornisa, para darle continuidad con el nuevo edificio.



*Alzado norte, tramo derecho*

La fachada del edificio de la parcela 1, tendrá una altura de cornisa que se integra con la edificación colindante y con la de la parcela 2.

La parcela tendrá una edificación donde la planta baja consta de soportales. Por encima de la planta baja, el edificio de la parcela 2, de 5 alturas y bajo cubierta por encima de la planta baja.

#### Alzado sur

Debido a la proximidad de la zona sur del ámbito del Estudio de Detalle con el Casco Histórico, se analizarán los dos alzados de la Calle de la Maestranza: el alzado norte, que linda con el propio ámbito, y el alzado sur, que conforma el límite del Casco Histórico.



*Alzado sur (Calle de la Maestranza), cara norte*

La cara norte del alzado sur, se inicia con el "bloque de viviendas de Suboficiales". Se construyó en 1949, se corresponde con una tipología racionalista de "carácter militar". Desde la Calle de la Maestranza tiene 5 plantas y bajocubierta con terraza. La planta baja también tiene uso residencial, está pintado de color gris, a modo de zócalo, al igual que en la fachada que da a la Av. del Metrosidero. El resto del edificio está pintado de blanco. Las jambas, dinteles y alféizares de las ventanas sobresalen en resalte y tienen el mismo color que la cornisa y la planta baja.

Esta fachada que mira hacia la Calle de la Maestranza, tiene una composición simétrica en alzado. Está dividida en tres partes. La parte central es la más estrecha, contando con tres vanos por planta. A cada lado se desarrolla una parte con cuatro vanos por planta. Las tres partes están separadas por pilastras en resalte y con almohadillado, así como las esquinas. Tiene una longitud de 31,25 m y una altura de 18,50 m en la cornisa y de 22,45 hasta la cubierta.

Cada planta cuenta con 11 ventanas verticales, 4 en cada lateral y 3 en la zona central. En total, esta fachada tiene 55 ventanas, todas a haces interiores. Las jambas, dinteles y alféizares de las ventanas se disponen en resalte y son del mismo color que el zócalo las pilastras

De todas ellas, 15 tienen jardinera y están situadas en las plantas segunda, tercera y cuarta. 5 de ellas tienen balcón. Una, balcón simple y cuatro, balcones dobles. Las ventanas son verticales de 1x1,40 m, salvo las que tienen acceso al balcón, que miden 1x2,20 m. Las carpinterías de las ventanas son blancas. La proporción de huecos sobre macizos es del 15 %. El ritmo en la proporción entre huecos y macizos en horizontal es de: 1 a 1,70= 0,60, de huecos con respecto a macizos.

El bajo cubierta cuenta con buhardillas y ventanas para cubierta inclinada. La cubierta es de teja curva.

*Alzado sur (Calle de la Maestranza), tramo izquierdo*

La siguiente construcción es un bloque exento que se encuentra girado con respecto a la Calle de la Maestranza. Se trata de una residencia militar, que data de 1940, de planta cuadrada y 3 alturas, rodeada de un pequeño murete. Es de tipología racionalista, y las dos fachadas que dan frente a la Calle de la Maestranza, tienen cada una, 7 vanos por planta, con un total de 21 vanos por planta. Tiene una longitud de 21 m cada fachada, y una altura de 10 m hasta la cornisa y de 12,30 m hasta la línea de cumbrera. Las ventanas tienen forma rectangular en las plantas primera y segunda y unas dimensiones de 0,90x1,40 m. las ventanas de la planta baja tienen forma rectangular en la parte inferior y curva en la parte superior. La proporción de huecos sobre macizos es del 20 %. El ritmo en la proporción entre huecos y macizos en horizontal es de:  $0,90 \text{ a } 1,60 = 0,65$ , de huecos con respecto a macizos. Todas las ventanas están a haces interiores. Las carpinterías de las ventanas son blancas.

El edificio es de color azul cobalto, mientras que las jambas, dinteles, alféizares, cornisa y líneas de imposta que separan las plantas son de color blanco. La cubierta es de teja curva.

Los primeros miden 1,90x1,45m, y las verticales, 0,90x1,45m. en total, el edificio tiene 12 ventanas por planta, sumando un total de 60 huecos en fachada.

La proporción de huecos sobre macizos es del 20 %. Todas las ventanas están a haces interiores, y las carpinterías son blancas.

