



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO CASCO HISTÓRICO



DOC. I
MEMORIA DESCRIPTIVA E XUSTIFICATIVA

Aprobación provisional e definitiva
Volume 1 de 1
Setembro 2020

ALFONSO
BOTANA
ARQUITECTURA-URBANI/MO-MEDIOAMBIENTE

INDICE XERAL

DOC. I.- MEMORIA DESCRIPTIVA E XUSTIFICATIVA

DOC. II.- PLANOS DE INFORMACIÓN

DOC. III.- PLANOS DE ORDENACIÓN

DOC. IV.- NORMAS URBANÍSTICAS

DOC. V.- ESTUDO ECONÓMICO

DOC. VI.- CATÁLOGO

DOC. VII.- DOCUMENTO DE CONSULTAS

ÍNDICE

1 INTRODUCCIÓN	3
2 MEMORIA INFORMATIVA E DIAGNÓSTICO	3
2.1 MARCO URBANO E TERRITORIAL	3
2.1.1 Cuestións xerais	3
2.1.2 A delimitación proposta	4
2.2 PLANEAMENTO VIXENTE	4
2.3 A HISTORIA	5
2.3.1 DA ANTIGÜEDAD AO FIN DA IDADE MEDIA	5
2.3.2 OS TEMPOS MODERNOS	6
2.3.3 FISTERRA NO CATASTRO DE ENSENADA: Radiografía socioeconómica da vila	9
2.3.4 O PLEITO ENTRE O GREMIO DO MAR E O CURA SOBRE O "AGRO DO CORBEIRO" (1752-53)	9
2.3.5 O URBANISMO NO ANTIGO REXIME	10
2.3.6 A IDADE CONTEMPORANEA	10
2.3.7 EVOLUCION DEMOGRÁFICA E URBANÍSTICA	11
2.4 ANÁLISE SOCIOECONÓMICA.....	13
2.4.1 DEMOGRAFÍA	13
2.4.2 A ACTIVIDADE ECONÓMICA.....	15
2.5 ESTRUCTURA DA PROPIEDAD	15
2.6 ACTIVIDADE URBANA. USOS DO SOLO	24
2.7 INFRAESTRUTURA URBANA	24
2.7.1 VIARIO.....	24
2.7.2 REDES DE SERVIZO	24
2.8 DOTACIÓNS URBANÍSTICAS.....	24
2.8.1 EQUIPAMENTOS	24
2.8.2 ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	25
2.9 A EDIFICACIÓN.....	26
2.9.1 ALTURAS	26
2.9.2 O ESTADO DA EDIFICACIÓN	26
2.9.3 TIPOLOXÍAS	26
2.9.4 A EDIFICACIÓN QUE PRECISA DE ESPECIAL PROTECCIÓN POLOS SEUS VALORES HISTÓRICO-ARTÍSTICOS, ARQUITECTÓNICOS OU URBANÍSTICOS.	27
2.10 A ESCEA URBANA.....	28
2.11 ESTUDO DE DETALLE DA FACHADA MARÍTIMA	29
2.11.1 Lexislación aplicable	29
2.11.2 Estudo do quintero 68 (87105)	30
2.11.3 Estudo do quintero 65 (87092)	30
2.11.4 Estudo do quintero 40 (86087)	31
2.11.5 Estudo do quintero 33 (86075)	31
2.11.6 Estudo do quintero 56 (87059)	32
3 MEMORIA XUSTIFICATIVA	33
3.1 INTRODUCCIÓN	33
3.1.2 A DOCUMENTACION INTEGRANTE DO AVANCE DE PEPRICH.....	34
3.1.3 A DOCUMENTACION INTEGRANTE DA APROBACION INICIAL DO PEPRICH.....	34
3.1.4 A DOCUMENTACION INTEGRANTE DA ADAPTACIÓN DO PEPRICH.....	35
3.1.5 A DOCUMENTACION DO PEPRICH PARA APROBACIÓN PROVISIONAL E DEFINITIVA.....	35

3.2 OBTIVOS XERAIS DA ORDENACIÓN.....	36
3.2.1 INTRODUCCIÓN: COMENENCIA E OPORTUNIDADE DA FORMULACIÓN DO PRESENTE PLAN DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR	36
3.2.2 OBTIVO BÁSICO.....	36
3.2.3 FORMULACIÓN DE OBTIVOS XERAIS	37
3.3 CRITERIOS XERAIS	38
3.3.1 AS POTENCIALIDADES.....	38
3.3.2 ANÁLISE DAS CONSECUCIAS SOCIAIS E ECONÓMICAS DA EXECUCIÓN	39
3.3.3 CRITERIOS QUE SE EMPREGARAN NA NORMATIVA PARA OS USOS DO SOLO E A EDIFICACIÓN.....	41
3.3.4 CRITERIOS SOBRE DA XESTIÓN DO PLANEAMENTO.....	44
3.3.5 CRITERIOS XERAIS SOBRE DA NORMATIVA	45
3.4 A PROPOSTA DE ORDENACIÓN	45
3.4.1 A NECESIDADE DE DAR RESPONSA A PROBLEMATICA	45
3.4.2 IDENTIFICACIÓN DOS PROBLEMAS MÁIS ACUSADOS	45
3.4.3 AS PROPOSTAS CONCRETAS	46
3.4.4 OS DATOS CUANTITATIVOS BÁSICOS DA ORDENACIÓN.....	51
3.4.5 ACAEMENTO DA ORDENACIÓN COAS DIRECTRICES ESTABLECIDAS.....	51
3.4.6 AS ESIXENCIAS DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA NAS DETERMINACIÓN DO PEPRICH	52

DOC I.- MEMORIA DESCRIPTIVA E XUSTIFICATIVA

1 INTRODUCCIÓN

O presente documento constitúe a "MEMORIA DESCRIPTIVA E XUSTIFICATIVA", integrante do "Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico de Fisterra", de conformidade coas disposicións contidas no artigo 184 do vixente Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante RLSG).

2 MEMORIA INFORMATIVA E DIAGNÓSTICO

2.1 MARCO URBANO E TERRITORIAL

2.1.1 Cuestións xerais

A vila de Fisterra é a última das entidades habitacionais no camiño cara o "*Finis Terrae*", o topónimo mítico existente en diversos extremos occidentais de Europa (Francia, Irlanda...), alcuñado para expresar as exaltacións e os medos dos pobos medievais europeos. De todos eses "*Finis Terrae*" é Fisterra o fin da terra galega, o máis coñecido, recoñecido e celebrado. Factores xeográficos e históricos están na base dese recoñecemento¹. Factores xeográficos e históricos están na base dese recoñecemento.

A vila histórica medieval, que chega ata o Antigo Réxime, coma aconteceu con outras vilas da Costa da Morte, tal é o caso de Corcubión, foi destruída a primeiros do século XVIII, logo da resistencia dos veciños fisterráns á invasión napoleónica. Mais, unha vez retiradas as tropas francesas da Península, Fisterra -que xa amosara un crecemento notorio a partires da segunda metade do século XVIII, vai experimentar un desenvolvemento urbanístico importante ao longo de todo o século XIX e primeiro terzo do XX. As razóns hainas que buscar tanto nos cambios producidos no agro (fundamentalmente, despois de se introducir aquí o cultivo da pataca) e no mar, coa implantación de fábricas de salgadura que lle dan saída aos produtos das tradicionais pesqueiras destas xentes, que eran e seguen a ser, fundamentalmente, mariñeiras.

Un feito de grande importancia, quizais habería que falar de fito, na historia urbanística de Fisterra é a **desamorización dos bens da igrexa**, principal propietaria de terreos da freguesía de Santa María de Fisterra. A pesares de que máis adiante a igrexa recupera parte dos seus predios, a expansión decimonónica da vila non se explicaría de non se ter producido esa revolución na estrutura da propiedade.

A vila xurde e desenrólase ao **abeiro dos Montes do Facho e San Guillerme**, deitada ao longo da Ribeira ou areal de Calafigueira, debrocando o seu casarío nos estribos do monte sobre da topografía máis favorable, facéndoo cara o Mar de Dentro e, xa que logo, protexéndose do Mar de Fóra (termos que aínda perviven dende unha época tan remota coma a da dominación romana, cuxa presenza nestas terras foi tan acusada); mar ao que si dá o arrabalde tradicional da vila, a Insua, hoxe xa integrado no continuo urbano, logo dun pouco edificante proceso de crecemento anárquico da edificación nos tres últimos decenios.

¹ Pouco importa que o supremo occidente continental europeo non se sitúe aquí: senón no Cabo da Rocha portugués. Por non ser non é o Cabo de Fisterra o máis occidental dos cabos galegos, pois hoxe sábese que Touriñán, por moi pouco, está máis a poñente. Porén, non ven ser esta, a cuestión importante. O importante é a historia que cinxiu esta terra de lendas, mitos feitos históricos, arelas, cobizas, loitas pola vida diaria nun medio que, decote, resulta difícil.

Pese a este último crecemento, vertebrado fundamentalmente pola apertura da actual estrada ao Faro de Fisterra, **a vila histórica** -a definida coma tal no planeamento xeral que se aprobou polo Concello recentemente- **aínda acolle ao groso da edificación dedicada a habitación, a meirande parte dos usos comerciais, financeiros, hostaleiros, etc.**, e unha porcentaxe alta de **dotacións urbanísticas** (administración, saúde, mercado, parte do ensino, etc.). Amén diso, a vila histórica envolve enteiramente á principal "industria" fisterrán: o porto, ao que se accede dende o istmo que une as dúas partes do Casco Histórico: A Praza de Santa Catarina. Xa que logo, a vila histórica é froito do devalar fisterrán ao longo dos séculos, e coma tal merecente dunha especial protección a través dunha ordenación polo miúdo; mais tamén segue a ser peza urbanística importante da vila actual e, polo mesmo, esixe unha ordenación que ten que dar canle acaída ás demandas que se lle formulan hoxe en día.

Para casar ambas as dúas esixencias, é polo que o planeamento xeral, entendeu que era necesario botar man da **figura dun Plan Especial de Protección** -e, no seu caso, de **Reforma Interior**- para normativizar os usos do solo e a edificación nesta senlleira peza urbana.

No que atinxe á primeira, ou sexa, á necesaria protección da vila en tanto que conxunto histórico-artístico, co gallo de se adiantar á **Declaración coma Ben de Interese Cultural** ao que, ten dereito o Casco Vello da Vila, **ofrendando a prol diso razóns e argumentos**.

No que respecta ás demandas actuais da poboación, así coma á necesaria integración das operacións de substitución de edificación (que, en xeral, con pouca fortuna se teñen acometido nos últimos tempos), ofrecendo **solucións volumétricas** e, sobre todo, **tipolóxicas** acaídas para o **casamento entre o novo e o vello**, partindo sempre da realidade catastral da vila que tamén é loxicamente un valor histórico que demanda protección e regulación axeitada.

O **Casco Histórico de Fisterra** (totalidade da vila ata hai aproximadamente 30 ou 35 anos), segue a ser o **referente urbano** para o conxunto da poboación fisterrán, a dos outros enclaves urbanos da actual vila, a dos arrabaldes asimilados (San Roque, A Insua, parte de San Martiño, A Anchoa,... etc.) e a do resto de aldeas das outras parroquias do Termo Municipal (San Martiño e San Vicenzo de Duio e San Xoán de Sardiñeiro).

A posición extrema dentro da comarca fisterrán, que ten o seu centro -polo menos administrativo- en Corcubión, levou a que o rol de Fisterra na vida administrativa, económica e social da dita comarca, non sexa podente, fóra da **importancia que Fisterra ten coma porto pesqueiro** e, coma **destino de todas as peregrinacións históricas** (relixiosas ou pagáns) e mesmo as que hoxe acoden a contemplar ese **fito xeográfico de primeira magnitude paisaxística** que é o Cabo, ou aquelas que veñen na busca dos **areais tranquilos do Mar de Dentro** (Langosteira, Sardiñeiro), os **areais batidos polas ondas bravas do Mar de Fóra** (praias do Rostro, Arnela ou Mar de Fóra), os cantís dende os que pescar robalizas ou sargos, ou andar por esa terra esgrevia que é todo o litoral, ou pola máis doce dos seus dous vales: Duio e Sardiñeiro, co **referente do mar por todas partes**, contemplando (ás veces, adiviñando) as súas **riquezas arqueolóxicas, a arquitectura relixiosa de primeiro orde, a etnografía tan peculiar**, e falando coas súas xentes, sempre abertas ao forasteiro.

A vila de Fisterra asenta nun **territorio, espacialmente próximo** aos centros económicos do país, **pero secularmente illado** deles, en razón dese seu carácter fronteiro co descoñecido. É termo, non é sitio de paso. O illamento que decote houbo aquí por mor das **malas comunicacións** e, pola contra a cobiza de ser visitado por camiñantes que degoraban andar por terras tan distintas e afastadas de toda modernidade.

Esa eiva tradicional, en troques, deu pé ao que hoxe á unha das principais armas para encarar un futuro mellor: a disposición -a mans cheas- de **natureza** e de **historia**. O **Conxunto Histórico-Artístico da vila constitúe**,

pese ao deterioro sufrido nos últimos trinta anos, **unha peza de indubidable valencia dese aporte histórico que ten Fisterra para ofrendar ao mundo.**

2.1.2 A delimitación proposta

En razón do exposto na epígrafe anterior, así coma no que se sinala no capítulo 2.3A HISTORIA, consideramos que, **a Vila Histórica de Fisterra é merecente de ser declarada coma Ben de Interese Cultural**, na categoría de **Conxunto Histórico - Artístico.**

A Delimitación plasmada nos planos de Ordenación ven xa determinada por esixencias derivadas do planeamento de maior rango, desde as Normas Subsidiarias de Planeamento de 1996 (NSP) ata o recente Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM), aprobado definitivamente o 5 de agosto de 2019. En calquera caso o Informe da Comisión Provincial do Patrimonio deu o seu parecer favorable á Delimitación proposta e aos criterios que informaron esa Delimitación, criterios que pasamos, de seguido a reflectir.

a) A vila histórica de Fisterra é o **resultado da evolución** que, sobre dun **substrato urbano medieval**, experimentou o asentamento fisterrán ao longo da que se deu en chamar Idade Contemporánea **dende mediados do século XVIII ata mediados do século XX.**

b) A evolución veu supoñer, ao longo do tempo **o ensamblamento de seis barrios primitivos: Santa Catarina, O Campo, Constitución, Arriba, Pescadores e Arasolis.** En 1910, primeira data da que se posúen datos desagregados para a vila, verbo do resto da parroquia, a poboación deste conxunto urbano era de 2.521 habitantes de feito (1.005 homes e 1.516 mulleres) que se repartían polos seis barrios citados coas seguintes porcentaxes: Santa Catarina, 31 %; barrio de Arriba, 18 %; O Campo, 16 %; Arasolis, 14%; barrio da Praza da Constitución, 13 %; barrio de Pescadores, 8 %.

c) O **continuo urbano** así formado **estendíase ao longo do camiño de acceso no que este penetraba na vila** (isto é, a partires do cruceiro de Baixamar, nos lindeiros do núcleo de San Roque) pola Avda. da Coruña, seguindo a través das actuais rúas Coruña, Santa Catarina, Real, Rúa da Praza e Arasolis (praza e rúa deste nome) e xiro por Manoel Pais e Alfredo Saralegui (pola que se accedía ao Castelo de San Carlos e a Corbeiro.

d) Cunha **configuración alongada e paralela ao mar**, a vila así configurada, esténdese -de Norte a Sur- dende a finca que acubilla a vella Fábrica de Salgadura (entre as Rúas Coruña e Patres) e o Castelo de San Carlos, ámbolos dous edificios, de grande valencia arquitectónica, constituíndo fitos paisaxísticos definidos, sobre todo dende o mar, dada a súa localización no mesmo borde litoral.

e) Dada a configuración topográfica do terreo, así como a disposición do vial Norde-Sur ao que se aludiu no apartado c) anterior, **a vila estendeuse ou comprimíuse no senso Leste-Oeste, acadando a máxima anchura á altura da Praza da Constitución, que é, senón o centro xeográfico, si o centro urbano e funcional da vila histórica.**

f) Resulta obvio que a **vila histórica linda co mar en toda a súa extensión**; unha poboación que asenta á beira do mar e vive da explotación dos seus recursos, á forza constrúe -edificios ou instalacións produtivas- sobre da mesma liña de encontro da terra e do mar. Nese senso, o lóxico sería pensar que a liña litoral sería o lóxico lindeiro da Vila Histórica en toda a súa fronte leste. Porén, **as razóns que aconsellaron matizar a delimitación no vento por onde xurde o sol, son de orde xurídica.** Así, no traxecto norte a liña delimitadora ven coincidir

practicamente coa liña de delimitación marítimo - terrestre. Por razóns tamén de índole xurídica, o lindeiro co porto ven coincidir coa liña delimitadora do dominio portuario (que a efectos urbanísticos hase rexer por un Plan Especial de ordenación específico).

g) No que respecta á delimitación polo **vento oeste o criterio empregado é claramente histórico.** Deixáronse fóra da delimitación as partes novas da vila, xurdidas ou completamente remodeladas nos últimos tempos por necesidades de expansión. Así de Norte a Sur, a Rúa Coruña delimita o ámbito do Plan Especial entre a Cruz de Baixamar e o cruce coa Estrada do Faro. A partires de aquí e ata o Sur, o criterio xeral aplicable foi o de excluír da delimitación os predios -edificios ou non- que dan fronte á dita Estrada do Faro e á súa continuación -Evaristo Freire- ou a algunha das rúas abertas recentemente que desembocan nela (Federico Avila, Rúa Santa Catarina, Camiño do río dos Herbales; etc); incluíndo, non obstante todas as hortas pertencentes a predios funcional, espacial e formalmente pertencentes á vila histórica (houbese neles edificacións tradicionais ou non). Dito doutro xeito, a liña delimitadora entre a vila histórica (ámbito do Plan Especial) e a vila da última expansión, discorre, ou ben por camiños preexistentes (coma acontece por detrás das "Casas Baratas") ou polas traseiras da nova edificación, seguindo, neste caso sempre o criterio de incluír ou excluír predios completos, agás en algún caso moi puntual (coma puido ser o da parcela onde se localiza o vello cine de Fisterra, no que se incluíu a edificación que dá á rúa Real pero non ao resto, a petición da propiedade).

h) A Delimitación así definida abrangue **unha superficie de 110.055 m²**, ou sexa 11,05 Ha.

2.2 PLANEAMENTO VIXENTE

No intre de redactar a Memoria inicial do PEPRICH, o Concello de Fisterra aínda non tiña un instrumento de planeamento urbanístico xeral, de seu aprobado definitivamente. Elaboráronse posteriormente unhas Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal que foron xa aprobadas definitivamente por este (logo de que se aprobase a Lei 7/1995 de transferencia de competencias, pola X. de Galicia), unha vez emitido o ditame do concelleiro de PTOV. Ten pasado xa máis de dúas décadas dende ese momento e o Concello conta nestes intres cun novo Plan Xeral aprobado definitivamente o 5 de agosto de 2019, ademais de terse aprobado xa unha nova lei en materia de patrimonio cultural de Galicia (Lei 5/2016, do 4 de maio).

Nas NSP anteriores xa se prevía a necesidade de desenvolver un **Plan Especial de Protección e Reforma Interior para a Vila Histórica de Fisterra.** Aínda que foi criterio o de procurar a "... máxima redución posible dos instrumentos de planeamento de desenrolo para a ordenación do solo", por razóns obvias "... **para o tratamento do outrora rico e aínda vivo, pero moi ameazado, Casco Histórico de Fisterra, esa améndoa central que xa debería ter sido protexida pola Declaración de Ben Cultural, coma se fixo con Santa María das Areas...**" si se preveu a realización dun **Plan Especial de Protección e Reforma Interior.** O PXOM actual incorpora esa mesma visión, recollendo no artigo 269 da Normativa urbanística a obrigatoriedade de desenvolver un plan especial de protección.

O PXOM establecen unhas "Condições transitorias" para a zona obxecto do presente P.E. (informe previo e vinculante da Consellería de Cultura, prohibición de modificacións de aliñacións e rasantes, incrementos ou alteracións de volume, parcelacións nin agregacións.) e, sobre todo unhas **Normas de Protección** para o Casco Histórico sobre o réxime de **obras permitidas** segundo o nivel de protección asignado en cada caso.

Estas condicións son de aplicación xa na actualidade, e, polo mesmo, calquera licenza que se poida

autorizar no C.H. amais de cumprir coa lexislación xeral en vigor (principalmente a LSG), tamén terá que cumprir unha estrita observancia das Normas transitorias aplicables ao C.H. contidas no documento que vimos de citar.

Ademais disto, compre sinalar o propio Catálogo do planeamento xeral municipal, que contempla dentro do ámbito do PEPRI os seguintes elementos:

a) CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO E ETNOGRÁFICO

00.01	CAMIÑO DE SANTIAGO
02.01	CABO FISTERRA
02.21	CAPELA DO BO SUCESO
02.31	CASTELO DE SAN CARLOS
02.33	CASA RECTORAL
02.34	CASA CON ESCUDO
02.35	CASA CON ARCO GÓTICO
02.38	CASA DO PORTO
02.39	CASA DO CONCELLO
02.41	CASA DO BANCO AZUL
02.42	FÁBRICA DE SALGADURA
02.43	FONTE NOVA OU DO BO SUCESO
02.46	CRUCEIRO DA CAPELA DO BO SUCESO
02.70	POMBAL
02.71	HORREO
02.24.H	HORREO

b) CATÁLOGO ARQUEOLÓXICO

02.32	Castelo de San Carlos, Mámoa 1 do Monte da Serra, Túmulos funerarios, Castros, Mámoas (GA15037019)
-------	--

2.3 A HISTORIA

2.3.1 DA ANTIGÜEDAD AO FIN DA IDADE MEDIA

2.3.1.1 Néboa de lendas

As primeiras referencias históricas ao promontorio batido polas brétemas oceánicas e á vila de Fisterra, aparecen escurcidas pola néboa das lendas. Lendas enguedelladas en cultos astrais precristianos, de orixe indoeuropeo, presididos polo sol e a lúa. Non é casualidade o topónimo de Ara Solis.

Algunhas delas aparecen recollidas nalgúns textos clásicos que falan do "*finitus terris*", como limiar do Alem, ou da illa do Paradiso, onde, segundo Homero, "*o sol fai a súa volta*", e confirman as navegacións mediterráneas na procura das Casitérides.

Dende comezos da romanización estas lendas aparecen cristianizadas e depuradas das súas compoñentes

pagás. Depuracións confirmadas polos acordos dos primeiros concilios toledanos e bracarenses, e pola tradición das viaxes de San Barandán, ou do monxe Trerenzonio, como recolle Alonso Romero.

2.3.1.2 A tradición xacobeá

Ao iniciarse a tradición xacobeá e a riada de peregrinos, Fisterra non tarda en incorporarse a aquela e ao propio camiño, que tería así unha prolongación ata os confíns da terra.

Xa no Codex Calixtinus aparecen referencias á mítica cidade de Dugium (San Martiño de Duio), ao porto dos Artabros segundo Monteagudo, que nos volven a poñer en contacto coas navegacións mediterráneas e a dominación romana.

Ligado ao rito xacobeo aparece tamén dende moi cedo, polo menos dende comezos do século XII, o culto a San Guillermo, de máis que probable orixe francesa. Malia que a lenda relacionada co pipo de viño parece proceder de Montpellier, por baixo latexaban as tradicións pagás, como a do culto á fecundidade, representado pola cama de pedra que aínda se conservaba na ermida en tempos de Sarmiento.

Relacionada co culto á fecundidade está a lenda da Orcabella, recollida nalgúns relatos de peregrinos. Pola contra, as lendas do monstruoso Vakner e as da Santa Compañía ou Ralda (a Estadea á que fai referencia Borrow), remítenos a intentos cristianizadores.

2.3.1.3 Relatos de peregrinos

Pese a que a prolongación das peregrinacións ata o litoral occidental aparece xa confirmada nun documento de Alfonso VII, citado por López Ferreiro, e datado en 1119, que fai mención da doazón ao abade do mosteiro de Moraime, D. Ordonio, para atender as necesidades de hospedaxe dos peregrinos que chegaban a "*finibus terris*", as referencias a Fisterra e a ermida de San Guillermo procedentes de relatos de peregrinos, son máis tardías.

O primeiro relato do que temos noticia é o da peregrinación do cabaleiro húngaro Jorge Grissaphan, que viaxou ata Fisterra a mediados do século XIV, redactado, segundo parece, por un monxe de Avignon ou da súa comarca.

"Así pues, como hubiese llegado a Santiago, andando con sus propios pies e inusitados trabajos, quien se había acostumbrado a viajar en muy buenas yeguas, y hecha reverencia, como es costumbre, preguntando a los sacerdotes y clérigos dela iglesia de Santiago, si en aquellos parajes existiera algún lugar oculto, devoto y a propósito para hacer penitencia y retiro respondieron diciendo: que en aquellos parajes o comarcas había un lugar muy adecuado, distante de Santiago como jornada de dos días, que se llama lugar de San Guillermo, junto a la iglesia de Santa María de Finisterre, que es lugar muy solitario, desierto y apartado notablemente de los hombres y de sus viviendas, situado entre montes alfisimos, que casi nadie los frecuentaba. Oyendo, pues, al administrador del lugar, muy gozoso, prosiguió juntamente con su criado, al predicho lugar, morando allí cinco meses a pan y agua."

Preocupado pola popularidade que comezaba a ter como territorio, e atraído polos relatos relativos ao Purgatorio de San Patricio, Grissaphan continuou viaxe a Irlanda para visita-lo famoso Purgatorio. Un século despois (1462) dispoñemos da crónica de Sebaldo Kieter que viaxa a Fisterra e visita a ermida de San Guillermo.

"Ytem yo Sebaldo Rieter cabalgué al Santo Apostol Santiago de Compostela, en Galicia y a Finisterre con mi cuñado Dn. Axel (Alejandro) de Liechtenstein, por San Miguel del año 62... cabalgamos en los mulos al Santo Apostol Santiago que está a cerca de 60 leguas desde León, y quedamos allí unos días, pero durante este tiempo cabalgamos a Finisterre, 16 leguas, allí yace en el monte el cuerpo del venerable señor S. Guillermo quien hizo allí muchos milagros".

A penas tres anos despois peregrina a Santiago o nobre checo León de Rosmithal, cun séquito de corenta persoas.

"Dende Santiago (apunta na súa crónica) fomos a Fisterra, como lle chaman os campesiños, palabra que significa fin da terra. Non se ve máis alá senón ceo e auga, e din que o mar e tan borrascoso que ninguén puido navegar nel. Dixéronnos que algúns, desexosos de verificalo, desapareceron coas súas naves e que ningún volvera nunca."

O seu relato parece constatar o retraso da incorporación de Fisterra á pesca e á navegación, e a suposta fundación da vila-porto por biscaíños e asturianos, que recolle Jerónimo del Hoyo.

Contamos finalmente con dúas crónicas de viaxes dos últimos anos da Idade Media: Nicolas von Poplau, de Silesia, e Pedro Mártir. Nicolás chegou a Santiago no verán de 1484. Segundo manifesta " *Ao día seguinte dende Santiago fixen doce millas a caballo ata Nosa Señora da Barca... (e finalmente) cheguei a Fisterra... Alí gáñanse indulxencias plenarias na Igrexa de Nosa Señora, onde mostran tamén o brazo de San Guillerme*".

O bispo armenio Pedro Mártir chegou a Santiago a fins do século XV. Despois de pasar varios meses na cidade relata así a viaxe a Fisterra e o encontro co Vakner.

"Púxenme en camiño e cheguei á extremidade do mundo, á praia da Santa Virxe, a un edificio que foi construído pola propia man do Apóstolo San Paulo, e que os francos chaman Santa María da Fisterra".

Probablemente confundiu o nome de San Paulo co de Santiago; pero o máis interesante é información que nos deixou sobre a existencia dun animal fabuloso que espreitaba os peregrinos que intentaban chegar a Fisterra:

"Padecín moitos traballos e fatigas nesta viaxe, na que topei con gran cantidade de bestas salvaxes moi perigosas. Encontramos o vakner, animal silvestre, grande e moi daniño. ¿Como, dicían, puidestes salvarvos, cando compañías de vinte persoas non poden pasar?. Fun de seguido ao país de Holani, duns habitantes que se alimentan tamén de pescado e cunha lingua que eu non comprendía. Tratáronme coa maior consideración levándome de casa en casa, e admirándose de que lle tivese escapado ao vakner".

Xosé Lois Pensado considera que o vakner sería "un animal fabuloso, creado con fins profilácticos pola Igrexa coa finalidade de desterrar un culto pagá que tería lugar nun dolmen que se sitúa na cume do promontorio en que se asenta Fisterra" Segundo outros investigadores podería ser unha figura mítica do folclore popular de orixe indoeuropea.

Todos estes relatos de peregrinos confirman a relación de Fisterra co fenómeno xacobeo e, en moitos caos, a persistencia dos cultos pagás.

2.3.1.4 Os datos históricos e o marco xurisdiccional

Á marxe dos relatos mítico-relixiosos dos peregrinos, outros visitantes e algúns documentos proporcionáanos datos máis sinxelos pero máis precisos sobre a historia medieval de Fisterra, en concreto sobre da súa situación

xurisdiccional e a cronoloxía dalgunhas edificacións relixiosas.

Segundo recolle Carré Aldao na "*Geografía del Reino de Galicia*", en 1287 Sancho IV concedía a Martín Mariño as costas de Fisterra e S. Vicente de Duio. En 1340 exercía o señorío sobre a vila de Fisterra, Duio e Tuio, o bispo de Ourense, Vasco Pérez Mariño, que renunciaría á titularidade do señorío en favor do cabido. Andando o tempo o señorío sería permutado polo doutras freguesías coa Mitra Compostelá, baixo a que permanecería ata finais do Antigo Réxime.

Esta dependencia ourensá quizais explique a devoción ao Cristo en Ourense, probablemente procedente de Fisterra.

En canto á cronoloxía das edificacións relixiosas sabemos que a igrexa de **Santa María de Fisterra**, de estilo románico, é moi antiga (século XII). Nun testamento do ano 1163, unha tal Urraca Fernández fai unha doazón en favor da mesma.

Séculos despois (1469), fronte á igrexa, no que hoxe é cemiterio, fundou o crego da vila, licenciado Alonso García, o hospital de peregrinos Nosa Señora do Rosario. Descoñecemos, polo de agora, a data de construción das capelas de Santa Catarina e San Roque -hoxe completamente desaparecidas-, ás que fai referencia Jerónimo del Hoyo, pero, tendo en conta as crises e ataques que sofre a vila a comezos dos tempos modernos deberon ser construídas nos derradeiros anos da Idade Media.

2.3.2 OS TEMPOS MODERNOS

A modernidade, que se caracteriza polo desenvolvemento naval e se inicia co descubrimento de América, non significa para Fisterra ampliación dos horizontes marítimo-pesqueiros senón a mostra constante das escuadras inimigas, como non ocorría dende as razzias normandas e sarracenas que, sabemos, arrasaron as Torres de Cereixo e o mosteiro de Moraime.

En 1544 a vila foi saqueada por unha escuadra francesa de 25 naves que fondearon entre Muros e Fisterra. Foi derrotada pouco despois, cando se dispuña a saquear Muros, por Álvaro de Bazán, marqués de Santa Cruz, na batalla naval de Muros. A ameaza francesa, constante nos últimos anos do Emperador, foi substituída a finais do século pola inglesa, e tamén pola turca, á que fai referencia Jerónimo del Hoyo, materializada, como mínimo, nun asalto ao porto e aos barcos que alí estaban.

Perante a constante ameaza de piratas e corsarios, que permite constatar a crecente importancia da vila e do seu porto, débese iniciar a fortificación do porto, completada no século XVIII (1755-65), segundo recolle Soraluze Blond.

"Aunque los planos conservados sobre el FUERTE DE FINISTERRE pertenecen a la época en que LEMAUUR y EXARCH estuvieron en estas localidades (años 1755 y 1757), sólo se llegó a realizar en aquellos años el replanteo general del Castillo, la explanación del solar, la cimentación sobre roca a base de piedra y barro y un tramo de la muralla de 5 pies de alto hasta la línea del cordón a base de piedra y tierra, recubierta en sillares de granito. Así debió permanecer hasta diez años después, en que por Real Orden de Carlos III se mandó terminarlo junto con los fuertes de San Damián de Ribadeo, y el cuartel de Infantería de Lugo (proyectado por el INGENIERO MARTIN GABRIEL en 1756 que rectificaría FRANCISCO ANTONIO DE ZALAETA). Así lo comunica el Capitán General Conde de Croix en Carta al Marqués de Esquilache el 2 de Noviembre de 1765.

Iniciada la irregular fortificación según la planta con tres frentes abiertos a la boca de la Ría, al Puerto y a

tierra, con una nave interior que debería llevar adosada el polvorín, fue rectificado el trazado de algunas pequeñas zonas de las troneras y la puerta. Siglos después, tras el incendio y destrucción que le sobrevino en el asalto francés a Finisterre durante la Guerra de la Independencia, se le reformó la nave central, siendo restaurado de nuevo recientemente".

Aínda que coa modernidade e o protestantismo decaen as peregrinacións, cando menos as nórdicas e marítimas, non faltan viaxeiros que visiten Fisterra, ofrecéndonos datos de diverso pero indubidábel interese.

En primeiro lugar citaremos o Licenciado Molina (1550) que considera a Fisterra "lo último de lo poblado en el mundo, donde se acaba la tierra y no se navega la mar, porque en el paraje derecho desta punta no se sabe más navegación ni se ha alcanzado jamás".

Recolle tamén Medina a devoción a un crucifixo tan maravilloso que non desmerece do de Ourense, e a virxe de Nosa Señora que fai moitos milagres, coma podemos comprobar no texto seguinte:

De los puertos de mar. Fo. IIIII.

**¶ Luego adelante/ esta curcubion
y no muy aleyos/ el puerto de cee
y a pocas jornadas/ se halla y se vee
el fin de la tierra/ segun opinion
y dando su buelta/ la nauegacion
esta camarinas/ y luego mongia
adonde diximos/ arriba que auia
dos cosas notables / y de admiracion.**

**¶ Aquí en esta misma ría esta la villa de concubion: y luego mas adelante la que llaman cee: y pasada esta ría fin
entremetirse otra: entra vna larga costa de mar do son
muchos puertos. El primero dellos es finis terra: esto es
lo último de lo poblado del mundo: do de se acaba la tier
ra: y no se nauega la mar: porq̄ en el paraje derecho de esta
punta no se sabe mas nauegacion ni se ha alcanzado ja
mas. En esta villa de la qual diximos arriba: esta vn crucifixo
tan maravilloso y de tan gran deuocío que se dize no ha
zer le ventaja el que arriba diximos de orise: al qual acu
den los mas romeros que vienen al apostol: y tambien
por vna deuotissima y imagen de nuestra señora que aquí
haze cōtinuos milagros: luego passando a finis terra esta
el puerto de camareñas: y luego tras de lle el de mōgia:
do son aquellas dos cosas notables q̄ arriba diximos.**

e iijj

Malia que as peregrinacións esmorecen, non falta o relato dalgúns peregrinos, como Lassota ou Iñiguez.

Eric Lassota de Steblovo desembarca dun galeón en Muxía en 1581. De alí foi a pe ata Fisterra, unha pequena vila con mal porto, da que destaca a igrexa, o Cristo e a ermida de San Guillermo. Velaquí o seu relato.

"Finis Terrae é unha pequena vila, con mal porto; fóra da vila, a un tiro de arcabuz áchase unha igrexa. Dentro hai unha estatua da Virxe, de madeira, cerca dunha ana e media de alto, cuberta dun mato azul, adornado de flores de ouro, e dunha orla tamén de ouro. O vestido interior é tamén dourado; na cabeza ten un veo; encima del, unha coroa, e no brazo esquerdo un meniño. Esta estatua, din, trasladábase nun navío que ao chegar fronte á cima da montaña non quixo moverse máis para diante, e por este motivo desembarcouse a

imaxe, traéndoa á vila, e unha vez no sitio en que está a igrexa, tornouse tan pesada, que foi imposíbel levala máis lonxe; esa é a causa pola que se edificou a igrexa en seu honor. Nunha capela desta igrexa, e á esquerda, encóntrase un crucifixo de escultura, que non chega á altura dun home, nun altar colocado, e que pasa por moi milagreiro. Cando un sacerdote o descobre, ponse primeiramente de xeonllos, empeza a rezar o Te Deum laudamos, e cunha longa cana tira as cortinas que o cobren; calquera que for, se desexa velo, ten que se axeonllar. Preténdese que lle medra o pelo e as unllas e que algunhas veces súa. Desta especie hai dous crucifixos máis: un en Ourense, tamén Galicia, e outro en Burgos. Non moi lonxe da igrexa existe unha ermida nunha alta montaña, onde diante do altar debe descansar o corpo de San Guillermo; pero non se ve alí ningún monumento. Nas súas proximidades encóntrase unha gruta baixa, chamada Tornos de San Guillermo, en que vivía e facía penitencia. Cerca corre un manancial: a fonte de San Guillermo, onde tiña costume de beber e se lavar. A unha media milla daquel lugar vese, ao pé dunha montaña, cando se retira o mar, o viño que o demo lle devorou. Porque se di que un día viñeron alí algúns franceses e pararon ao pé da montaña; ao ermitán, que baixou a velos, regaláronlle un barril de viño tinto; ao marchárense, o santo quixo levar nas súas costas o barril á montaña; mais un demo disfrazado de campesiño encontrouno, a quen pediu o favor de axudalo, seguindo detrás e empurrando o barril, para que non lle pesase tanto, e o demo prestouse a iso con moita amabilidade; subindo, o demo, en lugar de axudar, turraba sempre cara a atrás para que pesase máis e, por último, deu un tirón tan forte que fixo rular ao santo co seu barril ata abaixo, e neste suceso non só o barril se estrelou, senón que o viño pódese ver aínda sobre as pedras devorcado, e o ermitán partiu tamén un brazo e unha perna. Eu non puiden velo porque o mar estivo moi axitado".

Noutra montaña hai dúas grandes pedras redondas que chaman "Pedras Santas". Sobre delas dise que descansou Nosa Señora. Malia que non se poden arrastrar con varias xuntas de bois, pódense mover cun dedo, como eu puiden comprobar".

Por estes mesmos anos visita a vila o peregrino navarro Julián Iñiguez de Medrano, que nos deixou un relato da viaxe na "Silva Curiosa" (París 1983), que testemuña a presenza de ermitáns na comarca "un ermitán moi rústico e salvaxe" e recolle o mito da Orcabella.

Contoulle o ermitán que "camiñando pola beira do mar cara á parte de occidente, había unhas penas altas cerca do Océano, nun lugar apartado e deserto, entre as cales se encontraba un sepulcro antiquísimo". Cando decidiron subir a visítalo saíulle ao paso un pastor berrándolle deste xeito:

"¡Gardádevos, gardádevos! Santo Deus ¿a ónde iades perdervos? ¿Non sabedes que dentro daquelas penas e cachopos está pechado o corpo maldito da encantadora Orcabella, e que nunca endexamais home nin muller o viu que non sexa morto antes do ano?."

A preguntas do viaxeiro o pastor narroulle o mito da Orcabella:

"Foi, díxolle unha muller bárbara, vella e fea que chegou a Galicia en tempo das guerras cos mouros e pagáns. Gran encantadora e experta en artes máxicas, perseguía cruelmente a todo vivente, con tal de mirarlle os ollos exterminábalos ou con tocarlle a súa man. Facíase invisíbel cando quería, roubaba e comía cantos nenos se lle antollasen. Viviu 176 anos. Deixou a metade do reino despoboado. Cando se cansou de vivir retirouse a aquelas penas, nunha delas escavou unha tumba, e coa axuda dun pastor que ela tiña preso e encantado, ela levantou unha gran lápida para cubrir o sepulcro, e púxoala enriba del, emparellada de lado a lado; despois ela despoixouse, e abrazando ao triste pastor en remuneración dos servizos que lle fixera, botouno e encerrouno dentro do sepulcro, sen que as forzas do pobre fosen bastantes para se defender desta inimiga de natura, a cal, deixando os seus vestidos fóra, meteuse dentro desta cama mortal, e

servíndose do colchón do desventurado pastor, deitouse enriba del, e cun enxeño ou gancho de pau que ela tiña, fixo caer sobre a tumba a lápida grande e pesada, e dentro de tres días (como o pastor sepultado dixo) deu a alma a quen mandada a tiña. O desventurado pastor daba tan grandes voces e berros que os pastores que en deserto estaban correron a onde oírán as voces, e entrando polo burato das penas, queréndoos sacar do perigo en que estaba, ficaron moi atallados e espantados porque viron que o sepulcro estaba todo rodeado e cuberto de cobras e serpes; e así, volvendo atrás, faláron un longuísimoo momento co encantado pastor; e despois de entenderen del a triste historia, deixárono así encerrado no sepulcro, onde acabou os seus días malogrados o pobre infortunado".

O mito da Orcabella relacionado, sen dúbida, como suxire J.L. Pensado, coa cama de San Guillerme, remite unha vez máis a teima da Igrexa en desterrar os mitos pagás da fecundidade.

En 1484 chega tamén a Fisterra Nicolás von Poplan, natural de Silesia. "De Santiago [escribe no seu diario] fixen doce millas a caballo a Nosa Señora da Barca... Cheguei a Fisterra. Alí ganamos moitas indulxencias plenarias na igrexa de Nosa Señora, onde mostran o brazo de San Guillerme..."

Máis interese, polo minucioso, ten para nós a descrición da vila que fai o cardeal Jerónimo del Hoyo, que visita o arcebispado por orde do titular Maximiliano de Austria. No texto de Jerónimo del Hoyo, ademais de lendas e tradicións, ofrécenos os primeiros datos demográficos (sesenta veciños) e económicos (a maioría dos habitantes están adicados á pesca na que sobresaen o congrio, o pescado cecial e os barbos), e referencias ao artillado da praza e porto (dous canóns grandes e catro pequenos que se podían montar en barcos) para rexeitar os ataques por mar e evitar os saqueos e incendios que xa sufrira varias veces. Un deles está a punto de sufrilo cando o cardeal fixera a visita.

Pese a que algunhas referencias son un tanto infundadas, como a relativa á fundación por biscaíños e asturianos, que debe recoller a tradición do despegue pesqueiro da vila coa chegada de biscaíños e asturianos, o seu relato ten suficiente interese para reproducilo integramente.

"Esta villa está muy metida en la mar: en una punta que la tierra entra en el mar, vate la mar en los edificios della por un lado y la punta de la tierra pasa más adelante un cerro arriba de buena media legua y por una y otra parta está todo rodeado de mar y al cavo deste cerro, en lo más alto dél, están unos vestigios de edificios. Dicen que allí solían vivir los gentiles y más a la baxada del mar, en un peñasco que vate el mar, está un altar do por tradición en habiéndolo falta de agua va esta villa en procesión y dicen allí misa y luego dicen llueve. No está este altar cubierto por ninguna parte ni signo de hermita, sino descubierto al aire por todas partes, y, como digo, vate el mar en él. En la halda del monte hasta la villa y luego hacia riva como un tiro de vallesta está la iglesia y alla en lo alto está unha hermita que dizen de San Guillelmo. Este Santo vivió en esta hermita y dicen que trayendo una pipa de vino la desembarcó por do está el altar y quiriéndola subir a do está la hermita dizen que llegó el demonio (fol. 355 v. y so color de quererle ayudar pretendió echársela a cuestar y con ella matarle y ehcharle a la mar, pero libróle Dios.

Esta villa dicen fundaron algunos viscaínos y asturinaos, los quales acuden a pescar y para guarescerse y tener sus pescados hicieron algunas casas riveras del mar. Después creció esta villa y llegó a tener casi ducientos vezinos y entre ellos hubo muchos mercaderes de pescados y aceites y otras mercancías y dizen entraba por la puerta de la dicha villa más de ochocientas cargas de pan de renta. Esta villa fué cercada por la una parte, porque por la otra la cerca el mar y aora sólo tiene una puerta por do se entra y sale, por estar toda rodeada de mar. A un quarto de legua antes de entrar en esta villa están a vista las dos mares que la acercan, coas de dos tiros de escopeta el uno del otro. Está facil de islar por ser arena y poca distancia y casi

llano.

Tiene esta villa al presente como sesenta vezinos; es del arçobispo, mi señor. El trato dello es pescar y lo más que se pesca es congrio y pescada cecial y hay buenos barbos. Este lugar fue quemado tres o quatro veces y así esta muy pobre.

Tiene esta villa dos tiros de artillería muy raçonables y por esta causa no se (en blanco) los navíos enemigos aunque desembarcan por otras partes: tiene otros quatro chicos que pueden ir en barcos.

Los frutos todos a la cura, que valdrán veinte cargas de todo pan y treinta ducados del pescado. La fábrica tiene de renta veinte y una cargas y cinco ferrados de trigo y ciertas pieças de ganado y algunas casas de que le pagan quarenta y siete reales y dellas las quatro o cinco no se avitan por estar casi derribadas y esta hacienda tiene de pensión treinta y dos misas cantadas y veinte y una reçadas. Hay una capilla buena al lado del Evangelio que (fol. 356 r. fundaron Antonio Pérez y María Blanca y es el presente patrón della su nieto el capitán Antonio Bermúdez de Castro. Tiene su fundación dos misas reçadas cada semana, lunes y sábado, y una al principio de cada mes con toda y las de Nuestra Señora de Março, Agosto y Septiembre. hay otra capilla de la Quinta Angustia, imagen muy buene y devota, y cave della está la del señor San Miguel. Es patrón Domingo Estévez. Tiene de su fundación esta capilla dos misas reçadas cada semana, miércoles y biernes dizen son doze cargas de trigo la que tiene esta capilla. Hay otra capilla de Santa Lucia en entrando en la iglesia. Tiene alguna renta a la mano izquierda, frontero de la pila baptismal: no tiene fundación de misas pero el pueblo hace decir una cada año. Hay un hospital que está frontero de la iglesia: tiene alguna renta y está medianamente concertado y tiene un quarto ques como media casa con puerta a la calle por si, con dos aposentos donde se le da posada al predicador que viene aqui a predicar las quaresmas. Hay tres hermitas de San Guillelmo questán en lo alto del monte donde se muestra un sepulchro de piedra al lado del Epistola, donde dizen estava el cuerpo del santo y que los franceses bretones, quando saquearon esta villa se lo llevaron y un braço del mismo guarnecido de plata que tenían abaxo en la igrexa: Santa Catherina questá en lo llano cerca de la villa está decente. San Roque questá cerca de la misma hermita, esta decente.

En esta iglesia hay una imagen de Nuestra Señora muy devota y así acude a ella mucha jente en romería. Unos enemigos quisieron sacar esta imagen y la echaron una soga al cuello y no pudieron sacarla: quedó algo torçida la caveça: está en el altar mayor. HGay además (fol. 356 v.) desto un Santo Crucifixio muy devoto: está en una capilla con sus puertas y el Crucifixio está en el altar con tres belos y luego con dos puertas cerrado y cada vez que se enseña es con dos fachas encendidas con mucha devoción.

El tiempo que visité esta villa llegaron a un quarto de legua dos navios de enemigos: uno de ingleses ladrones y otro de pichelnigos estos se anduvieron paseando toda una tarde de una parte a otra y con esto se pusieron guardas y centinelas de día y de noche y el que las ordenaba era el sargento mayor Coçara, y como a las ocho o nueve oras de la noche echaron una lancha y en ella se metieron algunos de los pichelingos y pasaron armados a la guarda y no les conocieron y estos fueron hacer cubrir y sacaron un navío de junto a las casas y le trujeron a los suyos pero fué Dios servido que pensando ellos que traían algo no traían más que losa de Portugal y axos y cebollas y el vino y pan para sustento. Esto le quitaron y mucha de la loza quebraron y luego alargan el navío con solo un muchacho y un marinero questaba en él cuando le cogieron y así la pérdida no fué mucha (folio 357.r).

SAN MINIO DE DUYO. ANEXO DE SAN VIGANÇO DE DUYO.

Esta felegresía tiene veinte y un feligreses. Los frutos todos a la cura que rentarán veinte y seis cargas de todo pan. Presentación del monasterio de San Justo. La fábrica tiene dos ferrados de trigo de renta. Hay pila

baptismal y santos Oleos pero no tiene Sanctísimo Sacramento por estar la iglesia sola y estar muy cerca de la caveça.

SAN VICENGO DE DUYO.

Esta felegresía tiene treinta y ocho feligreses. Los frutos tres partes: los dos y un desmero la cura y la tercia por sincura eclesiástica don Joseph de Acuña, arçediano de Trastamara, que siendo paje del arçobispo don Gaspar de Zúñiga se la proveyó. La cura es de presentación de San Martin y la sincura es hordinaria, según declaró el arçediano y que ciertos legos la pretendían presentar los quales desistieron. Valdrá los frutos, con el anexo, sesenta cargas de todo pan. La fábrica tiene de renta dies y ocho ferrados de trigo de unas heredades. (fol. 357, v.).

Sesenta anos despois de Hoyo, visita a vila o peregrino Domérico Laffi, que testemuña unha decadencia que xa se iniciaba en tempos do cardeal. ("Viaggio imponente a San Guíacomo di Galitia, e Finisterrae").

No século seguinte e durante o segundo viaxe a Galicia (1742) visitou a vila Fray Martin Sarmiento que recolle a lenda pagano-cristianizada do poder fecundante da cama de San Guilleme. "*Había alí como unha pía ou cama de pedra na que se votaban a durmir marido e muller que por estériles recorrían ao santo e á aquela ermida, e alí, diante do santo enxendraban*". O carácter ilustrado de Sarmiento faille rexeitar esta tradición. A finais do século XVIII déixanos dúas breves descrições de Fisterra Xosé Cornide (Descrición circunstancial de la costa de Galicia...) e Lucas Labrada (Descrición económica de Galicia). Cornide dá para Fisterra, Estorde e Sardiñeiro a cifra de 101 veciños. Recolle tamén os 'trozos' correspondentes ao tramo de litoral comprendido entre Malpica e Fisterra, e os 'fachos" (o último situado é o de Fisterra) que poñían en comunicación e alertaban toda a costa.

Labarta, máis conciso, limítase a cualificar o porto de '*mal surgidero*'.

2.3.3 FISTERRA NO CATASTRO DE ENSENADA: Radiografía socioeconómica da vila

A mediados do século XVIII a brisa da Ilustración materializouse en España nun atrevido proxecto fiscal: Substituír o complexo, obsoleto e, sobre todo inxusto sistema tributario por unha contribución "única" e directa, repartida entre todo os veciños, segundo os seus haberes, sen excepcións nin privilexios.

Malia que a mobilización dos privilexiados (igreja e fidalguía) acabaron convertendo o proxecto en papel mollado, o legado documental conservado, permítenos dispor da primeira e minuciosa radiografía da vila no ano de 1753.

Dado o punto de vista xurídico, a vila e o seu termo (unha circunferencia duns tres cuartos de légoa arredor do porto), pertencían á Mitra Compostelá, que nomeaba xuíz, escribá e mordomo.

As cargas que soportaban eran as seguintes:

- Por razón de señorío pagaba anualmente aos arcebispos santiagueses 126 reais e 16 marabedís.

- Pagaba ademais á igrexa 1.275 reais de vellón en concepto de "*diezmas*" (décimo dos froitos de trigo, centeo, millo, liño, la e pescado do mar), e cen reais de vellón de "*oblata*", a metade dos cales eran para o sancristán, contribuíndo cada veciño casado con un real e dous marabedís e os viuvos e viúvas con 18 marabedís. Só pagaba "*primicias*" o lugar de Insua, arrabalde da vila, contribuíndo para elo os veciños casados con tres ferrados e doce cuartillos de centeo e millo, por metade, e con un ferrado e 18 cuartillos as viúvas e viuvos.

- Por outra banda, o voto de Santiago ascendía a 36 ferrados, medio ferrado por veciño, exceptuados os pobres.

No capítulo de impostos de carácter público abonaban 111 reais e 30 marabedís polo "*Servicio Ordinario y Extraordinario*" e 105 reais polos "*Millones*". As alcabalas e sisas de centos e millóns estaban encadeadas, recadándose os 3.300 reais polo sistema de repartimento veciñal.

Dada a titularidade da terra en mans dos privilexiados, a maioría dos veciños tiña que facer fronte a foros, censos e dereitos de parcería.

A poboación era de 131 veciños (uns cincocentos habitantes) que residían noutras tantas casas, moitas delas semiarruinadas.

A actividade económica pivotaba sobre dous eixes: a agricultura e a pesca.

A agricultura tiña unha importancia hoxe dificilmente imaxinable.

No interrogatorio precísanse minuciosamente os tipos de terras e os seus rendementos, segundo foran de primeira ou de segunda e de regadío ou secaño. A rotación de cultivos en regadío de primeira incluía trigo, liño, millo e nabos, e en secaño centeo, nabos e millo miúdo. O cultivo da pataca aínda non chegara á comarca.

Moito menor significación tiña a gandería. Unhas poucas vacas e bois, algunha egua e cabalo, pequenos rabaños de cabras e ovelas, e un importante número de porcos de crianza doméstica. Había tamén algunhas galiñas e colmeas de avellas.

A actividade industrial limitábase aos tres muíños fariñeiros, de pedra negra, propiedade de Gerónimo Montenegro, José Vermúdez e Matheo Vellón. A outra grande actividade económica, na que participaban directa ou indirectamente (como propietarios de barcos ou quiñóns de redes) a maioría dos veciños era a pesca.

A vila furnía un "*cerco*" ou "*traiña*" para a pesca da sardiña, que se realizaba entre agosto e Nadal, e varias volantas. O número de barcos censados é de 12, e o de mariñeiros matriculados pasa de medio cento.

No tocante ao goberno municipal e servizos, había que dicir que a vila estaba gobernada por un alcalde, elixido en terna polo arcebispo, e un procurador xeral elixido directamente polos veciños.

Contaba a vila cun hospital, o de Nosa Señora do Socorro, que acollía os peregrinos do Santísimo Cristo, dotado con 210 ferrados de trigo. E tamén cun escribán, dous clérigos, un sancristán, un estanqueiro, dous zapateiros e dous xastres. Non había taberna, aínda que algúns veciños vendían nas súas casas viño atabernado que traían en barco á vila. (Polo interese da documentación catastral achegamos o Interrogatorio).

2.3.4 O PLEITO ENTRE O GREMIO DO MAR E O CURA SOBRE O "AGRO DO CORBEIRO" (1752-53)

A máis interesante documentación de natureza xurídica do Antigo Réxime é o preito entaboadado en 1752 entre os veciños do "*gremio de la mar*" e D. Andrés Antonio Varela Montenegro, cura de Fisterra, sobre dereitos a enxugar as redes nun terreo denominado "*Agra de Corbeiro*", propiedade da igrexa.