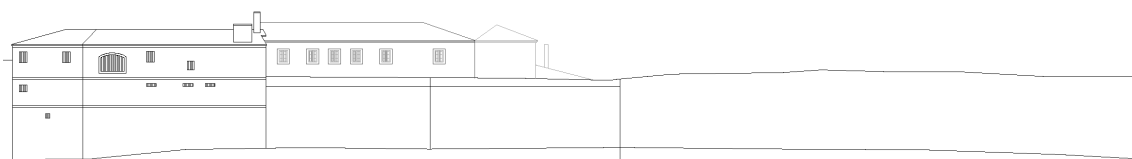
La planta baja tiene un pequeño zócalo, y junto con la primera, disponen de varias líneas horizontales a modo de almohadillado continuo, que las diferencian de las otras alturas. Las plantas segunda, tercera y cuarta, tienen voladizos en las partes centrales, y en las esquinas que giran hacia los testeros.

El edificio está pintado de color "crema-vainilla", y los voladizos, junto con las jambas, dinteles y alféizares de los huecos, son de color gris azulado.

*Alzado sur (Calle de la Maestranza), cara sur*

Una vez analizada la parte norte de la Calle de la Maestranza, es necesario hacer lo propio con la parte sur, ya que el ámbito del Estudio de Detalle, está en contacto con el Casco Histórico.

De esta manera, esta cara sur de la Calle de la Maestranza, se inicia (a la izquierda) con el complejo religioso-educativo de los Dominicos, que junto con el convento de las Clarisas se apoya sobre la muralla medieval. Ambos tienen una longitud de 62,6 m. El elemento principal de este tramo inicial es la muralla medieval, que tiene una longitud de 61 m, y que, con una altura media de 8,5 m.



*Alzado sur (Calle de la Maestranza), cara sur. Parte izquierda*



*Alzado sur (Calle de la Maestranza), cara sur. Parte derecha*

La muralla medieval llega hasta el Callejón de San Benito. Una vez rebasado, se encuentra el edificio de las Escuelas Populares Gratuitas, un centro educativo que se apoya sobre lo que fue la antigua muralla. Tiene una longitud de 31 m y una altura de 10,80 m hasta la cornisa, y de 12,40 m hasta la línea de cumbrera. Tiene planta baja y dos alturas, donde se disponen los aularios. Fue construido en 1974. Cuenta con ventanales continuos. La proporción de huecos sobre macizos es del 30 %. La fachada es de "gresite" de color gris. La cubierta es de fibrocemento.

A continuación de las escuelas, se disponen un conjunto de cuatro bloques de viviendas construidas entre los años 1961 y 1966. Los cuatro tienen patrones compositivos casi idénticos. El primero de ellos tiene una longitud de 7,90 m, el segundo de 7,70, el tercero de 8,60, y el cuarto de 13,30. Los cuatro tienen la misma altura de 20,30 m hasta la cornisa, y de 21,15 hasta la cumbrera, excepto el último, que alcanza los 22,15.

Los huecos son verticales, con dimensiones de 1x2,10 m, y las ventanas se disponen "pareadas". La proporción de huecos sobre macizos es del 35% en el primer edificio, del 36% en el segundo, del 48% en el tercer bloque, y del 42% en el cuarto edificio. Los cuatro edificios están pintados de colores que varían entre el "crema-vainilla" y el "teja-claro". Los cuatro bloques tienen planta baja y cinco alturas, además de voladizo a partir de la segunda planta. Las carpinterías están pintadas de blanco y los huecos están a haces exteriores.

Las jambas, dinteles, alféizares y cornisas también están pintadas de blanco. Las cubiertas son de teja curva.

A continuación de estos bloques, surge de nuevo la muralla del Casco Histórico. Tiene una longitud de 50 m y una altura de unos 4 m.

El alzado este no se analiza, debido a que la zona del sector que mira hacia esta dirección, no tiene edificaciones delante, ya que enfrente se encuentra el Parque de la Maestranza.

Por último, quedaría por analizar el alzado oeste, situado sobre la calle intermedia.



*Alzado oeste (Calle intermedia)*

Al igual que en los otros alzados, las plantas baja y primera están tratadas de manera homogénea, a modo de zócalo, y pintadas de color gris, al igual que las jambas, dinteles, alféizares y las pilastras que dividen las diferentes partes y las que conforman las esquinas. El resto del edificio, al igual que en las otras fachadas, está pintado de blanco. Las ventanas de la planta baja están enrejadas por seguridad.

Las ventanas son verticales, de dimensiones 1x1,40 m. 4 ventanas de la planta segunda tienen balcones, y las dispuestas en la misma posición en las plantas tercera y cuarta, tienen jardineras.

En total, la relación entre huecos sobre macizos es del 15%, y el ritmo en la proporción entre huecos y macizos en horizontal es de: 1 a 2= 0,50 de huecos con respecto a macizos. La cubierta del edificio es de teja curva.

A continuación del "bloque residencial de los suboficiales", formaría parte de la misma calle, el bloque que se va a construir en la parcela 1.

JULIO DE 2024

EL ARQUITECTO,