Polas declaracións dos testemuñas podemos reconstruír os usos e costumes dos mariñeiros e a súa organización, as condicións do porto e outros pormenores de enorme interese para reconstruír a pesca

naquel século. Por outra banda, a existencia da Agra e a súa pertenza á igrexa ata a desamortización, converten esa posesión nunha reserva urbanística, aínda hoxe singularizada.

2.3.5 O URBANISMO NO ANTIGO REXIME

Do urbanismo do Antigo Réxime so quedan vestixios relixiosos ou militares. A arquitectura popular sufriu tantas restauracións e remodelacións que resulta practicamente irrecoñecible. Dentro da arquitectura relixiosa cabe destacar a capela maior da igrexa, levantada en 1704 polo párroco Valentín Carreira (nos cimentos atopáronse moedas visigodas) e a capela barroca do "Buen Suceso", levantada en 1743 fronte ao porto da Riveira, polo cura de S. Vicente de Duio, Mateo Pérez.

A arquitectura militar está representada polo Castelo de San Carlos construído de nova planta sobre unha fortaleza dos Austrias, en tempo dos Borbóns, en parte destruído durante a guerra da Independencia e reconstruído en anos posteriores.

Segundo recolle Soraluze Blond os planos conservados do "Fuerte de Finisterre" pertencen á época en que visitaron a costa os enxeñeiros Lemaur e Exarch (1755-57), pero nun principio só se realizou o reformulación do Castelo, a explanación do solar, a cimentación de pedra sobre roca, e un tramo de muralla de 5 pés de alto.

Terminárase dez anos despois, por R.O. de Carlos III, xunto co forte de San Damián en Ribadeo e o Cuartel de Lugo. A xulgar pola planta reproducida por Soraluze, tiña tres frontes abertos: á Ría, ao Porto, e para terra, e unha nave interior que debería levar apegado a polvoreira, malia que o trazado de detalle sufriu algunhas alteracións.

A consecuencia da destrución do forte na Guerra de Independencia, foi reformada a nave central e restaurado de novo recentemente.

2.3.6 A IDADE CONTEMPORANEA

Nos comezos da Idade Contemporánea foi sacudida Fisterra polos ventos da guerra. Primeiro contra Inglaterra, en alianza con Francia, logo contra as tropas francesas de ocupación na Guerra da Independencia.

O 22 de Xullo de 1805 tivo lugar fronte a Fisterra un importante combate naval entre a escuadra franco española e a inglesa. Durou dende o amencer ata anoitecido e os ingleses apoderáronse de dous navíos da escuadra aliada, desbarborados.

En 1809 foi atacada polos franceses. Entre a tenaz resistencia dos veciños, foi semidestruída, asaltada e saqueada, quedando o castelo de San Carlos, que pertencía ao porto, desmantelado e arruinado. Anos despois reactivase a actividade pesqueira coa chegada dos fomentadores cataláns que constrúen 4 fábricas de salgadura. Outro feito importante dende o punto de vista socioeconómico foi a desamortización dos bens da igrexa, entre os que había que destacar a Agra de Corbeiro, e a supresión das cargas e rendas propias do Antigo Réxime (Hospital, capelas, etc.), que foron substituídas pola contribución estatal.

Dende o punto de vista político o máis salientable foi o fin da dependencia santiaguesa, ao constituírense as catro provincias actuais, en tempos de Javier de Burgos (1834).

2.3.6.1 Instantáneas históricas

Entre as descrições da Vila na Idade Contemporánea merecen citarse as de Borrow, Madoz, e a "Geografía del Reino de Galicia".

George Borrow, eiqú coñecido coma Don Jorgito o inglés, chega a Fisterra en 1837. Confundido co pretendente D. Carlos estivo a punto de ser fusilado, salvándose pola intervención do Valente de Fisterra que servira na mariña real inglesa.

A actitude liberal e anticarlista da vila non era sen dúbida allea ao proceso de desamortización que os veciños non querían ver perigar.

A descrição da vila e da taberna é moi propia do Borrow, que nunca abandona a "regra" inglesa de catalogación do atraso.

No dicionario de Madoz, impreso a mediados do século XIX dáse unha cifra de 200 casas, aliñadas en rúas regulares ao redor da praza. Entre os servizos destaca o hospital de Nosa Señora do Rosario, a escola pública dotada con 1.500 reais, á que asisten 60 nenos e 10 nenas (a maioría das nenas non ían á escola), o peirao (moi reducido), o camiño a Corcubián, en "estado regular", e o correo, que chegaba á vila dous días por semana.

Entre as producións sinala centeo, patacas, liño e froitas, algún gando e moita pesca, que alimentaba as 4 fábricas de salgadura.

A poboación, 220 veciños e 1.106 almas.

2.3.6.2 Fisterra na Xeografía do Reino de Galicia

A Xeografía, redactada nos anos vinte, proporciónanos amais de numerosas mencións históricas, datos do concello e da vila dos censos de 1910 e 1920.

Para o Concello dá a cifra de 5.752 habitantes de dereito e 5.034 de feito (censo de 1910) e de 5.883 e 4.848 respectivamente para 1920. A sinalar o aumento dos habitantes de dereito pero tamén a diminución dos de feito, que fala ás claras da importancia da emigración.

A maioría da poboación é analfabeta.

Contabiliza tamén para o concello 1.657 edificios: 585 de unha planta, 1.038 de dúas, e xa 34 de tres plantas.

Para a freguesía, formada pola vila, a aldea da Insua e algúns edificios illados, dá a cifra de 3.132 habitantes de dereito e 2.752 de feito que ocupan **667 edificios de unha planta, 306 de dúas e os 34 sinalados para o concello de tres plantas**. No censo de 1920 volven a aumenta-los habitantes de dereito e a diminuír os de feito.

Mención aparte, a Vila, cunha poboación en 1920 de 2950 habitantes de dereito e 2.307 de feito.

Entre as dotacións, sinala comercios, casa de banca, café, fábricas de salgadura e conserva, farmacia, fondas, muíño eléctrico, e tres sociedades: O Centro Recreativo, a Protectora dos fillos de Fisterra e o Pósito dos pescadores.



2.3.7 EVOLUCION DEMOGRÁFICA E URBANÍSTICA

Ata a Idade Moderna non temos ningún dato demográfico ou estatístico, e os que hai son pouco fiables.

Jerónimo del Hoyo (1607) dá para a vila a cifra de 60 veciños e asegura, sen dúbida con esaxeración, que chegara a ter ¡200!. O que realmente quere expresar é a decadencia da vila ("moi pobre"), que fora queimada tres ou catro veces, referíndose ás incursións dos corsarios franceses e ingleses e da piratería turca na segunda metade do século XVI.

A primeira cifra rigorosa é a do Catastro da Enxada (1752) que contabiliza 131 veciños (uns cincocentos habitantes), cun crecemento para o século e medio que separa os dous datos arredor do 120 %, explicable pola chegada do millo (a pataca tardará aínda uns cincuenta anos), o aumento da renda agraria e o desenrolo da pesca.

A ocupación e destrución da vila polos franceses na Guerra da Independencia (1809) explica a caída na demográfica de principios do século XIX, polo que Borrow (1837) contabiliza, "grosso modo", un cento de casas e veciños.

O despegue contemporáneo prodúcese entre 1830 e 1850 (chegada da pataca e dos cataláns). Iso explica que Madoz contabilice, con máis precisión que Borrow, 220 veciños (1.106 habitantes), que ocupaban 200 casas. Para o total do municipio as cifras son igualmente crecentes, contabilizándose 492 veciños (2340 habitantes) e 500 casas.

Ata finais de século carecemos de datos, polo que descoñecemos a evolución ata 1887, data do primeiro censo decenal. A partir deste censo temos datos para estudar a evolución demográfica da vila e concello reflectida no cadro seguinte:

Cadro nº1. DEMOGRAFIA. Os datos dos censos

ANOS	VILA			EDIF.	PARROQUIA			EDIF.	CONCELLO			EDIF.
	H	M	T		H	M	T		H	M	T	
1887	F D A								1783	2430	4213	
1897	F D T								1919	2546	4465	6 %
1900	F D T								2014	2671	4685	5 %
1910	F 1005 D A	1516	2521	588					2961	3058	5749	7 %
1910 Geog. Galic.	F D A					2752 3122 370	1207 ²		2046	2988	5034 5752 718	1657 ³
1920 Geog. Galic.	F D A		2307 2950 672								4848 5883 1035	3,69 %
1930											4994	2,92 %
1940											4925	1,38 %
1950											4838	1,76 %
1960											15	0
1970											4867	0,59 %
1975			2455			2596					5039	3,53

² 667 de 1 planta; 306 de 2 plantas e, 34 de 3 plantas.

³ 585 de 1 planta; 1.038 de dúas plantas e 34 de 3 plantas.

As cifras do cadro precedente permítenos seguir a evolución demográfica no último século, da que podemos destacar:

1. Un forte crecemento nas décadas a cabalo de 1900, cun crecemento decenal entre o 5 e o 7 %.
2. Un cambio de signo na década de 1910-20, cunha caída demográfica do 3,69 %.
3. Recuperación do crecemento na década dos felices anos vinte (+ 3 %).
4. Nova caída demográfica (entre o 1,5 e o 3 %) entre os anos 30 e os 60, pola guerra civil, a fame subseguinte e a autarquía.
5. A partires desta data mantense os efectos demográficos cun lixeiro aumento na década dos 70 e liépoca caída nas seguintes.



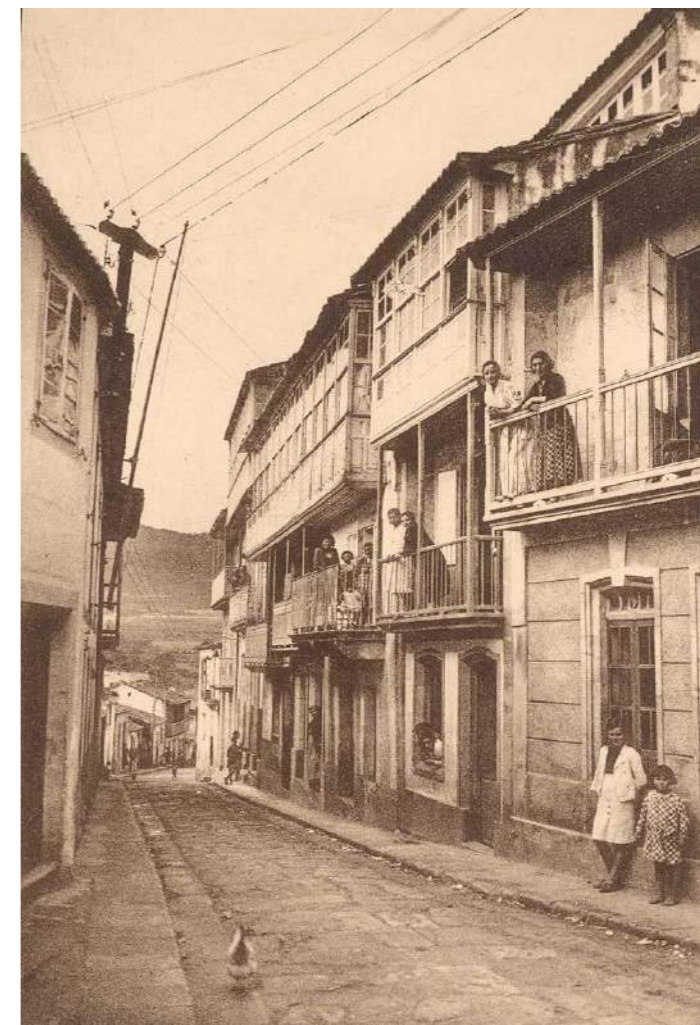
Parella á evolución económico-demográfica é a urbanística, que presenta e conserva as tipoloxías características das dúas etapas de crecemento urbano.

a) **Segundo cuarto do século XIX.** Está representada por **balconadas sobre canzoros**. Algunhas delas están datadas por epígrafes, como as dúas da rúa Real (1830-1831) e a da rúa de Arriba (1834).

b) **Restauración e anos vinte.** É a época de maior florecemento económico, crecemento demográfico e crecemento ou reconstrución urbanística. Urbanisticamente, está caracterizada por unha tipoloxía dominante de gran uniformidade, que mesmo parece produto dunha moda ou escala de cantería local. Trátase de **casas de dúas plantas**, a inferior de **pared dobre e a superior de perpiaño** recuado, que serve de contrapeso ao balcón voado corrido. Na maioría das casas o **balcón** está cinxido nos extremos por dúas pilastras saíntes

do grosor da parede inferior.

Son **edificios urbanos**, de **gran beleza e funcionalidade**, que marcan de forma determinante o **urbanismo do Casco Vello**, ata o extremo de reproducirse en décadas posteriores. Na actualidade **non baixan dun cento os edificios desta tipoloxía**.



2.4 ANALISE SOCIOECONÓMICA

2.4.1 DEMOGRAFÍA

Coma xa se salientaba na Memoria Informativa do PXOM, a característica máis salientable da demografía de Fisterra na súa evolución ao longo do século XX é a permanencia da carga poboacional, en contraposición ao século XIX, que se caracterizou por un case permanente incremento da poboación.

Iso non quere dicir que non se tivesen producido pequenos altibaixos, coma amosan os índices para cada decenio ao longo da presente centuria, correspondentes á totalidade da poboación municipal.

1900	=	100,0	1950	=	102,8
1910	=	106,9	1960	=	102,8
1920	=	103,0	1970	=	103,4
1930	=	106,1	1981 ⁴	=	109,3
1940	=	104,6	1991 ⁵	=	105,4

No que atinxe á vila de Fisterra os datos poboacionais ao longo do século tamén amosan unha certa permanencia, pese a que a recuperación dos niveis de principios de século (1910, primeiro dos anos sobre do que posuímos datos desagregados fiables) non se produce ata a metade dos anos setenta, coincidindo, seguramente coa crise de 1973 que obrigou a regresar ao país a moitos emigrantes.

1910	=	2521	=	100
1920	=	2307	=	91,5
1960	=	2348	=	93,1
1970	=	2455	=	97,4
1981	=	2803	=	111,2
1991	=	2831	=	112,3

No que atinxe ao ámbito da Vila, as porcentaxes, no que atinxe ás idades, (e para 1991) amosan que a poboación xuvenil (0-14 anos) acadaba o 21,1 % do total; a poboación senil (65 e máis anos) supoñía o 11,7 %; e a poboación en idade de traballar (15-64 anos) ven supoñer o 67 %. Iso ven supoñer os seguintes índices de dependencia:

$$\text{Índice de dependencia xuvenil} = \frac{\text{Pob}(0 - 14) \times 100}{\text{Pob}(15 - 64)} = 29,8$$

$$\text{Índice de dependencia senil} = \frac{\text{Pob.}(65 \text{ e máis}) \times 100}{\text{Pob}(15 - 64)} = 16,6$$

No que atinxe á estrutura de sexos, os homes representan o 50,3 % e as mulleres, o 49,7 %. Hai, pois, unha notoria igualdade, sen que se dea aquí a típica desproporción favorable ao sexo feminino. Proporções moi parellas danse nos estratos xuvenil e adulto (50,3 % e 50,2, respectivamente). Pola contra no estrato senil a proporción de homes só chega a 38 %, resultado, por outra banda, lóxico, tendo en conta a maior lonxevidade da muller.

No que fai á actividade da poboación hai que subliñar o dato de que, da poboación ≥ 16 anos, é activa o 47,3 % e inactiva o 52,7 %. As cifras son distintas segundo o sexo. A taxa de actividade acadada o 70,6 % nos homes e só supón o 23,7 % no caso das mulleres.

Da poboación activa total, a poboación ocupada (sempre en 1991) supoñía o 78,1 % e a parada un 21,9 %. Tampouco son iguais as cifras para os dous sexos. No caso dos homes a taxa de paro é do 10,0 %; e no das

mulleres, un 30,7 %.

Da poboación ocupada, un 7,56 % son empresarios con asalariados; un 16,48 % empresarios sen asalariados (autónomos), un 72,78 % son asalariados e un 2,9 % teñen outra disposición fronte á propiedade dos medios de produción (cooperativistas, poñamos por caso).

Dos empresarios con asalariados, o 42,7 % adícase á pesca, un 8,5 a actividades industriais, un 15 % á construción e un 31,6 % aos servizos. Os empresarios autónomos repártense basicamente entre a agricultura (57,3 %) e os servizos (14,5 %). Os asalariados adícanse á pesca (44,4 %), servizos (31,3 %), construción (15,8 %), industria (7,5 %) e agricultura (1 %). Os cooperativistas teñen coma actividade maioritaria, a industrial (87 %).

A poboación inactiva presenta a seguinte estrutura: un 47,4 % son persoas adicadas aos labores da casa (practicamente todas, mulleres); un 39,6 % son retirados, xubilados e pensionistas (practicamente ao 50 % entre homes e mulleres); un 10,3 % son escolares e estudantes (un 44 % de homes e un 56 de mulleres); un 2,2 % son persoas incapacitadas para o traballo (con case un 80 % de homes e só un 20 % de mulleres). O resto, o 0,6 % están en outras situacións.

Xa no que respecta ao concreto ámbito espacial do Plan Especial, os datos demográficos globais contabilizados ao día 7/3/1995, son os que figuran no seguinte Cadro:

Cadro nº2. POBOACION QUE VIVIA NO ÁMBITO DO PLAN ESPECIAL POR IDADES E SEXOS (a 7 de marzo de 1995)

IDADE	HOMES	%	MULLERES	%	TOTAL	%
0-4	34	4,2	31	3,8	65	4,0
5-9	49	6,1	32	3,9	81	5,0
10-14	56	6,9	56	6,9	112	6,9
15-19	70	8,6	74	9,1	144	8,9
20-24	66	8,1	64	8,0	130	8,0
25-29	65	8,0	56	6,9	121	7,5
30-34	53	6,5	55	6,8	108	6,7
35-39	62	7,6	57	7,0	119	7,3
40-44	44	5,4	40	4,9	84	5,2
45-49	42	5,2	40	4,9	82	5,1
50-54	68	8,4	58	7,2	126	7,8
55-59	40	4,9	43	5,3	83	5,1
60-64	60	7,4	56	6,9	116	7,1
65-69	39	4,8	40	4,9	79	4,9
70-74	27	3,3	34	4,2	61	3,8
75 ou máis	37	4,6	75	9,3	112	6,9
TOTAL	812	100	811	100	1.623	100

⁴ A 31 de marzo.

⁵ A 31 de Marzo

Polos datos que nos fornece o Cadro dedúcese doadamente que no ámbito do C.H. vive máis da metade da poboación da Vila, concretamente o 57 %.

No que respecta á pirámide de poboación, os datos non son enteiramente semellantes aos da vila no seu conxunto pero aproxímanse bastante. O índice de dependencia xuvenil (23,18 %) é un 9% superior no C.H. O índice de dependencia senil (15,5 %) é superior nun 32 %. Pola contra a poboación en idade de traballar (15-64 anos) é moi parecida: 67,2 % para o conxunto da vila; e un 68,5 % no ámbito do C.H.

No que fai á diferenciación de sexos a igualdade é o risco que define á poboación que vive no Casco Histórico: 49,9 % de homes e 50,1 % de mulleres.

Para o resto dos parámetros non posuímos datos desagregados para o Casco Histórico.

2.4.2 A ACTIVIDADE ECONÓMICA

As actividades básicas desenvolvidas no interior do ámbito do Plan Especial son as propias de todo Casco Histórico: comercio básico e especializado, hostalería, finanzas, servizos profesionais e persoais e actividades de carácter equipamental (administración pública -Concello, Correos, Instituto Social da Mariña...-, Sanidade, Mercado, ensino privado, etc.).

No plano que reflicte os usos do solo e a edificación pódese ver con exactitude a distribución destas actividades no espazo do Casco Histórico.

Dito o anterior hai que salientar, porén, que a actividade produtiva básica das xentes que moran na vila de Fisterra (e mesmo das que o fan no Casco Histórico) é a pesca. O que sucede é que esta actividade (arranxo de redes, atraques, desatraques, poxas e demais) realízase no ámbito do porto.

Con carácter cada vez máis residual dende a perspectiva puramente económica, mais non dende o punto de vista da calidade de vida, no ámbito do C.H. desenvólense actividades de carácter agrícola, preferentemente nas hortas situadas na súa parte suroccidental.

As actividades de transformación (industrias ou actividades artesanais) son escasas e redúcense a tres ou catro obradoiros mecánicos e a algunha panadería.

2.5 ESTRUCTURA DA PROPIEDAD

Dos 110.055 m² comprendidos dentro do ámbito⁴ do PEPRICH do Casco Histórico de Fisterra, 28.310 (26,6 %) conforman viais e espazos libres de uso e dominio público; e 80.745 m² (73,4 %) corresponden a parcelas de uso privado e/ou equipamentos de uso público, sexan de titularidade pública ou privada.

As parcelas, que acadan un total de 591 (561 delas edificadas), agrúpanse en 71 quinteiros ou "mazás" de forma, disposición e tamaño moi variable. A media de 8,32 parcelas por quinteiro pouco expresa, xa que atopamos no C.H. quinteiros de 43 parcelas, á beira de quinteiros integrados por unha soa parcela.

O que si é de salientar é o tamaño reducido, tanto de parcelas coma de quinteiros.

O tamaño medio de quinteiro é de 1.143 m² e a súa distribución por estratos superficiais é a seguinte:

1 quinteiro con superficie ≥ 10.000 m ² , cun total de	14.010 m ²
2 quinteiros con superficie ≥ 5.000 m ² - < 10.000 m ² , cun total de	10.740 m ²
9 quinteiros con superficie ≥ 2.000 m ² - < 5.000 m ² , cun total de	26.020 m ²
8 quinteiros con superficie ≥ 1.000 m ² - < 2.000 m ² , cun total de	10.370 m ²
14 quinteiros con superficie ≥ 500 m ² - < 1.000 m ² , cun total de	10.300 m ²
25 quinteiros con superficie ≥ 200 m ² - < 500 m ² , cun total de	7.595 m ²
12 quinteiros con superficie < 200 m ² , cun total de	1.710 m ²
—	—
71	TOTAIS 80.745

Do cadro anterior podemos deducir que máis do 71 % dos quinteiros do C.H. ten unha superficie menor dos 1.000 m²; e, máis do 52 % dos quinteiros non chega aos 500 m². Cuns quinteiros de tan pequena dimensión superficial, o lóxico é que as parcelas tamén sexan cativas. O tamaño medio da parcela no C.H. é de 143 m². Pero as parcelas inscritas nos quinteiros de menor tamaño (< 1.000 m²) só acadan unha media de 69,5 m², representando o 47 % do total das parcelas e só o 23,9 % da superficie total de todas as parcelas. Mais tampouco se pode dicir que é grande o tamaño medio das parcelas inscritas nos quinteiros de maiores dimensións (> 1.000 m²), pois só acadan unha media de 211 m².

Por conseguinte, estamos diante dun espazo urbano característico dos Cascos Históricos mariñeiros, nos que as dimensións das parcelas son, decote, moi cativas. Se desbotamos a media ducia de parcelas máis grandes, a media baixa considerablemente, concretamente dos 143 m² aos 112 m².

Se a esta condición lle engadimos o feito de que a grande maioría dos quinteiros teñen carácter compacto e que, nunha boa parte, están completamente colmadas pola edificación, temos que chegar, forzosamente, á conclusión de que é necesario incrementar (aínda que sexa dentro de lindeiros estritos) a altura media da edificación (sempre que tal medida non atente contra os valores patrimoniais a protexer), para permitir non só o tipo de edificación adicada a vivenda colectiva, senón para facer habitables, cos criterios que hoxe demanda a sociedade, as vivendas de carácter unifamiliar, que aquí, en moitos casos, só se poden ampliar cara arriba.

Evidentemente, este tipo de medidas só se deberá permitir alí onde a anchura das rúas teña unhas mínimas dimensións.

No que atinxe ao réxime de tenza das vivendas, hai que ter en conta que máis do 80 % téñense en propiedade, fronte a pouco máis do 10 % en réxime de aluguer. Se temos en conta o feito de que un 6 % desas vivendas non posúe baño ou ducha; ou que máis dun 20 % desas vivendas ten un número de habitacións dúas ou máis veces menor có de persoas que nelas viven, hai que convir na necesidade dese incremento da edificación en altura alí onde sexa compatible coa protección do patrimonio histórico-artístico e/ou cultural.

Segundo indica o RLSG no seu Art. 184.1.b) debe incluírse no PEPRICH a relación das persoas titulares dos terreos afectados segundo datos catastrais. Porén, a efectos de garantir as determinacións da Lei Orgánica 3/2018, de 5 de decembro, de Protección de Datos Persoais e garantía dos dereitos dixitais, límitase o seguinte listado á relación das referencias catastrais afectadas:

⁴ Débese ter en conta que os datos contidos no presente apartado corresponden á época analóxica do presente traballo, e poden ter algunhas discrepancias cos datos exactos dixitalizados da última entrega.

Cadro nº3. TITULARES DOS TERREOS AFECTADOS

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
85045	002	RUA FONTE VELLA	11
85045	003	RUA FONTE VELLA	9
85045	004	RUA FONTE VELLA	
85045	005	RUA FONTE VELLA	
85045	006	RUA FONTE VELLA	
85045	007	RUA FONTE VELLA	
85045	008	RUA FONTE VELLA	
85045	009	TRAVESIA ARRIBA	5
85045	010	RUA ARRIBA	3
85045	011	TRAVESIA ARRIBA	1
85045	012	PRAZA ARA-SOLIS	
85045	013	COSTA ARA-SOLIS	
85045	014	COSTA ARA-SOLIS	
85045	015	COSTA ARA-SOLIS	8
85045	020	RUA FONTE VELLA	
85045	021	RUA FONTE VELLA	
85045	022	RUA FONTE VELLA	
85045	023	RUA FONTE VELLA	
85045	024	RUA FONTE VELLA	
85055	001	RUA HORTAS	11
85055	002	RUA HORTAS	
85055	003	TRAVESIA ARRIBA	
85055	004	TRAVESIA ARRIBA	
85055	005	RUA FONTE VELLA	18
85055	006	RUA HORTAS	17
85055	007	RUA HORTAS	
85067	001	RUA ARRIBA	57
85067	002	RUA ARRIBA	55
85067	003	RUA ARRIBA	53
85067	004	RUA ARRIBA	51
85067	005	RUA ARRIBA	49
85067	006	RUA ARRIBA	47
85067	007	RUA ARRIBA	45
85067	008	RUA ARRIBA	43

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
85067	009	RUA ARRIBA	
85067	010	RUA HORTAS	4
85067	011	RUA HORTAS	
85067	012	RUA HORTAS	
85067	013	RUA HORTAS	15
85067	014	RUA HORTAS	
85067	015	RUA HORTAS	
85067	016	RUA FONTE VELLA	22
85067	017	RUA FONTE VELLA	24
85067	018	RUA FONTE VELLA	26
85067	019	RUA CAMPO	27
85067	020	RUA CAMPO	
85067	021	RUA ARRIBA	
85067	022	RUA ARRIBA	
85067	023	RUA ARRIBA	
85067	024	RUA ARRIBA	
85067	025	RUA ARRIBA	
85067	026	RUA HORTAS	
85068	004	RUA FONTE VELLA	
85068	005	RUA FONTE VELLA	25
85068	006	RUA FONTE VELLA	
85068	007	RUA FONTE VELLA	9
85068	008	RUA FONTE VELLA	
85068	009	RUA FONTE VELLA	
85068	010	RUA FONTE VELLA	
85068	011	RUA FONTE VELLA	
85068	012	RUA FONTE VELLA	
85068	013	RUA FONTE VELLA	
85068	014	RUA FONTE VELLA	
85068	015	RUA FONTE VELLA	
85068	016	RUA FONTE VELLA	
85068	019	CAMIÑO RIO DOS HERBALES	
85068	025	CAMIÑO RIO DOS HERBALES	
85068	026	CAMIÑO RIO DOS HERBALES	
85068	027		
85068	029	RUA FONTE VELLA	
85077	004	RUA CAMPO	

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
85077	005	RUA CAMPO	
85077	006	RUA CAMPO	
85077	007	RUA CAMPO	
85077	008	RUA CAMPO	
86042	001	TRAV. ARA-SOLIS	
86042	002	TRAV. ARA-SOLIS	8
86042	003	RUA ARA-SOLIS	10
86042	004	RUA ARA-SOLIS	12
86042	005	RUA ARA-SOLIS	
86042	006	COSTA ARA-SOLIS	
86042	007	RUA ARA-SOLIS	
86042	008	COSTA ARA-SOLIS	
86043	001	RUA ARA-SOLIS	2
86043	002	RUA ARA-SOLIS	4
86043	003	RUA ARA-SOLIS	6
86043	004	TRAV. ARA-SOLIS	
86044	001	PRAZA ARA-SOLIS	5
86044	002	PRAZA ARA-SOLIS	4
86044	003	PRAZA ARA-SOLIS	3
86044	004	PRAZA ARA-SOLIS	2
86044	005	RUA MERCADO	
86044	006	RUA ANGUSTIAS	
86044	007	RUA ANGUSTIAS	
86044	008	RUA ANGUSTIAS	5
86044	009	RUA ANGUSTIAS	3
86044	010	RUA ARA-SOLIS	7
86044	011	RUA ARA-SOLIS	5
86044	012	RUA ARA-SOLIS	3
86044	013	RUA ARA-SOLIS	1
86045	001	PRAZA DE F. ESMORIS	
86045	002	RUA MERCADO	
86045	003	RUA MERCADO	
86045	004	PRAZA DE F. ESMORIS	
86045	005	RUA MERCADO	
86045	006	PRAZA DE F. ESMORIS	
86045	007	PRAZA DE F. ESMORIS	7
86045	008	PRAZA DE F. ESMORIS	

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
86046	001	PRAZA DE F. ESMORIS	
86046	002	RUA ANGUSTIAS	6
86046	003	RUA ANGUSTIAS	
86047	001	PRAZA DE F. ESMORIS	
86047	002	RUA MANUEL LAGO PAIS	
86047	003	RUA MANUEL LAGO PAIS	6
86047	004	RUA MANUEL LAGO PAIS	8
86047	005	RUA MANUEL LAGO PAIS	
86047	006	RUA MANUEL LAGO PAIS	12
86047	007	CASA DO CONCELLO	14
86047	008	RUA MANUEL LAGO PAIS	
86047	009	RUA MANUEL LAGO PAIS	18
86047	010	RUA MANUEL LAGO PAIS	20
86047	011	RUA MANUEL LAGO PAIS	22
86047	012	RUA MANUEL LAGO PAIS	24
86047	013	RUA MANUEL LAGO PAIS	26
86047	014	RUA MANUEL LAGO PAIS	
86047	015	RUA ARA-SOLIS	
86049	001	RUA ANGUSTIAS	
86049	002	RUA ANGUSTIAS	
86049	003	RUA ARA-SOLIS	13
86051	001	TRAVESIA ARRIBA	
86051	002	TRAVESIA ARRIBA	
86051	003	TRAVESIA ARRIBA	
86051	004	TRAVESIA ARRIBA	
86051	005	TRAVESIA ARRIBA	34
86051	006	RUA ARRIBA	19
86051	007	RUA ARRIBA	17
86051	008	RUA ARRIBA	15
86051	009	RUA ARRIBA	13
86051	010	RUA ARRIBA	
86051	011	RUA ARRIBA	
86051	012	RUA ARRIBA	7
86051	013	RUA FONTE VELLA	
86051	014	RUA FONTE VELLA	4
86051	015	RUA FONTE VELLA	
86051	016	RUA FONTE VELLA	

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
86051	017	RUA FONTE VELLA	
86051	018	RUA FONTE VELLA	
86051	019	TRAVESIA ARRIBA	
86052	001	RUA ARRIBA	
86052	002	TRAVESIA ARRIBA	
86052	003	TRAVESIA ARRIBA	8
86052	004	TRAVESIA ARRIBA	
86053	001	RUA ARRIBA	
86053	002	RUA ARRIBA	
86053	003	RUA ARRIBA	
86053	004	RUA HORTAS	
86053	005	RUA HORTAS	
86054	001	RUA HORTAS	
86054	002	RUA ARRIBA	25
86055	001	PRAZA DA CONSTITUCION	
86055	002	RUA PRAZA	
86055	003	RUA PRAZA	
86055	004	RUA PRAZA	
86055	005	RUA PRAZA	
86055	006	RUA PRAZA	
86056	001	RUA FRANCISCO SENDON	
86056	002	RUA PRAZA	
86056	003	RUA PRAZA	
86056	004	TRAVESIA ARRIBA	
86056	005	TRAVESIA ARRIBA	
86057	001	RUA PRAZA	
86057	002	RUA PRAZA	
86057	003	RUA PATRES	1
86058	001	RUA ARRIBA	10
86058	002	RUA PRAZA	16
86058	003	RUA PRAZA	
86058	004	RUA PRAZA	12
86058	005	PRAZA ARA-SOLIS	
86058	006	PRAZA ARA-SOLIS	
86058	007	RUA ARRIBA	2
86058	008	RUA ARRIBA	4
86058	009	RUA ARRIBA	6

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
86058	010	RUA ARRIBA	8
86058	011	RUA PRAZA	16
86058	012	RUA PRAZA	14
86058	013	TRAVESIA ARRIBA	s/n
86059	001	RUA HORTAS	
86059	002		11
86059	003	RUA ARRIBA	
86059	004	RUA HORTAS	
86061	001	RUA ARRIBA	35
86061	002	RUA ARRIBA	33
86061	003	RUA HORTAS	
86061	004	RUA ARRIBA	39
86061	005	RUA ARRIBA	
86062	001	RUA ARRIBA	28
86062	002	RUA CARMEN	19
86062	003	RUA CARMEN	17
86062	004	RUA ARRIBA	22
86062	005	RUA ARRIBA	24
86062	006	RUA ARRIBA	26
86063	001	RUA CARMEN	
86063	002	RUA CARMEN	
86063	003	RUA CARMEN	
86063	004	RUA CARMEN	
86063	005	RUA CARMEN	
86063	006	RUA ARRIBA	
86063	007	RUA ARRIBA	63
86063	008	RUA CAMPO	
86063	009	RUA CAMPO	
86063	010	RUA DESIDERIO PAZ	
86063	011	RUA DESIDERIO PAZ	
86064	001	RUA CARMEN	
86064	002	RUA OLIVA	
86064	003	RUA OLIVA	
86064	004	RUA ARRIBA	
86065	001	RUA REAL	
86065	002	RUA REAL	
86065	003	RUA REAL	

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
86065	004	RUA REAL	
86065	005	RUA REAL	
86065	006	RUA ARRIBA	
86065	007	RUA OLIVA	
86066	001	PRAZA DA CONSTITUCION	
86066	002	RUA REAL	
86066	003	RUA REAL	58
86066	004	PRAZA DA CONSTITUCION	62
86066	005	PRAZA DA CONSTITUCION	74
86066	006	PRAZA DA CONSTITUCION	66
86066	007	PRAZA DA CONSTITUCION	68
86066	008	PRAZA DA CONSTITUCION	
86066	009	RUA CARMEN	
86066	010	RUA CARMEN	
86066	011	RUA CARMEN	
86066	012	RUA CARMEN	
86066	013	RUAS	
86067	001	RUA CARMEN	13
86067	002	PRAZA DA CONSTITUCION	
86067	003	PRAZA DA CONSTITUCION	12
86067	004	RUA A. FINISTERRE	2
86067	005	RUA A. FINISTERRE	
86067	006	RUA A. FINISTERRE	
86067	007	RUA ARRIBA	
86067	008	RUA CARMEN	16
86068	001	RUA ARRIBA	11
86068	002	RUA ARRIBA	16
86068	003	RUA CARMEN	7
86068	004	RUA CARMEN	5
86068	005	RUA CARMEN	
86069	001	RUA CARMEN	
86069	002	RUA ARRIBA	
86069	003	RUA ARRIBA	
86069	004	RUA ARRIBA	
86071	001	RUA CAMPO	
86071	002	RUA CAMPO	
86074	001	RUA SANTA CATALINA	

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
86074	002	RUA SANTA CATALINA	
86074	003	RUA REAL	2
86074	004	RUA REAL	
86074	005	RUA REAL	
86074	006	RUA REAL	
86074	007	RUA REAL	
86074	008	RUA REAL	
86074	009	RUA REAL	
86074	010	RUA REAL	
86074	011	RUA CORREO	2
86074	012	RUA CORREO	4
86074	013	RUA CORREO	6
86074	014	RUA CORREO	8
86074	015	RUA CORREO	12
86074	016	RUA CORREO	
86074	017	RUA CORREO	
86074	018	RUA CORREO	
86074	019	RUA DESIDERIO PAZ	
86074	020	RUA DESIDERIO PAZ	
86074	021	RUA DESIDERIO PAZ	
86074	022	RUA MONTE FARELO	1
86074	023	RUA MONTE FARELO	
86074	024	RUA MONTE FARELO	5
86074	025	RUA MONTE FARELO	7
86074	026	RUA MONTE FARELO	7
86074	027	RUA MONTE FARELO	11
86074	028	RUA MONTE FARELO	15
86074	029	RUA MONTE FARELO	17
86074	030	RUA MONTE FARELO	
86074	031	RUA MONTE FARELO	
86074	032	RUA MONTE FARELO	
86074	033	RUA MONTE FARELO	25
86074	034	RUA MONTE FARELO	
86074	035	RUA MONTE FARELO	
86074	036	RUA MONTE FARELO	
86074	037	RUA CAMPO	
86074	038	RUA MONTE FARELO	

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
86074	039	RUA MONTE FARELO	37
86074	040	RUA CAMPO	
86074	041	RUA CAMPO	
86074	042	RUA CAMPO	
86074	043	RUA CAMPO	
86075	001	RUA REAL	13
86075	002	RUA REAL	15
86075	003	RUA REAL	17
86075	004	RUA REAL	19
86075	005	RUA REAL	21
86075	006	RUA REAL	23
86075	007	RUA REAL	25
86075	008	RUA REAL	27
86075	009	PASEO DA RIBEIRA	
86075	010	RUA REAL	31
86075	011	PASEO DA RIBEIRA	36
86075	012	PASEO DA RIBEIRA	
86075	013	RUA CENTOLO	
86075	014	RUA REAL	41
86075	015	RUA REAL	39
86075	016	RUA REAL	37
86075	017	RUA REAL	35
86075	018	RUA REAL	33
86076	001	RUA REAL	20
86076	002	RUA REAL	22
86076	003	RUA REAL	24
86076	004	RUA REAL	26
86076	005	RUA REAL	28
86076	006	RUA REAL	30
86076	007	RUA REAL	32
86076	008	RUA CORREO	9
86076	009	RUA CORREO	7
86076	010	RUA CORREO	5
86077	001	RUA REAL	42
86077	002	RUA REAL	44
86077	003	RUA DESIDERIO PAZ	
86078	001	RUA DESIDERIO PAZ	

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
86078	002	RUA DESIDERIO PAZ	5
86078	003	RUA DESIDERIO PAZ	
86078	004	RUA OLIVA	
86078	005	RUA OLIVA	
86078	006	RUA OLIVA	6
86078	007	RUA OLIVA	8
86078	008	RUA OLIVA	
86078	009	RUA CARMEN	24
86078	010	RUA CARMEN	26
86079	001	RUA REAL	36
86079	002	RUA REAL	34
86079	003	RUA REAL	40
86079	004	RUA CORREO	
86084	001	RUA STA CATALINA PONIENTE	
86084	002	RUA STA CATALINA PONIENTE	
86084	003	RUA STA CATALINA PONIENTE	
86084	004	RUA STA CATALINA PONIENTE	
86084	005	RUA STA CATALINA PONIENTE	
86084	006	RUA STA CATALINA PONIENTE	
86085	001	PASEO CALAFIGUEIRA	
86085	002	CALEXON CALAFIGUEIRA	
86085	003	PASEO CALAFIGUEIRA	
86087	001	RUA REAL	
86087	002	PASEO DA RIBEIRA	
86087	003	PASEO DA RIBEIRA	
86087	004	PASEO DA RIBEIRA	
86087	005	PASEO DA RIBEIRA	
86087	006	PASEO DA RIBEIRA	
86087	007	RUAS	
86087	008	PASEO DA RIBEIRA	
86087	009	PASEO DA RIBEIRA	
86087	010	PASEO DA RIBEIRA	
86087	011	RUA REAL	
86087	012	RUA REAL	
86089	001	RUA STA CATALINA PONIENTE	
86091	001	RUA CARRASQUEIRA	
86091	002	RUA CARRASQUEIRA	

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
86091	003	CASA DO CONCELLO	
86091	004	RUA CARRASQUEIRA	
86091	005	RUA CARRASQUEIRA	
86091	007	RUA STA CATALINA PONIENTE	24
86091	008	RUA STA CATALINA PONIENTE	26
86091	009	RUA STA CATALINA PONIENTE	28
86091	010	RUA STA CATALINA PONIENTE	32
86091	011	RUA STA CATALINA PONIENTE	
86091	012	RUA STA CATALINA PONIENTE	36
86091	013	RUA STA CATALINA PONIENTE	
86091	014	RUA STA CATALINA PONIENTE	
86091	018	RUA STA CATALINA PONIENTE	
86091	019	RUA SANTA CATALINA	
86091	020	RUA SANTA CATALINA	
86091	021	RUA SANTA CATALINA	
86091	022	RUA SANTA CATALINA	
86091	023	RUA SANTA CATALINA	
86096	001	RUA SANTA CATALINA	2
86096	002	RUA SANTA CATALINA	4
86096	003	RUA SANTA CATALINA	6
86096	004	RUA SANTA CATALINA	8
86096	005	RUA SANTA CATALINA	10
86096	006	RUA SANTA CATALINA	12
86096	007	RUA SANTA CATALINA	
86096	008	RUA SANTA CATALINA	16
86096	009	RUA SANTA CATALINA	18
86096	010	RUA SANTA CATALINA	20
86096	011	RUA SANTA CATALINA	22
86097	001	RUA SANTA CATALINA	
86097	002	CALEXON CALAFIGUEIRA	
86097	003	PASEO CALAFIGUEIRA	
86097	004	PASEO CALAFIGUEIRA	
86097	005	PASEO CALAFIGUEIRA	
86097	006	PASEO CALAFIGUEIRA	
86097	007	RUA SANTA CATALINA	
86097	008	RUA SANTA CATALINA	
86097	009	RUA SANTA CATALINA	

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
86106	001	RUA CORUÑA	31
86106	002	RUA CORUÑA	29
86106	003	RUA CORUÑA	27
86106	004	RUA CORUÑA	25
86106	005	RUA CORUÑA	23
86106	006	RUA CORUÑA	21
86106	007	RUA CORUÑA	19
86106	008	RUA CORUÑA	
86106	009	RUA CORUÑA	15
86106	010	RUA CORUÑA	13
86106	011	RUA CORUÑA	11
86106	012	RUA CORUÑA	9
86106	013	RUA CORUÑA	7
86106	014	RUA CORUÑA	5
86106	015	RUA CORUÑA	3
86106	016	RUA CORUÑA	10
86106	017	RUA CARRASQUEIRA	
86106	018	RUA CARRASQUEIRA	
86106	019	RUA CARRASQUEIRA	
86106	020	RUA CARRASQUEIRA	8
86106	021	RUA CARRASQUEIRA	
86106	022	RUA CARRASQUEIRA	
86106	023	RUA CARRASQUEIRA	
86114	001	RUA CORUÑA	
86114	002	RUA PATRES	
86114	003	RUA PATRES	
86114	004	RUA PATRES	
86114	005	RUA CORUÑA	
86114	006	RUA CORUÑA	
86114	007	RUA CORUÑA	
86114	008	RUA CORUÑA	
86114	009	RUA PATRES	
86114	010	RUA CORUÑA	
87040	001	RUA MANUEL LAGO PAIS	1
87040	012	RUA MANUEL LAGO PAIS	25
87040	013	RUA MANUEL LAGO PAIS	23
87040	014	RUA MANUEL LAGO PAIS	21

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
87040	015	RUA MANUEL LAGO PAIS	17
87040	016	RUA MANUEL LAGO PAIS	
87040	017	RUA MANUEL LAGO PAIS	
87040	018	RUA MANUEL LAGO PAIS	
87040	019	RUA MANUEL LAGO PAIS	
87040	020	RUA MANUEL LAGO PAIS	
87040	021	RUA MANUEL LAGO PAIS	
87043	001	PRAZA DE F. ESMORIS	
87044	001	RUA RIBEIRA	
87046	001	RUA A. SARALEGUI	6
87046	002	RUA A. SARALEGUI	8
87046	003	RUA A. SARALEGUI	10
87046	004	RUA A. SARALEGUI	12
87046	005	RUA A. SARALEGUI	14
87046	006	RUA A. SARALEGUI	16
87046	007	RUA A. SARALEGUI	18
87051	001	PASEO DA RIBEIRA	
87051	002	RUA MERCADO	
87051	003	PRAZA ARA-SOLIS	
87052	001	RUA CERCA	
87052	002	PRAZA DA CERCA	
87052	003	PRAZA DA CERCA	
87052	004	PRAZA DA CERCA	
87052	005	PRAZA DA CERCA	
87052	006	RUA RIBEIRA	
87052	007	RUA RIBEIRA	
87052	008	RUA PRAZA	
87052	009	RUA PRAZA	
87052	010	RUA PASADOIROS	
87052	011	RUA PRAZA	
87053	001	RUA PRAZA	
87053	002	RUA CERCA	2
87053	003	RUA CERCA	
87054	001	RUA CERCA	2
87054	002	PRAZA DA CERCA	3
87054	003	PRAZA DA CERCA	
87055	001	RUA PESCADORES	

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
87055	002	PASEO DA RIBEIRA	
87055	003	RUA PESCADORES	7
87055	004	PASEO DA RIBEIRA	
87055	005	RUAS	
87055	006	RUA PESCADORES	
87055	007	RUA PESCADORES	
87059	001	PASEO DA RIBEIRA	
87059	002	RUA MARIÑA	
87059	003	RUA MARIÑA	
87059	004	RUA MARIÑA	
87059	005	TRAV. DA MARIÑA	
87061	001	PRAZA DA CONSTITUCION	
87061	002	PRAZA DA CONSTITUCION	
87061	003	PRAZA DA CONSTITUCION	
87061	004	PRAZA DA CONSTITUCION	
87061	005	PRAZA DA CONSTITUCION	
87061	006	RUA CERCA	
87062	001	PRAZA DA CONSTITUCION	
87062	002	PRAZA DA CONSTITUCION	
87062	003	PRAZA DA CONSTITUCION	
87062	004	PRAZA DA CONSTITUCION	
87062	005	PRAZA DA CONSTITUCION	
87062	006	PRAZA DA CONSTITUCION	
87063	001	PASEO DA RIBEIRA	
87063	002	PASEO DA RIBEIRA	
87063	003	PASEO DA RIBEIRA	
87063	004	PRAZA DA CONSTITUCION	47
87063	005	PRAZA DA CONSTITUCION	
87063	006	PRAZA DA CONSTITUCION	
87064	001	RUA CALAFIGUEIRA	3
87064	002	RUA A. SARALEGUI	7
87064	003	RUA CALAFIGUEIRA	9
87064	004	RUA CALAFIGUEIRA	
87064	005	RUA PESCADORES	
87064	006	RUA CALAFIGUEIRA	
87064	007	RUA CALAFIGUEIRA	
87065	001	PASEO DA RIBEIRA	

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
87065	002	RUA PESCADORES	
87066	001	RUA PESCADORES	
87066	002	RUA PESCADORES	
87066	003	RUA PESCADORES	
87066	004	RUA PESCADORES	
87066	005	RUA PESCADORES	
87066	006	RUA PESCADORES	
87067	001	PRAZA DA CONSTITUCION	
87067	002	RUA CARRUMEIRO	14
87067	003	RUA CARRUMEIRO	4
87067	004	RUA CARRUMEIRO	
87067	005	CALEXON DA PRAZA	
87067	006	CALEXON DA PRAZA	
87068	001	PRAZA DA CONSTITUCION	
87068	002	RUA PESCADORES	4
87092	001	RUA PATRES	1
87092	002	PASEO CALAFIGUEIRA	
87092	003	PASEO CALAFIGUEIRA	
87092	004	PASEO CALAFIGUEIRA	
87092	005	PASEO CALAFIGUEIRA	
87092	006	PASEO CALAFIGUEIRA	
87092	007	PASEO CALAFIGUEIRA	
87092	008	PASEO CALAFIGUEIRA	11
87092	009	PASEO CALAFIGUEIRA	
87092	010	CALEXON CALAFIGUEIRA	
87092	011	RUA STA CATALINA PONIENTE	
87092	012	RUA STA CATALINA PONIENTE	15
87092	013	RUA SANTA CATALINA	
87092	014	RUA SANTA CATALINA	
87092	015	RUA SANTA CATALINA	
87092	016	RUA SANTA CATALINA	
87092	017	RUA SANTA CATALINA	
87094	001	PASEO CALAFIGUEIRA	
87102	001	RUA PATRES	
87102	002	RUA PATRES	
87102	003	RUA PATRES	
87102	004	RUA PATRES	19

QUINTEIRO	PARCELA	RUA	Nº
87102	005	RUA PATRES	17
87102	006	RUA PATRES	
87102	007	RUA PATRES	
87102	008	RUA PATRES	
87102	009	RUA PATRES	
87102	010	RUA PATRES	
87102	011	RUA PATRES	
87102	012	RUA PATRES	
87102	013	RUA PATRES	3
87102	014	RUA PATRES	
87102	015	RUA CORUÑA	2
87102	016	RUA CORUÑA	4
87102	017	RUA CORUÑA	6
87102	018	RUA CORUÑA	8
87102	019	RUA CORUÑA	10
87102	020	RUA CORUÑA	12
87102	021	RUA CORUÑA	14
87102	022	RUA PATRES	16
87102	023	RUA CORUÑA	18
87102	024	RUA CORUÑA	20
87102	025	RUA CORUÑA	22
87102	026	RUA CORUÑA	24
87102	027	RUA CORUÑA	26
87102	028	RUA CORUÑA	28
87102	029	RUA CORUÑA	30
87102	030	RUA PATRES	
87105	001	RUA PATRES	
87105	002	RUA PATRES	
87105	003	RUA PATRES	
87105	004	RUA PATRES	
87105	005	RUA PATRES	7
87106	001	RUA PATRES	
87106	002	RUA PATRES	
87106	003	RUA PATRES	
87106	004	RUA PATRES	
87106	005	RUA PATRES	
87119	001	RUA PATRES	

QUITEIRO	PARCELA	RUA	Nº
87119	002	RUA PATRES	
88044	001	RUA CASTELO	

2.6 ACTIVIDADE URBANA. USOS DO SOLO

O espazo do C.H. de Fisterra aínda é, despois de se ter estendido a vila cara a poñente e ao norte, o lugar onde se dá unha maior actividade urbana. Elo é debido, ao noso xuízo, á combinación de tres factores básicos: a) a tanxencia do Casco Histórico co Porto. b) a permanencia do uso residencial (xeralmente en vivendas de carácter unifamiliar) no seu interior, motivada pola propia actividade dos moradores (xentes adicadas ao mar ou ás actividades terciarias). E c) a permanencia de todo tipo de comercio, servizos e equipamentos públicos no seu interior (motivada polos dous factores, citados denantes).

Fóra do continuo do C.H. só cabe citar coma importante a existencia do equipamento escolar público e a igrexa parroquial. Mais o feito de estaren tan próximos ao C.H. non orixinou un desprazamento notorio de actividades fóra del, aparte dos tradicionais usos ligados a servizos de praia (restaurantes, hoteis, etc. poñamos por caso, que viron incrementar o seu número preto da praia de Langosteira.

Malia que a diversidade de usos no interior do C.H. aínda é grande, hai que subliñar o feito de que, aproximadamente, un 80 % da edificación principal (isto é, descontando as construcións produtivas tales coma hórreos, alpendres ou os garaxes e pequenos almacéns), adícase por enteiro ao uso residencial. No outro 20 % da edificación e, xeralmente compartindo co residencial, desenvólvense usos distintos, maioritariamente nas plantas baixas, coma corresponde a un espazo vilego que é cabeceira do seu termo municipal.

Se establecemos dúas áreas diferenciadas no C.H. -a Norte e a Sur, separadas pola charnela que ven a ser a Praza de Santa Catarina- é obvia a maior diversidade de usos na metade Sur. Un 73 % dos usos principais distintos ao da residencia danse nesta área, fronte só ao 27 % que acubilla no Norte. (ver o Plano nº 4 dos de Información).

Por actividades xenéricas a diferenza é moi notoria no que atinxe a establecementos adicados a elaborar ou vender produtos de alimentación, onde a área Sur acada máis do 80 % dos establecementos, e o 100 % dos específicos (panaderías, carnicerías). Non é tan acusada a diferenza no que fai a establecementos agrupados baixo a denominación xenérica de hostalería (onde a área Norte dispón do 37 %, aínda que non posúa ningún dos restaurantes do C.H.) ou no que decote se agrupa baixo as epígrafes de servizos profesionais e persoais, onde a área norte chega ao 41 % do total do C.H., se ben non dispón dos característicos servizos profesionais, tales coma avogados ou médicos particulares.

Mais, onde se aprecia a distinta complexidade das dúas áreas é no que poderíamos chamar comercio máis ou menos especializado.

2.7 INFRAESTRUTURA URBANA

2.7.1 VIARIO

O ruevo do Casco Histórico de Fisterra componse de corenta rúas de diferente lonxitude, anchura, trazado,

deseño e materiais conformadores do pavimento.

O 31,5 % están asfaltadas. Delas, 2/3 ten o pavimento en bo estado e 1/3 con pavimentación regular. O 57,9 % teñen pavimentación de formigón, en xeral en bo estado (77,3 %); un 13 % porén, están en mal estado e un 9 % en estado regular. O 10,6 % restante ten pavimento pétreo (lousas, lastro, etc.), en xeral, en bo estado (75 %) ou en estado regular (25 %).

O 42 % dos viais dispón de beirarrúas. O 34 %, non. E o 24 % son rúas formadas por escadas.

Trátase dun ruevo estreito que só presenta horizontes cumpridos nas prazas principais. Consideramos que un labor de recuperación urbanística debe ir substituíndo os pavimentos non pétreos por lastro ou pavimento de lousas, empezando polas vías que requiren de obras de acondicionamento.

2.7.2 REDES DE SERVIZO

A totalidade das rúas do C.H. dispón de rede de abastecemento de auga. A rede de saneamento acada a todo o casarío pero decorre só por un 60 % do ruevo, en razón da accidentada topografía do Casco.

O alumeadado acada tamén á totalidade do C.H. pero non todo é acaído. Só un 26 % das rúas conta con iluminación axeitada. Un 34 % aparece cunha rede de alumeadado regular. O resto do ruevo (40 %) ou carece de iluminación ou a ten moi deficiente.

As redes de enerxía eléctrica e de telefonía acadan a toda a veciñanza, cun servizo aceptable. Pero o tendido de cable é desaxeitado no 73 % das rúas. Só nun 10 % dos casos se pode dicir que as condicións do devandito tendido son as correctas.

Xa que logo terá que ser obxectivo do Plan Especial o prever solucións para estes tres últimos servizos (enerxía eléctrica, telefonía e alumeadado).

2.8 DOTACIÓNS URBANÍSTICAS

2.8.1 EQUIPAMENTOS

No ámbito do Casco Histórico da vila teñen acubillo os seguintes equipamentos, que se identifican coas claves coas que se poden localizar nos planos:

a) Administrativo. No C.H. sitúase o edificio que, en xeral en bo estado, acolle á Casa do Concello (01-SX-A1), na que, á beira dos servizos municipais atópanse tamén nestes intres: a Biblioteca Municipal e a Oficina da Asistencia Social.

b) Sanitario. Situado á beira do anterior está o edificio en bo estado que acolle ao Instituto Social da Mariña (01-SX-S1) e dispón de tres consultorios, sala de curas, sala de internamento transitorio e Despacho do Director. Nel tamén teñen acubillo, loxicamente, os servizos sociais das xentes do mar (pensionistas e en activo). Localízase aquí o Fogar do Xubilado.

c) O Servizo de Correos (01-SX-A2), situado na Praza de Francisco Esmorís, compartindo edificio da que é titular a Confraría de Pescadores) coa Cruz Bermella (01-DL-A2). Está en bo estado.

d) O Mercado de Abastos (01-SX-C1), situado entre as Rúas do Mercado e da Mariña. Edificio que precisa dunha remodelación.

e) Na rúa do Castelo, e no edificio da vella fortaleza denominada Castelo de San Carlos (01-DL-SC1), acóllese un equipamento cultural e recreativo (de titularidade da Confraría de Pescadores).

f) Como equipamento de carácter relixioso localízase a Capela do Bon Suceso (01-DL-R1).

g) Existe un edificio parcialmente adicado a equipamento escolar privado (01-DL-E1) na Rúa Alfredo Saralegui.

h) Existe un edificio propiedade de Portos de Galicia na Praza da Cerca que aínda que non se usa continuamente como equipamento público, preténdese recuperar para usos administrativos do titular e para usos socioculturais e na actualidade alberga o CeMIT(01-SX-E2).

i) O Tanatorio (01-DL-S2) existente na Rúa ara Solis foi construído durante a tramitación do presente PEPRICH.

j) Albergue de Peregrinos (01-SX-A3). É o equipamento máis recente do C.H., e sitúase no propio Camiño de Santiago ao seu paso polo C.H.

Como resume podemos recoller os datos básicos destes equipamentos no cadro seguinte:

Código plano	Existencia	Sistema	Uso	Titularidade	Denominación	Superficie
01-DL-A2	Existente	Dotación local	Administrativo	Privada	Cruz Bermella	124
01-DL-E1	Existente	Dotación local	Educativo	Privada	Colexio Gardería	966
01-DL-R1	Existente	Dotación local	Relixioso	Pública	Capela Nosa Sra. de Bo Suceso	518
01-DL-S2	Existente	Dotación local	Sanitario-asistencial	Privada	Tanatorio	277
01-DL-SC1	Existente	Dotación local	Sociocultural	Privada	Castelo de San Carlos	459
01-SX-A1	Existente	Sistema xeral	Administrativo	Pública	Casa do Concello	218
01-SX-A2	Existente	Sistema xeral	Administrativo	Pública	Correos	70
01-SX-A3	Existente	Sistema xeral	Administrativo / Sociocultural	Pública	Albergue de peregrinos	129
01-SX-C1	Existente	Sistema xeral	Comercial	Pública	Mercado	369
01-SX-E2	Existente	Sistema xeral	Educativo	Pública	CeMIT Fisterra	208
01-SX-S1	Existente	Sistema xeral	Sanitario-asistencial	Pública	Instituto Social Marina	390
TOTAL						3.728

Xa fóra do C.H. pero á beira mesma del, na Estrada do Faro, localízase o equipamento escolar público actual (CEIP "Mar de Fóra"). O Instituto da E.S.O. "Fin do Camiño" sitúase a uns 500 metros cara ao extremo NO. do C.H.. E á beira do colexio xa citado no interior do C.H. localízase tamén, no extremo Sur, outro colexio privado da Igrexa con Preescolar (6 niveis), Educación Especial (1 nivel) e E.X.B. (8 niveis).

O equipamento deportivo localízase fóra do C.H. pero próximo a el. No suroeste, á beira da igrexa de Santa Mª sitúase unha pista polideportiva e canchas de tenis. No noroeste, en San Roque está a pavillón polideportivo cuberto e o Campo de Fútbol.

O equipamento de carácter relixioso principal -a igrexa de Santa María das Areas-está case estremeira co

C.H., e, ao noso entender, é suficiente esta dotación, xunto a xa citada capela no C.H.

O Cemiterio parroquial situado á beira da igrexa de Santa María, no lugar que outrora ocupara o Hospital de Peregrinos Nosa Sra. do Rosario, está a piques de se saturar. Pero no PXOM xa se contempla a construción dun Cemiterio Municipal ao Sur do C.H. no camiño do Faro, obra elaborada a partir dun proxecto de grande calidade arquitectónica e paisaxística que se mantén aínda realizada na súa materialización real, nun contorno privilexiado.

Coma carencia máis notoria no canto das dotacións equipamentais hai que citar o equipamento cultural. Neste eido a posibilidade de desprazar usos desaxeitados das plantas máis baixas (a nivel da zona portuaria) poden posibilitar o desenvolvemento de novos usos deste tipo nesas locais.

2.8.2 ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

Coma adoita acontecer con todos os Cascos Históricos o nivel dotacional no eido dos espazos libres e zonas verdes de carácter público non é, decote, moi alto. No interior C.H. de Fisterra a oferta de espazos libres cínxese aos seguintes:

Código plano	Existencia	Sistema	Titularidade	Denominación	Superficie
01-DL-ZV01	Existente	Dotación local	Pública	Xardins do Castelo de S. Carlos	703
01-DL-EL06	Existente	Dotación local	Pública	Praza antre R/ do Río Novo e R/ das Angustias	295
01-DL-EL05	Existente	Dotación local	Pública	Praza Francisco Esmoris	318
01-DL-EL04	Existente	Dotación local	Pública	Praza da Cerca	1.025
01-SX-EL01	Existente	Sistema xeral	Pública	Praza da Constitución	1.325
01-DL-EL03	Existente	Dotación local	Pública	Praciña Arriba	189
01-DL-EL02	Existente	Dotación local	Pública	Praza tras da Casa do Concello	382
01-DL-EL01	Existente	Dotación local	Pública	Praza sobre ISM	390
TOTAL					4.628

Isto supón un total de 4.628 m², que veñen supoñer un "ratio" de 2,85 m² por habitante actual do C.H.; cifra que xulgamos coma moi discreta, mais hai que ter en conta que se trata dun núcleo de orixe mariñeira bastante denso e sen moitas posibilidades de expansión interna, e por outra banda existe unha prolongación espacial real sobre o Porto con espazos inmediatos á delimitación do PEPRICH, de usos inicialmente portuarios, pero con tendencia de usos mesturados logo de construír a nova lonxa e derrubar a nave de aparellos que existía nesa zona, agora revitalizada para o uso público con actuacións que se están desenvolvendo nos últimos anos, e polo tanto o estándar real é superior, pero aínda así debe ser preocupación da Ordenación o conseguir a maior cantidade posible de espazos libres de dominio e uso público alí onde se dean parcelas de certa extensión aínda non edificadas ou con edificación insuficiente ou desaxeitada, de cara a conseguir un ratio de, como mínimo o fixado por lei.

De calquera xeito hai que ter en conta que nun C.H. os espazos libres de uso e dominio público non se poden cinxir ás prazas, parques ou xardíns, pois aquí é moi alta a proporción de viario peonil -de imposible utilización polos vehículos de motor- que, en boa lóxica ven constituír tamén un aporte ao sistema de espazos libres.

2.9 A EDIFICACIÓN

2.9.1 ALTURAS

Das 591 parcelas existentes no ámbito do Casco Histórico, 561 conteñen algún tipo de edificación. Deixando aparte as parcelas que acubillan só cubertos, hórreos ou construcións semellantes de carácter exento que, polo xeral sitúanse no suroeste da Zona (con 34 casos), existen 527 edificios que se reparten, no que atinxe ao número de plantas, conforme aos datos que figuran no seguinte cadro:

	Edif. de 1 planta.	Edif. de 2 plantas	Edif. de 3 plantas	Edif. de 4 plantas	Edif. de 5 plantas	De 6 plantas	TOTAL
TOTAL	49	261	144	56	16	1	527
% s/total	9,3	49,5	27,3	10,6	3,1	0,2	100
Nº de plantas	49	522	432	168	160	6	1.337
%	3,7	39,0	32,3	12,6	11,9	0,5	

Pódese observar con claridade que o edificio-tipo do Casco, abrangendo practicamente ao 50 % do total é un edificio destinado a vivenda unifamiliar, composto de planta baixa (para vivenda ou negocio) e planta primeira (decote, para vivenda). Mais tamén teñen presenza notoria os de 3 plantas (P.B., fundamentalmente para negocio e ocasionalmente para vivenda e dúas plantas altas, basicamente para vivenda). Non é infrecuente atopar vivendas unifamiliares que se desenvolven en edificios desta tipoloxía, pero é máis corrente que as edificacións de tres plantas acubillen a máis dun núcleo familiar. Este grupo acada o 27,3 % do total, ou sexa que máis de 1 de cada 4 edificios teñen tres plantas.

Xa con características xeralmente de vivenda colectiva (aínda que con relación de parentesco entre os moradores dos distintos pisos) aparecen os edificios de 4 plantas (PB + 3 PP.AA), que acada o 10,6 %.

No outro lado do arco sitúanse os edificios terreos, aqueles que se desenvolven só nunha planta baixa, que supoñen case o 10 % do total (9,3 % para sermos máis exactos).

Con máis de 4 plantas só atopamos o 3,3 % practicamente todos de PB e 3 PP.AA. Trátase, comunmente de edificios destinados a vivenda colectiva, con división da propiedade horizontal na maior parte dos casos.

O cadro anterior tamén nos permite unha aproximación ao tipo de edificio (no que á altura respecta) no que vive a xente. Neste senso, hai que subliñar que o 57,3 % dos edificios acollen 3 ou máis plantas. A altura media⁷ sitúase en 2,53 plantas ou andares por edificio.

2.9.2 O ESTADO DA EDIFICACIÓN

O Cadro que logo reproducimos reflicte o estado de conservación no que se atopa o conxunto da edificación do Casco Histórico tal e coma este se delimita no presente Plan Especial.

Para a análise da conservación establecéronse catro baremos:

- 1) Edificación en bo estado, ou sexa que non precisa ningunha clase de obras de mellora.
- 2) Edificación en estado aceptable ou que reúne as condicións suficientes para o uso que se destina,

⁷ Calculada conforme ao seguinte cociente = nº total de plantas / nº total de edificios

por máis que precise de pequenas obras de reparación dalgún elemento.

3) Edificación en mal estado; ou sexa, aquela que precisa de obras de porte, mesmo de carácter estrutural, para a súa recuperación.

4) Obra en estado ruinoso; aquelas que coma o seu nome indica, ofrecen un estado incompatible co seu uso, agás que se reconstrúan por completo.

ESTADO	Nº	% S/TOTAL
BO	74	13,3
ACEPTABLE	373	66,8
MALO	82	14,7
RUINOSO	29	5,2
TOTAL	558	100

Coma se pode comprobar, o 80 % da edificación presenta un estado de conservación que non precisa de fortes inversións para o seu mantemento, mentres que o 20 % si as precisa, polo seu estado deficiente ou ruinoso. A cifra do 5 % de edificación en estado ruinoso é normal en cascos históricos.

A distribución xeográfica entre a parte norte e a parte sur non presenta fortes diferenzas no estado da edificación, pese a que a proporción de edificios en mal estado ou ruinosos ven ser un par de puntos superior na metade meridional.

2.9.3 TIPOLOXÍAS

Aparte dos edificios senlleiros coma pode ser a capela do Bon Suceso, que é anterior, no C.H. da vila a meirande parte da edificación actual constrúese no século XIX (a partires de 1830 en diante) ou nas primeiras décadas do século actual. Do **XIX**, as edificacións máis representativas son:

a) A **vivenda dunha burguesía incipiente** que amosa boas **balconadas** descansando sobre **canzorros** (algunhas delas datadas por epígrafes inscritos nos linteis da porta), que soen ter unha **planta media ou media-grande**, para o que era o parcelario, e con **variantes de grande diversidade** no que fai ao número de **ocos** (se ben adoita ter cara a fachada principal, 4 ocos, dous por plantas, porta e ventá -a baixa- e dúas portas de aire cara o balcón -na planta alta-). Trátase de edificios construídos en **mampostería de diversa feitura**, con **muros** de relativamente **grande grosor** e cubertas de estrutura de madeira, xeralmente a **dúas augas**, con cubrición de **tella curva do país**. Hai exemplos abondo nos que a esencia desta tipoloxía aparece nidia e moitísimo máis nos que non é tan doado o recoñecemento por mor das modificación sufridas ao longo do tempo, sobre todo, polos engadidos de planta(s) (e, adoito, de cambios estruturais).

b) A **vivenda mariñeira**, de **reducida planta**, de unha ou dúas plantas, xeralmente, de **pouca altura** (agás nos casos que se sitúan en terreo de fortes pendentes), con paramentos exteriores construídos con **cachotería**, revestida de cemento e caleadas ou pintadas. Adoita ter poucos ocos, tanto na planta baixa coma na alta, e ten cuberta a dúas augas, pero tamén hai casos (cando se constrúe sobre unha medianeira en pendente) con cuberta a unha soa auga. A cubrición é de tella.

Esta tipoloxía, que amosa decote, un **zócalo pintado**, abrangue, posiblemente un longo período do tempo e

chega, con pequenas variantes ata os anos cincuenta do presente século.

Das primeiras décadas do **século XX** -preferentemente dos anos vinte- é a meirande parte da edificación de interese existente no Casco Histórico de Fisterra. Trátase dun tipo de **edificio plenamente urbano** de grande **beleza e funcionalidade**, que adoitan ter **dúas plantas construídas en pedra; a inferior ten dobre paramento e a superior de perpiaño recuado** na fachada, facendo de contrapeso ao balcón corrido só en parte, voado. En parte destes edificios ese balcón aparece cinxido nos extremos por dúas pilastras saíntes do grosos do paramento exterior.

Unha variante máis depurada aínda -seguramente, froito dun exemplo de engadido e o **edificio de tres plantas**. A planta baixa e a primeira responden ao patrón xeral -con **variante de balcóns partidos, un por oco**- e a **segunda aparece con galería corrida, ou balcón corrido**.

No que atinxe á **composición as variantes son moi numerosas**. O máis elemental ten porta e ventá na planta baixa e dúas portas ventás que dan ao balcón corrido. Pero tamén son significativos os casos de tres ocos en cada planta -porta central e ventás cumpridos na planta baixa e tres ventás sobre delas na planta 1ª, xeralmente con balcóns partidos. Excepcionalmente poden ser ventás de aire, co balcón a pano co paramento e apertura exterior.

Este último patrón -o das portas de aire na planta superior- aparece moi repetido nun **modelo de casa evolucionado da primitiva casa mariñeira**, con paramentos lisos, xeralmente enlucidos e pintados en toda a súa superficie sen remarcado de ocos, ou cos ocos en sillaría de pedra ou simplemente pintados con outra cor.

Outro modelo evolucionado sobre dos anteriores é o da **casa burguesa** con **balcón corrido enteiramente voado** sobre do paramento exterior na fachada ou nunha das fachadas cando a casa fai esquina. Xeralmente ese balcón voado vai na fachada que recibe as augas, pero tamén se dá algún caso no que aparece na fachada que ten pincho.

Outra variante tipolóxica, pero non tan numerosa coma noutras vilas mariñeiras, mesmo próximas coma Corcubión, é a **construción de miradoiros acristalados sobre dos primitivos balcóns**. Pero hai algunha mostra de indubidable beleza.

Outros modelos xa máis tardíos -anos corenta ou cincuenta- e a **substitución dos balcóns corridos por voos pechados** con ventás de guillotina. Cando se constrúe de novo, o balcón presenta unha planta non rectangular por mor de lle dar unha certa prominencia ao terzo ou coarto central. Os construídos sobre da lousa primitiva pechan sobre desta. De calquera xeito, estas primeiras mostras de voos compactos seguen a manter os patróns tradicionais dos ocos; ou sexa, teñen as xambas máis longas cós linteis.

Efectivamente, esa é unha constante que atopamos en todos os modelos analizados, trátase tanto de portas ou de ventás, coma, loxicamente, de portaventás ou portas de aire. As únicas excepcións podían ser algunhas pequenas fiestras ou xanelas de sección máis ou menos cadrada.

No que atinxe á **forma dos ocos**, son dúas as variantes básicas: a que ten **rectos** os **linteis** dos ocos (portas e ventás) e as que os teñen **curvos**, **de grande radio** con pequenas variantes dun só centro ou varios centros. Hai modelos de todas as combinacións, aínda no mesmo edificio. Por regra xeral **os linteis rectos son máis comúns nas casas de tipo mariñeiro** e os **linteis curvos, nas de tipo urbano burgués** pero hai excepcións nos dous casos. Neste senso habería que salientar varios exemplos de linteis rectos en casas de moi boa fábrica de sillaría, sobre todo nas de tres plantas.

Tipos pouco repetidos poden ser os que teñen o acceso á segunda planta no exterior, con ou sen patín e corredor. Malia existiren un exemplo extraordinario de casa con este elemento na rúa da Ribeira, na que as escadas teñen unha feitura moi coidada. Curiosamente, neste exemplo aparece balcón na fachada ortogonal á que ten o patín e o corredor ou solaina. A pesares da súa situación en primeira liña fronte ao mar lembra máis ben unha **casa labrega**.

O **material de cerramento tradicional é sempre a pedra** en calquera das súas variadas fábricas. Hai exemplos arquitectónicos valiosos en **sillería**, en **mampostería** e na combinación de ambos, así coma utilizando sillares de xeito estrutural -esquinais, ocos, etc.- e cachotería enfuscada, enlucida, e pintada nos panos.

A **carpintería interior e exterior**, así coma a **estrutura horizontal e a de cuberta era de madeira**. Hoxe en día substitúese en boa parte do parque tradicional a carpintería exterior por materiais pouco acaídos que provocan impactos negativos (aluminio, na súa cor natural, de mala calidade, na súa inmensa maioría), a estrutura horizontal de madeira por forxados de formigón e bovedilla e a estrutura de cuberta -logo de ter engadido novas plantas- por pretensados de formigón.

A cubrición era sempre de **tella de barro cocido**, preferentemente **curva**, mais tamén con algúns exemplos de tella plana. Hoxe en día moitas casas aparecen con cubertas de fibrocemento (uralitas) ou tellas de cemento pintado, de gran impacto negativo.

Con todo, a **maior agresión** producida nos últimos lustros ven determinada polo **incremento anárquico da altura da edificación** (edificios de ata seis plantas en rúas que non acadan un terzo da súa altura de comixa) ou o **rachado do parcelario** con mostras edificatorias absolutamente fóra de escala. A **xeneralización dos voos compactos** na edificación nova ou recentemente remodelada en todas as plantas altas ocupando a superficie total da fachada, constitúe actualmente a maior agresión visual do Casco Histórico.

No que atinxe á cor, o Casco de Fisterra amosa aínda o colorido propio das **vilas mariñeiras: roxos, roxos ingleses, azuis, esmeraldas, verdes, ocres,...**; tanto as carpinterías coma os paramentos enlucidos, rechaman ao longo de todo o C.H. facendo contrapunto á sobriedade pétreo que, en calquera caso, aquí ten os tons quentes da pedra coa sinfonía de color dos barcos nadantes do porto que o casarío da vila histórica ten ao seu pé.

2.9.4 A EDIFICACIÓN QUE PRECISA DE ESPECIAL PROTECCIÓN POLOS SEUS VALORES HISTÓRICO-ARTÍSTICOS, ARQUITECTÓNICOS OU URBANÍSTICOS.

As mostras de edificación que precisan altos niveis de protección son cativos. Cínxense a:

- Un exemplo de máxima protección a capela do Bon Suceso, xunto coa súa fonte e cruceiro, que constitúe unha xoia do barroco na zona e que polo mesmo, a nivel local debe gozar de **protección integral**.
- Un exemplo de indubidable valor histórico coma é o castelo de San Carlos que debería gozar de **protección integral**
- Un hórreo tradicional de tipo arco fisterrán que cumpre coas características propias da súa tipoloxía, que debería por tanto gozar de **protección integral**.
- Aproximadamente, dúas ducias de edificios ou construcións de indubidable valor histórico-artístico e arquitectónico, que habería que protexer **estruturalmente**.

- O resto da edificación de mérito -o groso- responde aos modelos tipolóxicos que vimos de analizar no apartado anterior, aparece moi modificada e, xa que logo, cremos que debe gozar só de protección **ambiental**. Aproximadamente, débense atopar nesa circunstancia uns 250 ou 260 edificios.

Polo tanto, a edificación que habería que incluír no catálogo de edificios do C.H., con calquera dos tipos de protección que vimos de citar, non debe chegar ao 50 % do parque edificatorio existente no seu ámbito.

2.10 A ESCEA URBANA

O Casco Histórico de Fisterra asenta o seu apertado casarío en sentido Norte-Sur, ao abeiro dos montes de San Guillermo e O Facho no seu extremo suroeste e do Monteirón e Atalaia no Noroeste.

A vertente leste, ou sexa, a fronte litoral, subdivídese en tres tramos moi característicos:

- A **zona de cantil** (dende o cruceiro de Baixamar ata o extremo setentrional do Porto).
- A **zona portuaria**, que ocupa todo o litoral central do C.H.
- A **Zona da Ribeira**, que ocupa o extremo máis meridional dese litoral, dende o porto ata o castelo de San Carlos, cunha primeira liña en parte de areal, en parte de peiraos e valados de contención, en parte novamente de cantil.

Dada a topografía do terreo onde asenta o C.H., que se eleva rápida e acusadamente dende o litoral, con pendentes situadas entre o 10 e o 25 % en sentido L-W. (sentido N-S as pendentes ou son inexistentes, ou cativeras ou non exceden do 5 %).

A paisaxe urbana do C.H. dende o mar ofrenda unha imaxe de edificacións de altura moito maior cá que realmente se dá na realidade. O feito de que a primeira liña de edificación asente sobre dos terreos que delimitan o porto, ás veces con desniveis de máis de 5 metros (por termo dúas plantas), orixina unha escena urbana distorsionada. A relativa estreiteza das dúas primeiras vías (a portuaria e a que configura a espiña dorsal do C.H.), que no tramo central só se afastan entre elas uns 15 a 30 metros, unida á primitiva estreiteza do parcelario, orixina hoxe en día -cando se incrementou desordenadamente a altura de moitas edificacións- unha **imaxe de acusada altura da edificación do C.H.** se este se contempla dende o mar. Dado que a actividade portuaria é básica en Fisterra e dado o porto, visita obrigada para todos os que dende fóra veñen á vila, **esta escena urbana é capital**; e, polo mesmo, no Plan Especial débense arbitrar medidas que amortezan este impacto visual, agravado, se cabe, polo abandono de parte da edificación desa primeira liña que se atopa en estado ruinoso ou en franco descoído.

Polo demais, o perfil xeral aínda amosa as sinuosidades orixinais da topografía e tamén evidencia unha gradación que desvela a propia estrutura urbana histórica (prazas, rúas, etc.) só impactada por actuacións moi puntuais para as que o único remedio é o réxime de fóra de ordenación no que terían que quedar os volumes ou plantas sobranceiros e as solucións tipolóxicas aberrantes, coma as construcións sucesivamente voadas no que se vai aumentando plantas.

Doutra parte algúns destes exemplos non acaídos xa se sitúan fóra do ámbito do C.H. e poderán ser escamoteados da visión por medio das construcións que autorice o propio Plan Especial.

A condicionante da topografía que determinou o carácter alongado do C.H. e, xa que logo, as dificultades para as comunicacións transversais -perpendiculares ao eixo viario básico, **confiren especial relevo á serie de venelas, calexas ou rueiros construídos con escadas** en todo o trazado cando este é recto, ou en tramos,

cando presenta crebas de dirección. **Esa perforación do casarío** máis que verse, **intúese**, sempre que a vista non emboca directamente ás calexas; porén, constitúe un **valor de seu na paisaxe urbana**, sobre todo cando a escena se contempla dende o lado contrario, ou sexa dende a banda de arriba. A través destes "cortes" na edificación, evidentemente, non só se anda, senón que se nos desvela **a paisaxe mariña e portuaria, que xurde así poderosa cada pouco treito cando un percorre o C.H.**

Na fronte mariña, por último hai que subliñar os **escasos pero significativos espazos libres que aparecen coma situados nun estrado** (San Carlos, Praza da Cerca...) todos eles na parte suroriental do C.H.

O rueiro do C.H., fóra das vías perimetrais (Paseo de Calafigueira ou Avda. da Coruña no primeiro tramo), ven conformado por **rúas, calexas e venelas estreitas, quebradizas**, moitas veces sen saída, con abondosos tramos construídos con escadas e, xa que logo, forzosamente inutilizables para outro medio de transporte que non sexa a **marcha a pé**. Esa dimensión do viario condiciona extraordinariamente a escena urbana. Polo común a edificación neste tipo de rúas é baixa (unha, dúas, tres plantas, coma moito). Velaí que cando ese rueiro se ensancha, ao desembocar nunha praza, nun curro, nun xardín, aparece o contrapunto non sempre ben resolto por mor de que é nestes sitios onde denantes se **rompeu a escala volumétrica** tradicional a base de edificios excesivamente altos ou esaxeradamente **voluminosos** en razón de se ter modificado o parcelario.

A meirande parte dos percorridos na vila sitúanse na metade meridional, que é onde o C.H. anchea e forma esas ducias de pequenas rúas nas que aínda se pode atopar a **harmonía de outrora** na sucesión de edificación destinada a vivenda con outra de **carácter produtivo** (hórreos, alboios, adegas, celeiros...), con **vedacións** de distinta feitura, xeralmente muros, con **vexetación observable** a través das venelas que deixan ver as **hortas** ou desbordando por riba dos valados.

Nas vías de maior anchura -de calquera xeito, sempre estreitas- é onde se pode apreciar o **casarío de maior valencia**, construído ao longo de todo o XIX e primeiros lustros do XX, que lle dan a Fisterra ese sabor de **pequena vila mariñeira tradicional**.

É o caso de todo o percorrido da espiña dorsal composta polas rúas **Coruña, Santa Catarina, Real, Praza, Ara Solis...** Mais, tamén é o caso do casarío máis popular da rúa Manuel Lago Pais. Por suposto, tamén a das prazas: Constitución ou Ara Solis, etc. E en menor medida doutras rúas coma a de Arriba, Calafigueira, etc.

Mención especial hai que facer dos **fitos urbanos** que teñen, coma é lóxico, grande incidencia na escena urbana. mención especial hai que facer da **Praza da Constitución**, da capela do **Bon Suceso**, da Casa do **Concello**, do **Castelo de San Carlos**, da **Fábrica de Salgadura da rúa Patres** (estes dous últimos flanqueando os lindeiros do C.H. na beira litoral), a **Casa Reitoral**, a **Praza da Cerca**, a **Praza Ara Solis**, e a casa alí existente, a casa que fai esquina á rúa da Praza e á da Ribeira, etc. etc.

Nós importantes hai que os situalos na Praza da **Constitución**, na Praza de **Santa Catarina**, no cruce das Rúas Coruña e Patres (Casa do **Concello** e Xardín sobre da **Casa do Mar**) e no **Mercado** (edificio que precisa dunha urxente remodelación, tanto de orde principal coma estético).

Unha visión dende calquera punto elevado ofrece unha panorama moi distinta á que se pode observar dende os 1,60 1,70 m. de media cos que se olla o espazo, cando se anda a pé. Referímonos, por exemplo á **vexetación que xurde no interior dos pouco numerosos quinteiros non compactas existentes no C.H.**, sobre todo na parte Oeste e Suroeste (Horta do cura, parcelas arredor da capela do Bon Suceso, espazos existentes entre a Rúa Real e a Rúa de Arriba, etc. etc.)

Tamén é insólita, nesa visión da chamada "**coarta dimensión**", a **panorámica actual das cubertas da**

edificación, onde á beira das estruturas de cuberta e cubricións tradicionais, xorden tipoloxías e materiais novos, que aínda ofrendan unha escena máis anárquica que a observable a nivel da rúa. Parece lóxico que o P.E. tente ser ríxido no que fai, como mínimo, a certas pautas da estrutura e, sobre todo, aos materiais de cubrición que é preciso harmonizar.

Por último, habería que citar no que a escena urbana se refire, os impactos causados por determinadas instalacións -sobre todo o cable das redes de electricidade e telefonía -que son os verdadeiros deseñadores da composición de moitas fachadas-, o estado de parte do viario, etc. que debe ser igualmente preocupación do P.E. á hora de perfilar a normativa que corrixa as disfuncións actuais.

2.11 ESTUDO DE DETALLE DA FACHADA MARÍTIMA

O PEPRICH de Fisterra atópase en boa parte afectado pola servidume de protección de costas, polo tanto, é preciso estudar o tratamento urbanístico da fachada marítima en determinados puntos, co fin de que as propostas de ordenación non prexudiquen o dominio público marítimo-terrestre e garantan asemade, a efectividade da servidume. No presente apartado, realízase o estudo de detalle ao que se refire a disposición transitoria décima do Real Decreto 876/2014, de 10 de outubro, polo que se aproba o Regulamento Xeral de Costas.

2.11.1 Lexislación aplicable

A disposición transitoria terceira da Lei 22/1988, de 28 de xullo, de costas, indica o seguinte:

"Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 m. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas en los términos previstos en la Disposición Transitoria cuarta. Asimismo podrán autorizarse nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre."

Pola súa banda, a disposición transitoria décima do Real Decreto 876/2014, de 10 de outubro, polo que se aproba o Regulamento Xeral de Costas, establece que:

"3. Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación en los términos del apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

1.º Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2 del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2.º Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25. 2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada

marítima al que pertenezcan.

b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.

c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.

d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.

e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.

f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por ciento de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.

3.º En los núcleos que han sido objeto de una declaración de conjunto histórico o de otro régimen análogo de especial protección, serán de aplicación las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio."

O presente estudo de detalle límitase aos quinteiros recollidos na imaxe seguinte, cuxo deslinde do dominio público marítimo-terrestre foi aprobado por Orde Ministerial do 27 de febreiro de 2017, coa referencia DES01/07/15/0005. Nestes quinteiros é onde a ordenación do PEPRICH prevé novos usos ou construcións sobre a servidume de protección.

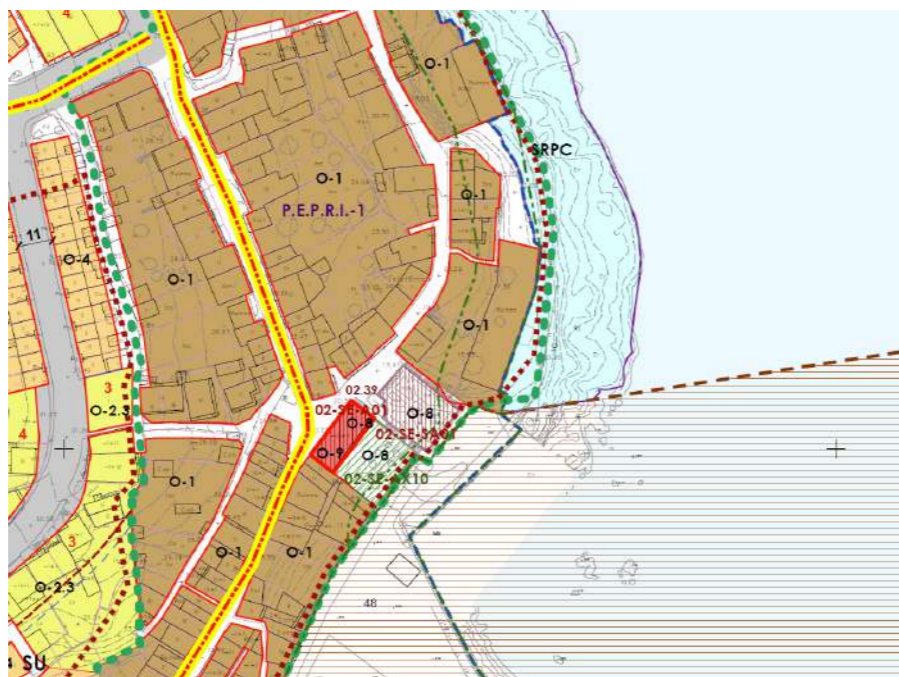


2.11.2 Estudo do quinteiro 68 (87105)

O tramo de fachada marítima deste quinteiro sitúase ao norte da Casa do Concello, tras varios viais sen denominación. Trátase dun quinteiro xa edificado na actualidade, e cuxas vivendas presentan problemas de alturas reducidas no seu interior. Segundo o PXOM, o quinteiro inclúese na súa totalidade dentro do solo urbano de Fisterra, e tamén dentro do ámbito do Plan Especial de Protección e Reforma Interior previsto para o Casco Histórico.

O deslinde do DPMT incorpora unha boa parte do quinteiro dentro da servidume de protección, coincidente con parcelas xa edificadas polo que, para o desenvolvemento das actuacións previstas nas edificacións existentes (destinadas a residencia ou habitación), procede indicar o seguinte:

- No quinteiro 68 prevese o incremento de altura da edificación existente na parcela 3 de tal maneira que os espazos existentes no seu interior cumpran cando menos coas alturas libres previstas nas NHG-2010.
- As edificacións existentes, situadas a menos de 20 metros do límite interior da ribeira do mar, non sobresaén das aliñacións preestablecidas polo PXOM.
- A ordenanza de aplicación nas parcelas é a Ordenanza O-1 Casco Antigo, na que se determina a obrigatoriedade de desenvolver un Plan Especial de Protección da área afectada, documento que se está a redactar neste intre.



d) O incremento de volumen previsto na parcela 3 manténa tipoloxía de edificación pechada, ao apegarse á existente na parcela 4.

e) A aliñación do novo volume axústase á existente.

f) A lonxitude da fachada sobre a que se debe actuar dentro da servidume de protección límitase a menos de 6,5 metros da parcelas 3, coincidente co 21 % do total da lonxitude total de fachada do quinteiro.

LONXITUDE ONDE SE MANTÉN A CONSTRUCCIÓN EXISTENTE		LONXITUDE SUSCEPTIBLE NOVOS VOLUMES		LONXITUDE TOTAL	
Lonxitude (m)	%	Lonxitude (m)	%	Lonxitude (m)	%
70 m	79 %	6,5 m	21 %	31 m	100%

Por tanto a lonxitude susceptible de ampliar o seu volume dentro da servidume de protección límitase a 6,5 metros da parcela 3, que haberá de apegarse á edificación existente na parcela 4, de acordo coa ordenación prevista no presente documento.

2.11.3 Estudo do quinteiro 65 (87092)

O tramo de fachada marítima deste quinteiro sitúase entre dous viais sen denominación, e no seu interior sitúase a Casa do Concello. Segundo o PXOM, o quinteiro inclúese na súa totalidade dentro do solo urbano de Fisterra, e tamén dentro do ámbito do Plan Especial de Protección e Reforma Interior previsto para o Casco Histórico.



O deslinde do DPMT incorpora unha parte do quinteiro dentro da servidume de protección, coincidente con parcelas xa edificadas e cunha mínima parte dunha parcela baleira polo que, para o desenvolvemento de novas edificacións previstas (destinadas a residencia ou habitación) neste ámbito, procede indicar o seguinte:

a) No quinteiro 65 prevese a construción de novas edificacións nas parcelas 5 e na parcela 18, de maneira que a construción prevista nesta última consiga ocultar a medianeira existente na parcela 4 e a que se creará na parcela 5 (xa fóra da servidume de protección).

b) As edificacións existentes, situadas a menos de 20 metros do límite interior da ribeira do mar, manteñen a aliñación preestablecida polo PXOM.

c) A ordenanza de aplicación nas parcelas é a Ordenanza O-1 Casco Antigo, na que se determina a obrigatoriedade de desenvolver un Plan Especial de Protección da área afectada, documento que se está a redactar neste intre.

d) As novas edificacións pretendidas responden á tipoloxía de edificación pechada, ao apegarse ás existentes nas parcelas 4 e 6.

e) A aliñación das novas edificacións axústanse á existente.

f) A lonxitude da fachada sobre a que se debe actuar dentro da servidume de protección límitase a menos de 1 metro da parcelas 18, coincidente co 1,4 % do total da lonxitude total de fachada do quintero.

LONXITUDE ONDE SE MANTÉN A CONSTRUCCIÓN EXISTENTE		LONXITUDE SUSCEPTIBLE NOVOS VOLUMES		LONXITUDE TOTAL	
Lonxitude (m)	%	Lonxitude (m)	%	Lonxitude (m)	%
70 m	98,6 %	1 m	1,4 %	71 m	100%

Por tanto a lonxitude susceptible de ampliar o seu volume dentro da servidume de protección límitase a 1 metro da parcela 18, que haberá de apegarse á nova edificación prevista na parcela 5, de acordo coa ordenación prevista no presente documento.

2.11.4 Estudo do quintero 40 (86087)

O tramo de fachada marítima deste quintero sitúase entre a Praza de Santa Catalina e a Rúa Asamblea. Segundo o PXOM, o quintero inclúese na súa totalidade dentro do solo urbano de Fisterra, e tamén dentro do ámbito do Plan Especial de Protección e Reforma Interior previsto para o Casco Histórico.

O deslinde do DPMT incorpora unha mínima parte do quintero dentro da servidume de protección polo que, para o desenvolvemento da edificación prevista (destinada a residencia ou habitación) neste ámbito, procede indicar o seguinte:

a) No quintero 40 prevese a ampliación en altura da edificación existente na parcela 9, de maneira que consiga ocultar a medianeira existente na parcela 8 e a que se creará na parcela 10 (xa fóra da servidume de protección).

b) A edificación existentes, situadas a menos de 20 metros do límite interior da ribeira do mar, manteñen a aliñación preestablecida polo PXOM, que neste caso non establece aliñación nin tampouco ordenaza dentro da servidume de protección.



c) A ordenanza de aplicación na parcela é a Ordenanza O-1 Casco Antigo, na que se determina a obrigatoriedade de desenvolver un Plan Especial de Protección da área afectada, documento que se está a redactar neste intre.

d) A nova edificación pretendida propón a ampliación en altura da existente en planta baixa, con tipoloxía de edificación pechada, e apegarase á existente na parcela 8, e que se completará coa execución da prevista pola ordenación na parcela 10.

e) A aliñación da nova edificación respecta a existente, da que é testigo a edificación actual en contacto co paseo da Ribeira.

f) A lonxitude da fachada sobre a que se debe actuar límitase aos 29m da fachada das edificacións existentes nas parcelas 2, 4 e 5, coincidente co 24,16 % do total da lonxitude total de fachada do quintero.

LONXITUDE ONDE SE MANTÉN A CONSTRUCCIÓN EXISTENTE		LONXITUDE SUSCEPTIBLE NOVOS VOLUMES		LONXITUDE TOTAL	
Lonxitude (m)	%	Lonxitude (m)	%	Lonxitude (m)	%
56 m	89,99 %	7 m	11,11 %	63 m	100%

Por tanto a lonxitude susceptible de ampliar o seu volume dentro da servidume de protección límitase aos 7 metros da parcela 9.

2.11.5 Estudo do quintero 33 (86075)

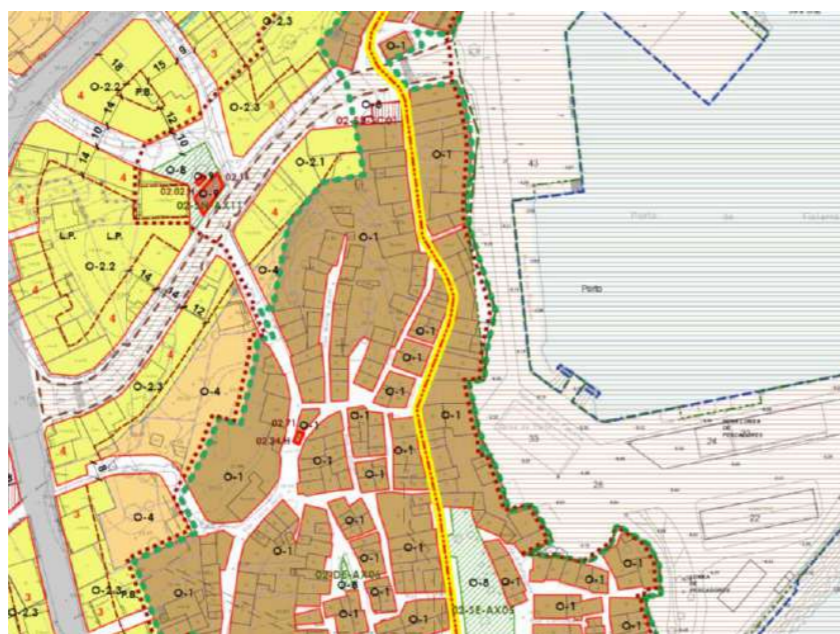
O tramo de fachada marítima deste quintero sitúase entre a Rúa Asamblea e a Rúa Centolo. Segundo o PXOM, o quintero inclúese na súa totalidade dentro do solo urbano de Fisterra, e tamén dentro do ámbito do Plan Especial de Protección e Reforma Interior previsto para o Casco Histórico. Presenta segundo catastro un caello intermedio sen denominación, mais na realidade non se aprecia tal acceso desde a fronte marítima.

O deslinde do DPMT incorpora parte do quintero dentro da servidume de protección polo que, para o desenvolvemento da edificación prevista (destinada a residencia ou habitación) neste ámbito, procede

indicar o seguinte:

a) No quintero 33 prevese a construción dunha nova edificación na parcela 5, con fronte á Rúa Real e sen modificar o volumen da edificación con fronte ao paseo da Ribeira. Prevese asemade a ampliación en altura das edificacións existentes nas parcelas 2 e 4, que serían as que verdadeiramente configuran a fachada marítima. Deste xeito consegue integrarse no contexto urbanístico da zona.

b) As edificacións existentes, situadas a menos de 20 metros do límite interior da ribeira do mar, manteñen a aliñación preestablecida polo PXOM, que neste caso non establece aliñación nin tampouco ordenaza dentro da servidume de protección.



c) A ordenanza de aplicación nas parcelas é a Ordenanza O-1 Casco Antigo, na que se determina a obrigatoriedade de desenvolver un Plan Especial de Protección da área afectada, documento que se está a redactar neste intre.

d) As novas edificacións pretendidas proponen a ampliación en altura das existentes, con tipoloxía de edificación pechada, e apegaranse ás existentes nos laterais.

e) A aliñación das novas edificacións respectan a existente, da que son testigo as edificacións actuais en contacto co paseo da Ribeira.

f) A lonxitude da fachada sobre a que se debe actuar límitase aos 29m da fachada das edificacións existentes nas parcelas 2, 4 e 5, coincidente co 24,16 % do total da lonxitude total de fachada do quintero.

LONXITUDE ONDE SE MANTÉN A CONSTRUCCIÓN EXISTENTE		LONXITUDE SUSCEPTIBLE NOVOS VOLUMES		LONXITUDE TOTAL	
Lonxitude (m)	%	Lonxitude (m)	%	Lonxitude (m)	%
92 m	75,84 %	29 m	24,16 %	120 m	100%

Por tanto a lonxitude susceptible de ampliar o seu volume dentro da servidume de protección desagregase por parcela do seguinte xeito:

Nº PARCELA	LONXITUDE DE ACTUACIÓN
02	9 m
04	18 m
05	2 m (*)
TOTAL	29 m

(*)Lonxitude de fachada dentro da servidume de protección.

2.11.6 Estudo do quintero 56 (87059)

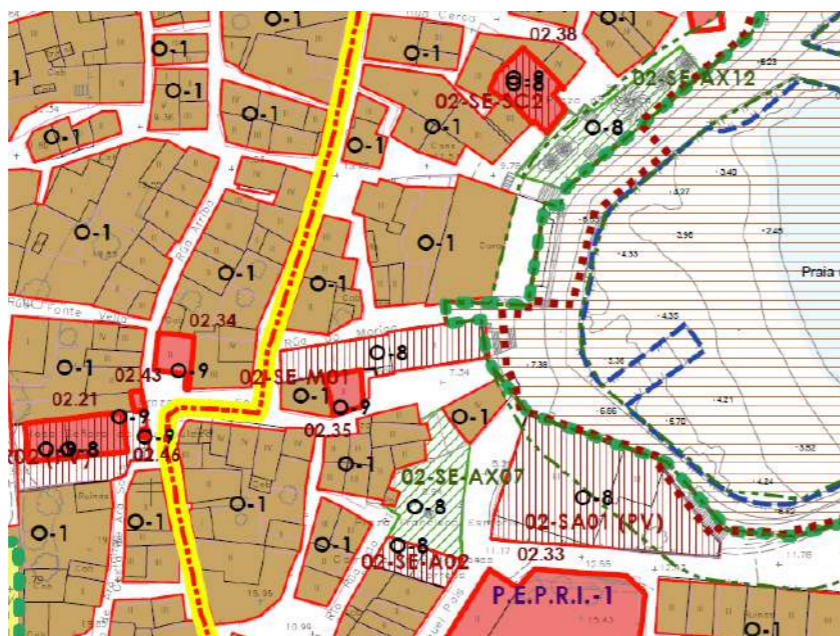
O tramo de fachada marítima deste quintero sitúase entre as rúas Marina e Ribeira e coincide na súa totalidade coa fronte dun edificio inacabado, que conta con licenza municipal outorgada o 7 de maio de 1992 para a adaptación dunha construción existente e a construción dun edificio de vivendas. Nas imaxes históricas contidas no apartado 0, pode apreciarse o estado da zona, antes e despois da execución do paseo da Ribeira.

Asemade, a edificación actual inacabada, conta con autorización de Portos de Galicia, que no ano 1997 indicaba o seguinte: "entendiéndose que el plano del solar (...) refleja que dicho solar está por detrás del actual muro de cierre de la finca, construído en piedra, que constituye el límite de la zona de dominio público del puerto de que se trata, y que se deja un ancho medio del frente del solar de 2,50m. Para ampliación de la calle actual (zona de dominio público portuario), no hay inconveniente por esta zona a que se construya la edificación proyectada, con la condición de que la proyección vertical de los aleros de las diferentes plantas y del tejado no rebase la cara exterior del muro actual de cerramiento del solar."

Segundo o PXOM, a parcela inclúese na súa totalidade dentro do solo urbano de Fisterra, e tamén dentro do ámbito do Plan Especial de Protección e Reforma Interior previsto para o Casco Histórico. Pola súa banda, o deslinde do DPMT incorpora parte da parcela dentro da servidume de protección e parte do fronte sobre DPMT polo que, para o desenvolvemento da edificación prevista (destinada a residencia ou habitación), procede indicar o seguinte:

a) A construción da edificación prevista no quintero 56, na parcela 1, fomenta a homoxeneización urbanística do tramo de fachada marítima ao que pertence, pois ocupa unicamente a fronte que no seu día ocupaba a construción tradicional da que aínda perduran partes do zócalo, integrándose por tanto no contexto urbanístico da zona.

b) A edificación existente, situada a menos de 20 metros do límite interior da ribeira do mar, mantén a aliñación preestablecida polo PXOM, que neste caso non establece aliñación nin tampouco ordenaza dentro da servidume de protección.



c) A ordenanza de aplicación na parcela é a Ordenanza O-1 Casco Antigo, na que se determina a obrigatoriedade de desenvolver un Plan Especial de Protección da área afectada, documento que se está a redactar neste intre.

d) A edificación pretendida constitúe un único volume no tramo de fachada no que se atopa, polo que a posibilidade de adosamento lateral ás contiguas vese limitado pola existencia de viais a ámbolos dous lados. Porén, o adosamento neste caso prodúcese coas parcelas contiguas situadas na parte posterior, que presentan medianeiras cegas ás que apegarse.

e) A aliñación da nova edificación respecta a existente, da que é testigo o muro tradicional existente na planta baixa e en contacto co paseo da Ribeira.

f) A lonxitude da fachada sobre a que se debe actuar límitase aos 23,80m da fachada do edificio en construción, que coincide co tramo completo no que se atopa, mais non supera o 25% da fachada marítima do núcleo urbano.

A finalidade da intervención nesta parcela límitase ao acabado da edificación existente, para o que é preciso eliminar os voos cara ao paseo da Ribeira, resolver as cubertas con faldóns fragmentados, adaptar os ocos de fachada aos do entorno, cunha conpoñente vertical.

3 MEMORIA XUSTIFICATIVA

3.1 INTRODUCCIÓN

O Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Histórico de Fisterra redáctase en base a dúas razóns básicas:

a) Completar o desenvolvemento urbanístico na peza urbana coñecida como Casco Histórico, cuxa obriga se contén na Normativa do PXOM vixente (aprobado definitivamente o día 5 de agosto de 2019, e publicadas no BOP de A Coruña nº 125 de 07 de agosto de 2020).

b) Proceder á axeitada protección do dito Casco Histórico, para o que, cando proceda, interesar a declaración como Ben de Interese Cultural (BIC), na categoría de Conxunto histórico. E elo por entender que no Casco Histórico de Fisterra se dan as condicións que definen este tipo de bens, segundo o artigo 10, apartado 1.g) da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, a saber: "*a agrupación de bens que conforman unha unidade de asentamento, continua ou dispersa, cunha estrutura física representativa da evolución dunha comunidade que resulta un testemuño cultural significativo por interese artístico, histórico, arquitectónico, arqueolóxico, etnolóxico, industrial ou científico e técnico, aínda que individualmente os elementos que a conforman non teñan unha especial relevancia*".

En cumprimento desas esixencias, en Outubro de 1995 o equipo ao que o Concello lle encomendou a redacción do planeamento especial para o Casco Histórico entregou no Concello un Avance do dito planeamento, suficientemente expresivo do seu futuro contido, tanto no que se refire a Obxectivos e Criterios xerais, como tamén ás solucións e determinacións de nivel concreto para cada un dos elementos que informan esa peza urbana tan senlleira de Fisterra.

No mes de novembro de 1997, en cumprimento do disposto na lexislación urbanística, o Avance do PEPRICH DE FISTERRA foi sometido a información pública. Logo de analizadas todas as suxestións presentadas (das que unha sintética análise se recolle no DOC. VII.- Documento de Consultas), no mes de xullo de 1997 presentouse no concello o Documento para ramitar que, en función do disposto no artigo 42 da Lei do Solo de Galicia (Lei 1/1997, de 24 de marzo, publicada no DOG nº 59, de 26/3/1997, á que no sucesivo chamaremos L.S.G.), foi aprobada inicialmente polo pleno do Concello de Fisterra ao tempo que se procedeu á apertura do preceptivo trámite de información pública, durante un mes.

Con anterioridade solicitáronse os Informes das Administracións con competencias sectoriais e á Consellería de Política Territorial.

Como documento anexo acompañábase o Informe Técnico do Equipo Redactor tanto sobre as observacións contidas nos informes das administracións (municipal, estatal e autonómica) como as alegacións presentadas no Concello.

Na documentación integrante da presente Fase, introducíronse xa as correccións que se derivan da análise de ambos tipos de escritos.

A documentación integrante da presente Fase contense nos seguintes documentos:

- a) Memoria Xustificativa.
- b) Normativa Urbanística, que á súa vez diferencia:

- *Normativa de carácter xeral.*
- *Normativa específica de cada elemento (fichas de Edificios e Solares).*

c) *Planos de Información.*

d) *Planos de Ordenación.*

e) *Programa de Actuación e Estudo Económico-Financeiro.*

Pódese engadir unha recompilación retrospectiva e explicativa da documentación de cada fase, que son plenamente válidas para a presente entrega.

3.1.2 A DOCUMENTACION INTEGRANTE DO AVANCE DE PEPRICH

A documentación que se entregaba ao Concello nesa fase de avance en 1995 para o seu coñecemento e, se procedía, para o coñecemento de toda a poboación fisterrán, especialmente e afectada de xeito directo, era a esixida (naquel momento) pola Lei do Solo (artigo 103 do TR de 26 de xuño de 1992 e o seu Regulamento de Planeamento, artigo 125.1).

Unha vez que a investigación levada a cabo sobre da realidade a planear, o ámbito do PEPRICH, ofrecía datos suficientes para desenvolver de xeito acaído o traballo, xa se estaba en condicións de formular **critérios, obxectivos e solucións xerais** do planeamento. Nisto, precisamente, é no que consisten os Avances de Planeamento.

A documentación que permite a formulación deses criterios, obxectivos e solucións xerais, ten dúas vertentes básicas: a) a escrita, contida na presente **Memoria** e os seus anexos; e, b) a **gráfica** que se refería tanto aos **planos de información** coma aos **planos de proposta de ordenación**.

No que atinxe á información gráfica aportábanse os planos relativos ao **planeamento vixente** que lle é de aplicación; o **parcelario** actual; o plano **cartográfico básico**, onde se representa a planta das edificacións, o número de andares de cada unha, as rúas e prazas coas súas cotas, etc. etc.; o plano de **usos do solo e a edificación**; o de **infraestruturas** existentes, o de **dotacións urbanísticas**; o de **estado de conservación da edificación** e as cubertas e os **alzos actuais** da edificación existente na totalidade das rúas do Casco Histórico.

No que respecta aos planos de proposta, aportábanse: planos de ordenación xeral, de **aliñacións, rasantes, e número máximo de andares** de cada edificio; **alzos** da edificación con expresión da liña de cornixa que se prevé para cada edificio, debuxada sobre os alzados actuais; a expresión dos edificios que deben ter algún nivel de protección, coa determinación dos niveis fixados para cada un; e o plano expresivo das operacións que comportan accións de **reforma interior**, ou sexa situacións nas que se propón a realización de cambios nas aliñacións actuais, ou apertura de novos viais.

3.1.3 A DOCUMENTACION INTEGRANTE DA APROBACION INICIAL DO PEPRICH

Nesta Fase do traballo (a de entrega do Documento para a aprobación inicial), complétase a información e, sobre todo, a ordenación, coa elaboración das **Fichas Individualizados da cada Edificio ou Solar do C.H.**

Coma se pode comprobar pola súa análise, as Fichas ofrecen para cada edificio toda a **información** sobre o **estado actual** dos edificios e/ou as parcelas valeiras existentes no C.H., así coma a **Normativa Particular** que

para eles se da no Plan. Facendo ambas as dúas cousas -estado actual e futuro previsto- tanto con expresión escrita coma con expresión gráfica.

No que atinxe á **Información escrita**, amén dos datos de identificación da parcela (Rúa, Praza nº de Ficha; nº de Quinteiro; e nº de parcela -estes, coincidentes co número de identificación do catastro- que se recollerá no encabezamento de todas as follas integrantes da Ficha) figuran:

a) *Os datos xerais: Data de construción, área da parcela, área ocupada pola edificación, número de vivendas, número de veciños, número de locais; e tamén, tipo, usos, ocupación e réxime de tenencia de cada unha das plantas da edificación, con expresión do titular das mesmas.*

b) *Estado da edificación e condicións de habitabilidade, tanto do edificio coma dos servizos urbanísticos que este posúe.*

c) *Deficiencias ou eivas que se advirten recollidas de xeito pormenorizado.*

d) *Actuacións recentes sobre o edificio.*

A **Información gráfica**, recolle o **plano de situación** da parcela, o **plano de planta**, o(s) alzado(s) e fotografía(s) identificativa(s). Todo elo, referido ao momento no que se recolleu a información.

Na Folla nº 3 recollese a **Normativa Particular** aplicable ao edificio onde se expresa:

a) *O Réxime Urbanístico (se é Normal ou se é catalogado).*

b) *O resto das condicións urbanísticas: área da parcela, área total a ocupar, área a ocupar coa edificación principal, superficie construíble máxima, superficie valeira, superficie de cesión de terreos (no seu caso), fronte de parcela, fondo de edificación, altura media da cornixa, nº de sotos permitidos, número máximo de andares permitido, nº de recuados, se é o caso, permitidos.*

c) *A relación de todos os usos permitidos nesa edificación, tanto na planta baixa coma na(s) alta(s).*

d) *A relación de obras a desenvolver, con diferenciación entre permitidas, obrigadas ou recomendadas pola Normativa e prohibidas, así coma reflectindo os elementos da edificación que se deben protexer.*

Os edificios que se inclúan no **Catálogo de Elementos** a protexer contan cunha Folla máis, onde se expresan os graos e niveis de protección aos que se somete a edificación e outras determinacións propias do réxime de protección aplicable.

Na Folla nº 4 recollese a **Normativa gráfica aplicable**, expresada nos seguintes planos:

Plano de planta tipo, plano de cubertas e plano de alzado(s).

Dado que a Información reflectida nas Fichas sometese a un Programa Informático complexo, ao final do proceso de elaboración do Plan figuran todas as estatísticas da edificación desagregadas por quinteiros e parcelas, para todos os datos recollidos. Isto terá extraordinaria importancia, sobre todo, no que respecta á elaboración do **Estudo Económico-Financeiro**, xa que permitirá pescudar, cun grande nivel de fiabilidade, o custo da rehabilitación de cada edificio (que a precise) e, xa que logo, do total ou de calquera área ou quinteiro que se solicite.

Polo mellor éxito do traballo, a información pública foi ampla e fondamente publicada para que, polo menos, todos os directamente afectados puidesen coñecer as bases de partida (obxectivos, criterios e solucións xerais) do presente traballo. Facéndoo así, é probable que na seguinte Fase a tramitación sexa máis doada.

Evidentemente, estes datos puidéronse reafirmar logo de que as presentes **propostas xerais de ordenación foran coñecidas pola poboación**, que ten amosado o seu **parecer** sobre das mesmas, asumíndoas nos aspectos globais (pois non se teñen cuestionado eses aspectos) ou rexeitándoas en aspectos particulares (as alegacións presentadas facían referencia a estes aspectos). Como dixemos, será na seguinte Fase do traballo cando todo o corpo de cuestións cuantitativas se concrete polo miúdo.

3.1.4 A DOCUMENTACION INTEGRANTE DA ADAPTACIÓN DO PEPRICH

Logo dunha tramitación moi fraccionada no tempo do PEPRICH DE FISTERRA dende 1999 ata o ano 2003 (tempo en que se estiveron resolvendo as cuestións formuladas polos informes sectoriais recibidos, con reunións sucesivas cos citados organismos e correccións na documentación e na ordenación dos aspectos apuntados nos informes), este queda estancado ata que no ano 2005 o Concello volve a interesarse polo remate da tramitación e solicita ao equipo redactor un estudo ou proposta para **adaptar o traballo á nova lexislación vixente** (nese intre, a LOUG basicamente) e poder rematar dunha vez a súa tramitación. Deste xeito chégase a un acordo no ano 2006 para rematar o traballo adaptado, e para introducir tamén algunhas modificacións obrigadas polo devir dos últimos 6 ou 7 anos e por algunhas novas necesidades que cómpre resolver axeitadamente no marco do PEPRICH DE FISTERRA.

Dado que a documentación do PEPRICH que se tiña ultimada (a falta dalgún informe sectorial positivo e o definitivo da CPTOPT) tiña xa o formato e fase de documento de aprobación definitiva, polo tanto denominaremos a esta fase como "Aprobación Definitiva adaptada a LOUG".

Preséntase así no inicio do ano 2007 o presente documento adaptado no que se refunden os documentos e respostas a informes fraccionados que se foron xestionando con diversos organismos sectoriais, salvando tódalas eivas que foron aparecendo.

A **adaptación á nova lexislación** tense centrado en diversos aspectos:

- Os **novos límites de edificabilidade no solo urbano non consolidado** (áreas de reparto) permite unha flexibilidade que non existía coa lei 1/97, que obrigaba a un límite único por cada área de reparto de 0,825 m²/m² de edificabilidade residencial, polo tanto o exceso de cada A.R. sobre ese límite debía adicarse a usos non residenciais. A LOUG establece un límite de edificabilidade total (non só residencial) pero permite homoxeneizar ese límite por conxuntos de distrito (art. 49.1) e polo tanto considerando o ámbito do PEPRICH DE FISTERRA como un distrito pódese equilibrar o exceso dalgunhas áreas co defecto doutras para cumprir o novo límite conxunto, que para un concello como o de Fisterra, con máis de 5.000 habitantes no ano 2006 (5.009 a 1 de xaneiro) é de 0,85 m²/m² de edificabilidade total.
- A Lei 1/97 non establecía **estándares de dotacións no solo urbano non consolidado**, pero a LOUG si os establece, polo tanto cómpre adaptar as dotacións que xa estaban asignadas ás A.R. para cumprir estes límites (15 m² de espazos libres e 5 m² de equipamentos, respectivamente por cada 100 m² de edificación residencial), polo tanto, e dado que non se establecían reservas de equipamentos no conxunto das A.R. cómpre detraer reservas de espazos libres para adicalos a equipamentos e poder cumprir conxuntamente ambos estándares (sen necesidade de aumentar as reservas totais de cesións pois as que xa estaban establecidas chegan para cubrir os estándares citados.
- Outro dos estándares que non se establecía na Lei 1/97 nas A.R. era o de **aparcamentos**. Neste caso e

dadas as condicións de parcelación e de contorno e as dimensións cativas da meirande parte das áreas, non sempre vai a ser posible nalgunhas delas acadar prazas de aparcamento, públicas ou privadas, pero en conxunto si se poderá **garantir polo menos as prazas de aparcamento de uso público** que establece a LOUG, que se concentrarán naquelas áreas de reparto periféricas á delimitación do PEPRICH DE FISTERRA e de maior dimensión (superficial ou do viario proposto) que poidan albergar así as prazas demandadas para suplir a imposibilidade nas zonas interiores do ámbito do P.E.

- **A Normativa é o documento que demanda máis modificacións** polos cambios legislativos, pois cómpre revisar todas as condicións que se regulaban pola Lei 1/97 para adaptalas á LOUG, así como establecer novas condicións para regular novos aspectos que esta lei esixe, sobre todo nas áreas de reparto en solo urbano non consolidado, o que obriga a modificar todas as fichas das áreas de reparto para establecer novas limitacións ou eliminar algunhas das que existían (xa obsoletas como temos comentado noutros apartados). Así mesmo introdúcense novos apartados ou artigos que regulan o desenvolvemento do solo urbano non consolidado (case sen regular na normativa anterior, realizada ao abeiro da Lei 1/97) e a regulación da situación de fóra de ordenación (en aspectos de detalle non regulados na lexislación xeral nin nas NSP vixentes nese intre. Así mesmo téñense actualizado as citas dos decretos que regulan as axudas ás que se pretende optar para a rehabilitación da edificación do C.H.
- O **Estudo Económico** tamén require dunha actualización de prezos polos anos transcorridos e do cambio de moeda, pois estaba realizado en pesetas e debe pasarse a euros. Así mesmo, algún dos informes recibidos como o da CPTOPV requiría dalgúns cambios menores neste mesmo documento a respecto das obras nas áreas de reparto e das imputacións de investimento a administracións distintas da municipal. Tamén se reaxustan as anualidades e os prazos de desenvolvemento dalgunhas actuacións para ter en conta os períodos de carencia en que se tramitan os investimentos ou os convenios necesarios para levalas adiante e a montaxe da infraestrutura técnica e material necesaria para xestionalas e executalas nos seus prazos reais.

Por outra banda, as actuacións nas áreas de reparto estaban mesturadas coas que se pretendían realizar nos elementos existentes (viario, espazos libres), polo tanto procederase a separar claramente ambos tipos de actuacións e revisar as condicións de financiamento das obras de urbanización previstas nas áreas de reparto, que estaban participadas en gran medida por investimentos públicos (cuestión esta que conxuntamente co sistema de actuación establecido - compensación- foi cuestionado polo informe da CPTOPV (agora CPTOPT), polo tanto revísanse ambas cuestións), procedéndose por tanto a eliminar o financiamento público nas áreas de reparto con carácter xeral, independentemente de que mediante acordos ou convenios cos propietarios poidan acadarse acordos puntuais de colaboración coas administracións para o financiamento das obras necesarias.

3.1.5 A DOCUMENTACION DO PEPRICH PARA APROBACIÓN PROVISIONAL E DEFINITIVA

Coa entrega de 2007 do documento adaptado á LOUG, continúaase coas correccións na documentación e na ordenación dos aspectos apuntados nos informes sectoriais que se van recabando, e acádase a aprobación inicial do documento no pleno da cormoración do 2 de abril de 2008. Logo disto, foron solicitados os informes sectoriais preceptivos, cuxas observacións se foron incorporando progresivamente ao documento. Este proceso dilátase no tempo ata que en 2016, coa entrada en vigor dun novo marco legislativo (a Lei 2/2016, do solo de Galicia) se asina a resolución contractual de mutuo acordo entre o Concello de Fisterra e o

equipo redactor ata esa data, quedando a tramitación do PEPRICH novamente paralizada.

No ano 2018, retómanse os traballos cun novo equipo redactor, que parte da documentación anterior para adaptala aos novos tempos (tanto normativos como de representación). Os sistemas gráficos cos que se tiña materializado quedaron caducos, polo tanto tense optado por dixitalizar a documentación gráfica, acadar cartografía base dixitalizada e actualizada (xunto cunha ortofotografía aérea de maior precisión a escala 1/200), implantar os sistemas de información xeográfica no documento e mellorar o sistema de presentación das fichas das edificacións e parcelas, de cara a conseguir un documento íntegro e fácil de consultar. Procedeuase asemade ao levantamento tridimensional das fachadas do Casco Histórico, mediante a toma de datos con fotogrametría terrestre e tecnoloxía láser 3D e a súa posterior vectorización a escala 1/200, pois nesta dilatada tramitación do documento, observáronse multitude de edificacións con alturas non contidas no documento anterior, que era preciso actualizar.

Deste xeito os documentos gráficos gañan en claridade, precisión e calidade de impresión, permitindo un mellor tratamento da información e unha interrelación entre planos, bases de datos e documentos escritos, que permite garantir unha maior precisión na documentación e unha maior correspondencia entre os distintos formatos e documentos que conforman o plan, así como unha máis fácil e automatizada actualización das modificacións que se realicen de aquí en diante.

A nivel lexislativo, non só se derogou a LOUG coa entrada en vigor da Lei 2/2016, do solo de Galicia (en diante LSG), senón que ademais, presentan especial relevancia para o desenvolvemento do PEPRICH a entrada en vigor do decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da LSG (en diante RLSG) ou da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia (en diante LPCG) á que o presente PEPRICH haberá de adaptarse.

En resumo, a documentación que integra a presente entrega estrutúrase do xeito seguinte:

- DOC. I.- MEMORIA DESCRIPTIVA E XUSTIFICATIVA
- DOC. II.- PLANOS DE INFORMACIÓN
- DOC. III.- PLANOS DE ORDENACIÓN
- DOC. IV.- NORMAS URBANÍSTICAS
- DOC. V.- ESTUDO ECONÓMICO
- DOC. VI.- CATÁLOGO
- DOC. VII.- DOCUMENTO DE CONSULTAS

3.2 OBTIVOS XERAIS DA ORDENACIÓN

3.2.1 INTRODUCCIÓN: COMENENCIA E OPORTUNIDADE DA FORMULACIÓN DO PRESENTE PLAN DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR

Na Memoria descritiva e xustificativa do PXOM aprobado definitivamente, no apartado 4.1.1 dos Obxectivos e criterios a perseguir polo planeamento, e concretamente no apartado f) sinalábase como obxectivo de especial consideración:

" CONSERVAR E RECUPERAR O PATRIMONIO CONSTRUÍDO

En solo urbano consolidado a ordenación establecida fomenta a conservación e recuperación do patrimonio construído, dos espazos urbanos relevantes, dos elementos e tipos arquitectónicos singulares, das formas tradicionais de ocupación do solo e dos trazos diferenciais ou distintivos que conforman a identidade local.

En liña co disposto anteriormente, a ordenación tamén fomenta a conservación das tramas tradicionais existentes que aínda manteñen este carácter, e neste sentido o casco antigo de Fisterra ofrece indubidables valores históricos, artísticos e arquitectónicos merecedores da súa conservación e protección."

Consecuentemente co sinalado na Memoria de Ordenación, a Normativa Urbanística, no seu apartado . " Subsección 3ª.- Ordenanza 1 (O-1) Casco Antigo ", inclúe como artigo 269 a obriga de redactar o presente "Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Histórico de Fisterra". A súa definición e ámbito, veñen expresados nos planos de ordenación.

Consecuentemente co establecido no PXOM e, mesmo denantes de se aprobar estas definitivamente, o Concello deu os pasos necesarios para a realización do dito Plan Especial. Na Memoria redactada para solicitar subvencións para a súa elaboración sinalábase:

"Por Decreto 18/1985 de 31 de xaneiro declarouse coma conxunto Histórico-Artístico o Monte, a Ermida de San Guillerme e a Igrexa de Santa María de Fisterra. Sorprendentemente, non se declarou coma Conxunto Histórico-Artístico, o Casco Histórico da vila fisterrián e, quizais por iso, amais de por outras razóns, se teña producido aquí un deterioro superior ao doutras vilas mariñeiras, mesmo da Costa da Morte.

Á hora de redactar o planeamento municipal (N.S.M. de Fisterra), entendeu-se coma absolutamente necesaria a redacción dun Plan Especial de Protección e Reforma Interior desta peza urbana que é a Memoria máis viva deste territorio.

Trátase dun espazo de grande significación, aínda, no conxunto da vila, con notoria complexidade e serias eivas. Aínda que o C.H., tal e coma se delimita nas N.S.M.F., ten unhas dimensións non moi grandes, 11,017 Ha., é nel onde se segue a desenvolver no esencial a vida de máis do 50 % da poboación e máis do 60 % dos negocios da vila.

Aínda que nas mesmas N.S.M.F. se dispón para o C.H. unha Normativa provisoria, é urxente e absolutamente necesario o abordar axiña a redacción do Plan Especial de Protección e Reforma Interior previsto nas N.S., pois -por razóns obvias- a dita normativa provisoria ten que ser, forzosamente, restritiva.

Doutra parte, coa redacción do Plan Especial perséguese a elaboración da documentación precisa para solicitar a Declaración coma conxunto Histórico Artístico ao Casco Histórico de Fisterra, tal e coma se delimita o mesmo nas N.S. Municipais aprobadas inicialmente".

Coma se pode apreciar, no texto anterior xa están apuntados o que deben ser os obxectivos básicos do PEPRICH DE FISTERRA e, por isto, máis por todo o que xa se dixo anteriormente, pensamos que non debe haber a máis mínima dúbida sobre a **comenencia** de redactar o dito PEPRICH DE FISTERRA. No tocante á **oportunidade** (habería que dicir, **absoluta necesidade**), coidamos que é dabondo sinalar que a realización do Plan foi mesmo subvencionada pola D.X. Urbanismo e Calidade Medioambiental da COTOP co 90 % do seu presuposto.

3.2.2 OBTIVO BÁSICO

Consecuentemente co esixido no Prego de Prescricións Técnicas que rexeu no Concurso para a redacción do presente **PEPRI do Conxunto Histórico da Vila de Fisterra**, o obxectivo básico a perseguir debe ser o de **facere realidade a compatibilización entre a finalidade de conservar o Patrimonio Cultural de todo tipo que se localiza no ámbito do Plan** -finalidade que sería legalmente esixible se se declarase o Casco Histórico coma BIC na categoría de Conxunto Histórico-Artístico-, **coa mellora, o perfeccionamento e o desenvolvemento urbano, desta peza da vila de Fisterra.**

Pártese de que a conservación debe ser considerada coma a **posta en valor do patrimonio**, non só por existir unha obriga legal (a esixencia contida no PXOM), senón por entender que nesa **revalorización do Patrimonio** (o Conxunto e os elementos que a compoñen) sitúase, mesmamente, unha das **chaves do devalar futuro de todo o Concello.**

A ordenación xeral do territorio do Termo Municipal de Fisterra (plasmada no PXOM ao que repetidamente, vimos de facer mención) parte de considerar á **Natureza** e á **Historia** de Fisterra, non só coma os sinais de **identidade** dese pobo, senón tamén coma un importantísimo **recurso económico** do presente. Son moitos os que acoden a esta terra, precisamente, para gozar duns bens que xa se fan escasos noutras latitudes, mesmo dentro da nosa propia Terra. Pero aínda **pode este recurso ser máis importante nun futuro inmediato, a pouco que se segan correctamente as directrices que neste eido xa se apuntaron no planeamento xeral.** Fisterra non precisa "gastar" moito en "marca". **Este territorio xa é coñecido.** E aínda máis, xa é **visitado.** Pero aquí **non se lle tira o aproveitamento que debería dar a atractividade xa existente** e, sobre de todo, a que pode chegar a ter.

Unha das razóns, non a única, pero si importante, de que non se lle tire á atractividade o debido proveito é precisamente o **abandono no que están dúas pezas básicas desa atractividade: o Conxunto Histórico xa declarado** (San Guillermo e Santa María) **e o Casco Histórico da Vila.**

Neste último reside unha parte nada desbotable do binomio aludido: a historia. A **natureza**, basicamente, está no outro, na península do Cabo, ao Sur (amén de no resto do Concello: Rostro, Arnela, Mar de Fóra, Veladoiro, Cabo de Nave, etc. etc.) e na praia de Langosteira, ao norte do Conxunto Histórico.

Este, conserva aínda boa parte dos valores esenciais que presidiron a súa construción ao longo do tempo, un devalar que arrinca -documentalmente- na Idade Media pero que, logo da destrución violenta nos inicios da Idade Contemporánea, hai que remitir basicamente ao século XIX e primeiras dúas décadas do XX no que atinxe ao casarío que chegou aos nosos días, aínda que a estrutura urbana sexa moi parella á de épocas anteriores.

Pero claro está, non todo é positivo neste Casco Histórico. Denantes e ao mesmo tempo en que se foi expandindo a vila actual, a vila histórica sufriu os empurróns do "xeito de facer" actual, no que ao urbanismo se refire. Estamos a falar do incremento desmesurado e, sobre todo, anárquico que experimentan as vellas estruturas urbanas, sen por elo trocar o soporte viario, rachando, pois coas escalas anteriores concibidas decote con patróns esencialmente humanos.

Non é Fisterra un exemplo de destrución por abandono dos moradores, como acontece noutras moitas vilas, aínda que existan, coma é lóxico, exemplos de edificios en ruínas. En Fisterra, o deterioro ambiental prodúcese, basicamente, por comisión e non por omisión, e chega case a adquirir riscos dramáticos.

Nós entendemos que, logo de aprobado o PXOM e de aprobado o presente Plan Especial, e, sobre todo logo da conveniente Declaración coma BIC para o C.H.A. da vila, que, no caso se interese, a tendencia destrutora

vai trocar de signo, tanto pola vía do convencemento coma polas vantaxes nidas que vai ter para os moradores as axudas económicas de cara á rehabilitación das vivendas, polas melloras urbanísticas que se van producir no ámbito do C.H. e, sobre todo, porque todo elo incrementará notoriamente o volume da única nova industria que se pode agardar nun futuro inmediato: un turismo (cultural, gastronómico, de goce da natureza, etc.) de calidade, diversificado, non só estacional, senón persistente ao longo do ano; un turismo que vai dinamizar economicamente a totalidade do Concello e mesmo á comarca toda.

Dun tempo para acá, cremos, foise incrementando a conciencia por parte da poboación sobre da necesidade de non seguir co camiño polo que andaron estas cuestións nos trinta últimos anos. Esta toma de conciencia, esa preocupación, chegou ata o seo da **Administración Municipal** que manifestou claramente o seo posicionamento a prol de **"explorar" os bens patrimoniais e naturais, por medio da súa conservación, protección e rehabilitación.** Ese posicionamento, no que se refire ao Casco Histórico, non se debe entender, nin moito menos, coma orientado a converter o espazo urbano da vila histórica nun museo, senón coma o **único xeito vivo de recuperar unha potencialidade perdida para a poboación.** Trátase de dotaren os usos que actualmente se desenvolven aquí -residencia, comercio, servizos, etc.- dunha nova dimensión; ao tempo que se pule polo desenvolvemento doutros novos que podemos abranguer co denominador xenérico de **turísticos** (percorridos culturais, hostalería, mercado organizado de produtos da zona, oferta de lecer, sendeirismo, viaxes polo mar fisterrán, pesca deportiva, etc., etc.)

Ese desenvolvemento, por razóns obvias, terase que facer co máximo respecto posible para cos valores turístico-artísticos e medioambientais -as preexistencias- e coa escala e proporcións que caracterizan o C.H.

En resumo: a posta en valor do C.H.A., -ou sexa a conservación, restauración, rehabilitación, reconstrución ou nova construción que se vaia a acometer na edificación e nos espazos baleiros no seu ámbito-, non só debe supoñer a mellora do escenario urbano, senón que terá que devir en recurso económico, mesmo en negocio. Ese ten que ser o sentido fondo da compatibilización á que se refire o obxectivo fundamental expresado ao comezo da presente epígrafe.

3.2.3 FORMULACIÓN DE OBXECTIVOS XERAIS

En consonancia co obxectivo básico exposto no apartado 2.2) anterior os obxectivos xerais a perseguir coa elaboración do PEPRICH DE FISTERRA son:

- 1º) A CONSECUCIÓN DUN DESENVOLVEMENTO INTEGRAL DE FISTERRA.

Comporta a necesidade de que as determinacións do PEPRICH DE FISTERRA non só non cheguen a coutar, senón que pulen por unha mellora das condicións de vida (tanto do nivel coma da calidade) da poboación municipal no seu conxunto, mercé á redefinición do espazo e dos roles que este emblemático e vital espazo ten no conxunto da vila, e no territorio do concello. Para elo é preciso que a relación dialéctica entre C.H.A. e o resto da vila actual non se converta en antagónica, senón en complementaria.

- 2º) CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E URBANÍSTICO.

Premisa sempre básica en todo o planeamento especial de protección, este obxectivo resulta obvio de seu, pois este Casco Histórico é un exemplo de vila mariñeira cargada de significación histórica. Doutra parte o Casco Histórico segue a ter vitalidade, coma consecuencia da diversidade de usos que se desenvolven no seu interior. A conservación e rehabilitación do patrimonio histórico e urbanístico é non

só unha obriga legal senón un desexo manifestado polos propios moradores no C.H.A. Para elo, o primeiro foi estudar, inventariar e catalogar, segundo a súa importancia, o patrimonio que no C.H.A. existe. Pero isto non pode ser suficiente. Logo haberá que levar adiante as medidas que agora se perfilan para a **recuperación do patrimonio edificado, a posta en valor dos espazos emblemáticos, a solución das pequenas eivas existentes nas infraestruturas e nos servizos urbanísticos**. E a solución dos problemas de borde, tanto cara á zona portuaria, coma cara ás hortas e terreos baleiros que limitan o C.H.A. co resto da vila polo lindeiro occidental. Todo elo, de cara á mellora das condicións de vida da poboación residente, non só a agora existente, senón tamén a que se pode instalar aquí en moita da edificación hoxe en ruínas, se esa recuperación integral se produce, tanto pola vía do retorno dos que aquí viviron xa noutras épocas, coma pola instalación temporal no seu ámbito de xentes que buscan formas de vida máis auténticas e de maior calidade.

- 3º) INTEGRACION DA ÁREA QUE CONFORMA O CONXUNTO HISTORICO ARTÍSTICO, NO TECIDO URBANO E NO CONTEXTO FUNCIONAL DA VILA, MANTENDO A MÁIS COMPLETA DIVERSIDADE DE USOS NO SEU INTERIOR, COAS INTENSIDADES COMPATIBLES COA SÚA ESCALA.

O C.H. de Fisterra non é nin debe ser unha peza afastada do resto da vila, nin un obxecto de museo. Ten que seguir sendo e, se cabe máis, un espazo vivo, relacionado constantemente co resto do Casco Urbano e tamén co resto do territorio municipal, mantendo ese rol de polo de atracción que sempre tivo e que aínda segue a ter, en parte.

No C.H.A. vive, traballa, fornécese e folga unha poboación. O planeamento que se está a formular tentou mimar esa diversidade por medio dunha Normativa que, no esencial non couda as posibilidades de desenvolvemento dos usos do solo previstos.

- 4º) MANTENEMENTO DA ESCALA E DAS PROPORCIÓNS PROPIAS NAS INTERVENCIÓNS PREVISTAS OU PERMITIDAS.

O casamento entre o vello e o novo, entre a historia e o presente non é posible se desaparecen as proporcións, ou sexa, a escala coa que se foi construíndo esa peza urbana tan complexa que é o Casco Histórico de Fisterra. A auténtica modernidade non consiste só -nin principalmente- en construír espazos acaídos para as funcións demandadas polos cambios socioeconómicos, senón en facelo co respecto ás proporcións que fan do C.H.F. un superobxecto que, de certo, ha chegar a ser merecente no seu día da consideración de Ben de Interese Cultural; ou sexa con total respecto a unha **estrutura urbana**, a unhas **funcións** que, no básico, seguen a ser as mesmas, e cunhas **formas que teñen que harmonizar** con esa estrutura e esas funcións.

- 5º) PROCURAR A POSIBILIDADE DE CREAR NOVOS VALORES, TANTO POLA VÍA DA RECUPERACIÓN DOS QUE SE PERDERON COMA POLO DESEÑO EX-NOVO.

Aínda que o axeitado tratamento das eivas e carencias observadas en operacións de "microciruxía" en cada continente edificatorio afectado xa vai supoñer, de feito, a creación dun espazo distinto e, xulgamos, máis valioso, coa formulación do obxectivo agora comentado querémonos referir a que alí onde foi posible ou era esixible actuar, tentouse deixar constancia de que tamén na época que nos tocou vivir é posible a creación de valores ou fitos da cidade que, sendo compatibles cos existentes, axudasen -dende calquera perspectiva- a potenciar o nivel e, sobre todo, a calidade de vida desta peza senlleira de Fisterra, pola vía do único xeito que debe actuar a arquitectura: configurando obxectos ou superobxectos dominados polo sentimento e a razón, capaces de servir para as funcións

inmediatas máis tamén para engrandecer o espazo global do Casco Histórico no futuro

Acontece isto nas propostas que se fan, mesmo en cada pequena operación rehabilitadora, reconstrutora ou de substitución de calquera edificio, por moi cativo que este sexa. O único que falta é que o nivel da conciencia social as demande. Pero terá que ser unha obriga nas actuacións públicas, polo menos no espazo urbano do C.H. que se definen no presente PEPRICH DE FISTERRA, especialmente os novos espazos libres que se incorporan ao catálogo de parques, xardíns e espazos baldeiros de uso e dominio público; tamén coas actuacións arquitectónicas públicas previstas ou xa realizadas, tal coma o Albergue de Peregrinos, ou a remodelación do Mercado de Abastecementos; tamén coa redefinición doutros espazos tales coma a praza de Santa Catarina e entronque coa zona portuaria, os cambios que se veñen producindo nos últimos anos nos usos, nos edificios e no deseño do propio Porto e na súa relación co C.H.; ou o mesmo coas esixencias de deseño dos edificios a construír nos baleiros que existen na fachada marítima, por poñer algúns exemplos.

Todo elo, tendo en conta, tamén, que calquera actuación que afecte ao subsolo podería encerrar valores arqueolóxicos que, nese caso, sería preciso protexer e conservar, xa que logo, recuperar para o presente e o futuro.

3.3 CRITERIOS XERAIS

3.3.1 AS POTENCIALIDADES

O aspecto máis salientable dentro dos positivos e potencialmente máis significativo de cara aos obxectivos do presente Plan Especial é a posibilidade de que se **poida acadar un alto nivel de conciencia do valor do común** entre os seus habitantes e usuarios para contrarrestar a realidade xa citada que se tiña constatado ao principio da redacción do PEPRICH.

A **recuperación e posta en valor do patrimonio cultural, etnográfico e arquitectónico** de Fisterra con dotación económica suficiente das administracións con competencias neste eido pode tirar notablemente da recuperación e revitalización desta zona da vila, tanto dende o punto de vista da recuperación de poboación (máis posibilidades de que veña vivir xente nova, de xeito permanente) como de actividades económicas, do comercio, etc; xustamente, o obxectivo primordial do presente PE. A poboación de Fisterra, maioritariamente, quere que se produza a rehabilitación e a revitalización do núcleo, e a captación de novos investimentos.

O **paso polo ámbito do Camiño de Santiago**, e a implantación do Albergue de Peregrinos dentro do propio C.H. veu a consolidar as potencialidades deste espazo dende o punto de vista turístico. Xa era unha vila visitada, pero o reforzamento e pulo do camiño a Fisterra como etapa final está dotando de novas posibilidades e oportunidades de desenvolvemento a este espazo.

Para **reforzar estas posibilidades de aproveitamento dos potenciais recursos turísticos** é necesario que aquí se incremente a oferta pomas por caso, dunha hostalería de calidade, ligada ou separada á oferta de turismo, que se realicen aquí actividades de carácter cultural con proxección de maior ámbito có do propio núcleo ou concello, potenciar os establecementos hoteleiros de calidade vinculados ao propio Camiño, que haxa maior actividade comercial ou artesanal, as actividades náuticas, pesqueiras e deportivas vinculadas ao porto e ao mar (tan presentes na actividade diaria da vila e do propio C.H.), etc. etc.; pero todo elo dentro da escala e as proporcións que caracterizan a vida aquí.

Outra das importantes potencialidades é a **reconfiguración da zona portuaria**, que está levando a cabo unha reordenación do seu espazo, desprazando as propias actividades portuarias máis lonxe do C.H., e recuperándose estes espazos inmediatos para usos de lecer, que teñen xerado novas actividades económicas e recreativas en espazos outrora en exclusiva a usos pesqueiros en boa medida incompatibles para outros usos, e polo tanto residuais e pouco coidados aos efectos do seu uso lúdico, e agora cheos de vida e actividade, reforzados pola nova iconografía e a presenza de novos elementos singulares como a nova lonxa que configura un novo punto de atracción e referencia. A ampliación de recheos para usos portuarios (e colateralmente os novos aparcamentos alí habilitados, de gran importancia para facilitar as actividades e o acceso e estadía dos visitantes ao C.H.) da novas posibilidades de uso e desenvolvemento de actividades nun espazo estratéxico e inmediato ao C.H.

Ademais a **mellora das comunicacións viarias co resto do país** pode contrarrestar o efecto de illamento que caracteriza a este concello dada a súa situación periférica, ofrecendo novas oportunidades de acceso para moitos máis visitantes (e de moito maior potencial económico e cultural), e por tanto xerar unha maior actividade económica.

En definitiva está clara a necesidade de que os cambios que precisa o C.H. de Fisterra non se cinxan soamente á recuperación do escenario -cosa importante, pero non suficiente- senón tamén ao **desenvolvemento das funcións que nel se dan** e atendendo tamén as **posibilidades ofrecidas polos espazos inmediatos** a el, pero tendo moi presente que é esencial que os impactos que ven a xerar todo cambio se decanten polo lado positivo e non polo negativo.

Xa que logo, dende a perspectiva subxectiva, e da previsible mellora da conciencia veciñal sobre os aspectos que vai regular e determinar o PE, as condicións son moi acaídas para mellorar notablemente a situación actual e as perspectivas de futuro do ámbito.

3.3.2 ANÁLISE DAS CONSECUCIAS SOCIAIS E ECONÓMICAS DA EXECUCIÓN

É evidente que un Plan que pretende a recuperación dun espazo, arquitectónica e urbanisticamente rico, ten que ter custos elevados. Tamén resulta obvio que unhas determinacións que son froito de criterios que tentan pular polo establecemento no Casco Histórico dunha maior diversidade de usos ou de intensificar os usos tradicionais que foron esmorecendo nos últimos tempos, ten que provocar consecuencias de tipo social.

Estas e outras moitas cuestións, tales coma a necesidade de contar con man de obra especializada -canteiros, carpinteiros, oficiais de forxa, albaneis, xardineiros, etc.- para a rehabilitación que cómpre acometer (cuestión esta que será posible resolver se coma é de agardar se concede unha Escola-Obradoiro para os concellos de Fisterra e os seus lindeiros); son "problemas" que afortunadamente van provocar cambios socioeconómicos no C.H.F. e en toda a vila, dende o momento no que sexa prioritaria, e se vaia desenvolvendo satisfactoriamente, a posta en valor de todo o patrimonio histórico e natural do Termo Municipal.

Pero, sobre todo, de cara ao cumprimento dos principais fins e determinacións contidas no PEPRICH DE FISTERRA, cobra especial significación o labor de xestión da rehabilitación (técnica, económica e financeira), que terá que acometer o Concello, coa axuda económica doutras Administracións Públicas, axuda á que ten dereito por ser Fisterra un concello con importantes Bens de Interese Cultural e poder así acollerse ao disposto, sobre subvencións nos Plans cuadrienais de vivenda, logo de que se ultime o expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integral.

Aparte do labor que o Concello poida desenvolver directamente -sobre todo nunha primeira época-, no terreo da rehabilitación de edificios destinados ao uso residencial ou a calquera dos usos privados contemplados no PEPRICH DE FISTERRA, considérase que é absolutamente imprescindible que o groso da rehabilitación do parque edificatorio sexa realizado polo sector privado. Para favorecer ese labor existe agora mesmo un abano de programas,⁸ que poden supor unha inxección importantísima no financiamento das obras de rehabilitación, pero que - dada a súa complexidade burocrática- precisan de expertos en xestión das axudas para que estas sexan tales. Velaí a necesidade de contar nun futuro non distante cunha **Oficina Municipal de Rehabilitación** que lle dea resolta os problemas aos peticionarios de axudas: primeiro, colaborando no labor de ditaminar con exactitude o nivel de rehabilitación aconsellable (en base ás dispoñibilidades económicas, á normativa aplicable, etc. etc.), dende unha perspectiva técnica; logo, axudando no labor administrativa (o papelexo que comportan os procedementos establecidos e, verdadeiramente, excesivo); e, por último, axudando na xestión financeira, (servindo de "mediador" ante unha demanda -a do promotor da rehabilitación xeralmente coincidente co futuro usuario, pero non necesariamente- e unha oferta -a das institucións financeiras que colaboran coas Administracións Públicas nestes mesteres).

Para unha máis áxil xestión das axudas á rehabilitación, entendemos que se debe considerar a totalidade do ámbito do C.H.A. como Área de Rehabilitación Integral (por ser a categoría de axudas que mellor se adapta ás condicións obxectivas do C. H. de Fisterra, tal e como se deduce da cita que se axunta), para que se poida beneficiar practicamente todo o Casco Histórico do disposto no Artigo 4 e seguintes do Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. Alí dise:

"Artículo 4 Actuaciones objeto de subvención

Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los siguientes programas, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
- Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
- Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- Programa de ayuda a los jóvenes.
- Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad."

Artículo 5 Gestión de las ayudas del Plan. Convenios de colaboración del Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla

⁸ Basicamente: a) O Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, polo que se regula o Plan Estatal de Vivenda 2018-2021; e as diversas resolucións polas que se regula o procedemento para participar en cada programa, se establecen as bases reguladoras e se abren os prazos para a participación nos mesmos.

1. El Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán convenios de colaboración para la ejecución del Plan.

Artículo 51. Actuaciones subvencionables.

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son, además de las recogidas en los artículos 36 y 43, las siguientes:

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

b.1) Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

b.2) Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

b.3) Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad:

i. En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

ii. En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, considerados eficientes según la Directiva 2012/27/UE, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquellas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

iii. En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquellas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

iv. En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las infraestructuras verdes urbanas, como por ejemplo: las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

c) Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios y viviendas deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. También serán subvencionables:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola, a consecuencia de la correspondiente actuación. Se incluye también las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

b) Los gastos de redacción de proyectos y dirección de obras, de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única), de gestión y de acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación. Se incluirán también, los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

El presupuesto de las obras de la inversión no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrá superar los precios medios de mercado.

Artículo 52. Cuantía de las ayudas.

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste total de la intervención, que se desglosará según los criterios de fijación de cuantías del punto 2 de este artículo. En todas ellas, de forma individualizada, no podrá excederse del 40 % de su coste, salvo para el realojo de las familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual.

(...)

3. Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto. No serán compatibles con las ayudas del programa de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, del programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler y del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, todos de este Plan.

A este respecto, mediante resolución do 31 de xullo de 2018 fíxose público o Convenio coa Comunidade Autónoma de Galicia, para a execución do Plan Estatal de Vivenda 2018-2021, e recentemente a Xunta de Galicia ven de aprobar a resolución pola que se regula o procedemento para participar no Programa de fomento da rexeneración e renovación urbana e rural, na que entrarían as áreas de rehabilitación integral se establecen as bases reguladoras das axudas previstas para este programa e se abre o prazo de participación para a anualidade 2020 (DOG nº 128, do 30 de xuño de 2020), e tamén a ampliación da dotación orzamentaria programas de fomento de mellora da eficiencia enerxética e sustentabilidade e de fomento da conservación, da mellora da seguridade de utilización e da accesibilidade en vivendas do Plan estatal de vivenda 2018-2021, para o ano 2020 (DOG nº 116n do 15 de xuño de 2020).

Na primeira das resolucións establécese o significado e alcance do termo conxunto histórico, que se transcribe de seguido (disposición xeral segunda):

c) *Conxunto histórico: interpretarase, de conformidade co previsto no artigo 2.n) da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e rexeneración e renovación urbanas de Galicia, como a agrupación de bens que conforman unha unidade de asentamento de poboación, continua ou dispersa, cunha estrutura física representativa da evolución dunha comunidade que resulta un testemuño cultural significativo polo interese artístico, histórico, arquitectónico, arqueolóxico, etnolóxico, industrial ou científico e técnico, aínda que individualmente os elementos que a conforman non teñan unha especial relevancia e que, consonte o disposto na lexislación de patrimonio cultural da Comunidade Autónoma de Galicia, teñan consideración de ben de interese cultural ou ben catalogado.*

Asemade, indica na disposición novena:

1. *Poderán participar no Programa de fomento da rexeneración e renovación urbana e rural os concellos que teñan algunha área de rehabilitación integral (en diante, ARI) declarada no seu termo municipal. Non obstante, o IGVS poderá establecer limitacións á participación dos concellos respecto das súas ARI que xa obtivesen financiamento con cargo a convocatorias anteriores deste programa no ámbito do Plan 2018-2021. De ser o caso, estas limitacións especificaranse na resolución de apertura do prazo de solicitudes de participación deste programa.*

2. *De conformidade co artigo 49 do Real decreto 106/2018, do 9 de marzo, a materialización da participación no programa terá lugar a través da formalización dun acordo específico entre o Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana, a Comunidade Autónoma de Galicia e o correspondente concello, no cal se establecerá que o concello actúa como entidade xestora do programa. O citado acordo fixará o financiamento máximo previsto, as anualidades correspondentes ás achegas do Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana, da Comunidade Autónoma de Galicia e os demais compromisos que deriven deste programa.*

3. *Nos termos previstos na normativa de subvencións e no Convenio entre o Ministerio de Fomento e a Comunidade Autónoma de Galicia para a execución do Plan 2018-2021, os concellos asumirán as obrigas de publicidade establecidas para potenciar a difusión da información das actuacións deste programa. Esta información constará nos carteis exteriores descritivos das obras de rehabilitación ou renovación e de urbanización, nos cales figurará o importe das subvencións achegadas polas distintas institucións. Tamén deberán figurar carteis nas oficinas municipais de rehabilitación nos cales se faga constar que as respectivas actuacións son financiadas con achegas das administracións asinantes dos acordos específicos.*

4. *A execución deste programa deberá estar finalizada e xustificada antes do 31 de decembro de 2021.*

1. *Sen prexuízo do establecido no punto seguinte, as subvencións deste programa son compatibles con calquera outra subvención ou axuda concedida para a mesma finalidade por calquera Administración ou ente público ou privado, sempre e cando a suma do importe de todas elas non supere o custo total da actuación concreta.*

2. *De conformidade co artigo 52 do Real decreto 106/2018, do 9 de marzo, estas axudas serán incompatibles coas subvencións procedentes do Programa de mellora da eficiencia enerxética e sustentabilidade en vivendas, do Programa de fomento da conservación, da mellora da seguridade de utilización e da accesibilidade en vivendas, do Programa de fomento do parque de vivenda en*

alugamento e do Programa de fomento de vivendas para persoas maiores e persoas con discapacidade, do Real decreto 106/2018, do 9 de marzo.

Pero habería que salientar un dato: **Por termo medio, as axudas establecidas** neste intre para actuacións rehabilitadoras nos Conxuntos Históricos Declarados que teñan un Plan Especial aprobado, con sinalización de Areas de Rehabilitación Integral, - sumando as da Administración Central, xestionadas pola Xunta a petición do Concello, máis as específicas da Xunta de Galicia- **poden acadar entre un 40 e un 70 % do custo total da rehabilitación** por termo medio (e incluso mais). Pero non rematan ahí as axudas: para o resto do financiamento (entre o 30 % e o 60 %) existen axudas financeiras a base de créditos a baixo interese (en función do nivel de ingresos dos peticionarios).

Con esta base económica, verdadeiramente, os problemas sitúanse -xa o dixemos e repetímolos agora- no eido da **xestión**. Ahí é onde hai que debrocar os esforzos do sector público. Se a xestión da rehabilitación é boa, estamos certos de que o labor rehabilitador no C.H. de Fisterra ha ser un éxito a moi curto prazo.

3.3.3 CRITERIOS QUE SE EMPREGARAN NA NORMATIVA PARA OS USOS DO SOLO E A EDIFICACIÓN

3.3.3.1 Introducción

No que atinxe aos **usos do solo**, non hai máis criterio có de apurar ao máximo a diversidade, só restrinxida polas esixencias de orde físico -superficie, tráfico, incompatibilidade no caso de proteccións integrais, etc. etc.

No que respecta á **edificación** hase partir, coma criterio de referencia, do disposto no artigo 21.3 da Lei do Patrimonio Español e 46,2 da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, por canto no seu día haberase de solicitar para o Conxunto Histórico de Fisterra, a Declaración coma BIC.

Polo mesmo, é criterio a aplicar, en xeral, o **mantemento da estrutura urbana e arquitectónica, así coma as características xerais do ambiente**. Son completamente excepciónais as modificacións permitidas nas aliñacións e tamén moderadas as previstas para a edificación. Estas son necesarias por mor de evitar os impactos visuais provocados coas intervencións recentes, atentatorias contra os valores que dispón o C.H.F., xa que logo cando se producen é porque contribúen á conservación xeral do carácter do conxunto.

Son esas intervencións levadas a cabo nas últimas décadas as que dalgún xeito obrigan, non só a deixar fóra de ordenación diversos edificios senón tamén a autorizar modificacións que, en boa lóxica, non se terían que autorizar se as alteracións non se tivesen producido, pero que son precisas, como díciamos, para a conservación xeral do carácter do Conxunto Histórico-Artístico.

Estas modificacións propóñense sempre tendo en conta a visión xeral do conxunto, as súas diversas perspectivas e a situación actual do quintero ou área na que se inscriben as edificacións, coma iremos vendo nos seguintes apartados.

3.3.3.2 Criterios sobre volumes e alturas da edificación

Partindo dunha realidade edificatoria moi diversa no que atinxe á concreción volumétrica, coidamos que é preciso o establecemento duns criterios que, fuxindo da sinxela e equivocada igualación de alturas, ben por arriba, ben por abaixo, dean forma a unha **proposta volumétrica axeitada para o conxunto** do Casco Histórico **e para cada unha das súas partes**, tentando ese sempre difícil reto de **solucionar as transicións** entre zonas e, mesmo entre parcelas, do mellor xeito posible; e, doutra parte, na procura de non crear **acusadas**

diferenzas de trato entre situacións parellas.

Nese senso, unha primeira diversificación de criterios ten que se dar entre a edificación existente e a de nova construción (ou aumento de volume da xa existente), cuxa aplicación actuará coma amortecedor entre ambas as dúas, dando meirandes marxes de altura á edificación existente para evitar no posible a situación de "Fóra de Ordenación", -sempre de moi difícil solución, na práctica-, sen que iso comporte un aumento xeneralizado ou indiscriminado de volume por riba da capacidade de soporte dos espazos, das vías e dos servizos do Casco Histórico.

3.3.3.2.1 Criterios xerais para as edificacións xa existentes

- Establécese unha altura máxima -que non se poderá exceder en ningún caso- de 5 plantas (planta baixa máis 4 altas).
- As edificacións de **5 plantas** só se poderán permitir -se se dan todos os supostos favorables, **en rúas de máis de 5 m. de ancho**.
- As edificacións de **4 plantas** só se poderán permitir, cos mesmos supostos, **en rúas de máis de 3 m. de ancho**.

(Non se considerarán coma rúas os caellás existentes, interpretando coma tales aqueles viais públicos moi estreitos, que non sirvan de acceso principal a ningunha das edificacións das súas beiras).

3.3.3.2.2 Criterios para as edificacións novas ou para aumentos de altura das existentes

- Establécese unha altura máxima de 4 plantas (planta baixa máis 3 altas), que só se poderán permitir por regra xeral, en rúas de máis de 5 m. de ancho.
- As edificacións de 3 plantas permitiranse en rúas de máis de 3 m. de ancho.
- Independentemente das dúas limitacións anteriores, será preciso ter en conta outros criterios, tales coma a configuración de cada zona significativa do Casco Histórico, que poderá comportar unha meirande limitación de altura (2 plantas, por regra xeral e 1 en casos moi puntuais, para poder manter a identidade e as calidades ambientais en certos, pero poucos casos).

3.3.3.2.3 Criterios de ocupación e aliñamentos da edificación

No que fai á **ocupación en planta** pola edificación, seguirase o criterio de **manter as existentes como regra xeral**. Fíxose un estudo pormiudado dos espazos baleiros para establecer a conveniencia ou non de novas edificacións, cuxos resultados analizaremos no apartado seguinte. Neste, limitarémonos aos criterios de fixación de aliñamentos.

A morfoloxía das parcelas e as edificacións existentes nelas condiciona a proposta de ocupación dunha concreta e tamén das parcelas adxacentes. Outra condicionante é o nivel de interese histórico-artístico das edificacións.

En función diso, e doutros factores, tipifícanse unha serie de casos diferentes que imos expoñer polo miúdo de seguido:

1º) O caso máis xeneralizado é aquel no que a **parcela está ocupada na súa totalidade** e, ao tempo, as condicións dos **aliñamentos existentes** son as máis acaídas para a parcela e para a ordenación xeral do quarteiro. En razón diso, loxicamente o Plan recolle o seu **mantemento**.

2º) Cando a edificación ten pouco fondo ou cando se prolongan cara o interior do quarteiro as medianeiras das edificacións adxacentes amplíase. O Plan recolle a ampliación do fondo da edificación considerada, neste caso ata a profundidade daquelas; claro está, se a proporción é razoable, ou se intenta chegar a un **fondo tipoloxicamente acaído**, que neste caso establécese por regra xeral nun abano comprendido **entre os 10 e os 12 m.**, facendo distinción entre as **edificacións protexidas** que se incluírán no correspondente catálogo, nas que se permite engadir o volume con solucións acaídas coa edificación existente, e **as edificacións susceptibles de reconstrución** de obra nova, onde a rixidez non ten por que ser tan grande.

3º) Coma caso especial está aquel no que o edificio ten un **fondo desproporcionado** (ben sexa na edificación principal, ben nos engadidos construídos a posteriori) que racha coa escala do seu contorno. Neste suposto, loxicamente, deixarase fóra de aliñamento o exceso de fondo sobre o aplicable en circunstancias parellas.

4º) Outro caso, tamén especial, é aquel en que as edificacións existentes, ou ben avanza excesivamente sobre o resto das edificacións, ou ben están situadas en puntos estratéxicos das principais vías de comunicación con tráfico rodado que se pretenden ampliar ou regularizar. Nestes casos propórase un pequeno recuado do aliñamento, ata o mínimo necesario para restablecer a regularidade ou para manter a sección da vía en cuestión, sempre, loxicamente, que estas edificacións non conteñan valores dignos de seren protexidos.

5º) Nas edificacións propostas en espazos baleiros seguíronse tamén diversos criterios de fixación de aliñamentos baseados principalmente na tipoloxía e **interese dos muros de peche** destes espazos, na **configuración da parcela e do quarteiro** no que se inscriben, e no **tipo de vía que os circunda**.

Deste xeito, o Plan prevé varios supostos:

- Como regra xeral, alí onde non existen problemas de tráfico e os aliñamentos das edificacións existentes están consolidados e regularizados, manterase o aliñamento exterior e téntase a fixación de fondos semellantes aos existentes sempre que non sexan excesivos ou moi cativos.
- Nas parcelas situadas en vías de tráfico máis intenso ou de ancho moi cativo, nalgún caso o Plan considera o recuado do aliñamento da **edificación** ou a liépoa rectificación do mesmo a respecto do límite da parcela orixinal, **cedendo para uso público os pequenos espazos resultantes**.
- Nas **zonas periféricas** e tamén nas de dispersión da edificación, **ou ben** se fixan unhas **aliñacións recuadas** a respecto das vías de acceso **ou** se establecen **unhas condicións para a libre situación das edificacións no interior da parcela**, cando así o permite a dimensión da mesma.
- Nas parcelas de grandes dimensións, naquelas que se sitúan en zonas con déficit de espazos públicos e tamén as que conforman puntos estratéxicos das vías principais de tráfico que se pretendan regularizar ou ampliar, o Plan propón actuacións de reforma interior que implican unha modificación dos aliñamentos orixinais da parcela, co gallo da creación de novas vías

e/ou espazos libres de uso e dominio público ou ampliación dos existentes. Nestes casos a fixación de aliñamentos baséase na combinación dos obxectivos anteriores e a consecución de edificabilidade suficiente na parcela resultante para que compense a cesión dos espazos requiridos.

Este suposto, en xeral, será aplicable en moitos casos a zonas de borde do C.H. coas traseiras da edificación intensiva de fóra do Casco. Deste xeito, o criterio aplicable non é outro que o de poder obter unha transición acaída, sen sobresaltos ou grandes diferenzas entre as dúas zonas de ordenanza.

3.3.3.3 Criterios a seguir a respecto dos espazos non ocupados pola edificación

Aínda que no apartado anterior xa se especificaron as regras de fixación dos aliñamentos de espazos hoxe en día baleiros, non se tratou alí o relativo aos criterios previos de análise do conxunto destes espazos, cos que poder establecer as formas de ordenación e ocupación de cada un deles, polo que imos a expoñelos na presente epígrafe.

En función de varios parámetros, tales como a situación, contorno, tamaño, edificacións existentes, peches, calidade dos espazos baleiros, etc., entendemos que hai que aplicar varios criterios de estudo e propostas de tratamento dos espazos baleiros de carácter privado. Así temos:

1º) **Espazos baleiros con vocación de tales**, pola súa relación coas edificacións existentes na parcela e/ou a súa condición de espazos acabados en relación coas parcelas do contorno (isto é, sen aparición de medianeiras agresivas e outros remates inconclusos das edificacións do contorno que precisen unha continuación do volume construído). Débense incluír neste apartado as parcelas valeiras que establecen unha **relación fundamental co espazo urbano**, aínda que non cumpran todas as condicións establecidas anteriormente.

Nestes casos o Plan propón o mantemento da configuración do espazo baleiro con posibilidade de aumentos de edificabilidade mediante o incremento de plantas e/ou ampliación en planta dos edificios existentes, ordenación de novos espazos edificables na parcela, etc., sempre que elo sexa compatible coa configuración do quintero e o mantemento do valor intrínseco do espazo baleiro que se intenta preservar.

2º) **Espazos baleiros de grandes dimensións**, que permiten actuacións de reforma interior con propostas de ordenación tendentes a acadar espazo público para viario, infraestruturas, zonas verdes, conformación de tramas urbanas inacabadas, etc. Nas propostas de ordenación que fai o Plan para estes casos búscase o **equilibrio entre a cesión de espazos de uso público e a configuración entre a cesión de espazos de uso público e a configuración dos novos espazos edificables**. Coma exemplo máis significativo, pódese salientar o conxunto de actuacións desenvolvidas ao longo da Rúa Fonte Vella destinadas ao anheamento da propia vía para a mellora do tráfico rodado e peonil, e a vertebración de novos espazos libres deficitarios en todo o Casco Histórico, coma vimos con anterioridade, sobre todo de cara ao incremento de poboación que se prevé no seu ámbito, tanto permanente coma estacionaria ou tamén a apertura dunha rúa que lle dea saída á de Desiderio Paz, que decorre entre as rúas Correo e Monte Farelo, polo interior de parcelas de considerables dimensións.

3º) **Remate da configuración dos quinteiros naquelas parcelas de pequena dimensión**, situadas entre

medianeiras, sen descartar liépcas correccións de aliñamentos ou cesión de pequenas superficies para facilitar o uso do espazo público.

4º) **Remates parciais da configuración de bandas edificatorias naquelas parcelas de dimensión intermedia**, localizadas en quinteiros de configuración aberta ou semiaberta, que non impliquen a necesidade dunha continuidade da edificación en todo o seu contorno.

5º) **Asignación de edificabilidade a materializar no interior das parcelas con certas condicións de volume e separación a lindeiros e viais públicos**, nas parcelas situadas en quinteiros de configuración aberta ou sen consolidar pola edificación.

6º) **Permanencia como espazo baleiro cando se dan situacións tales como:** a) a imposibilidade de construción de edificación; b) imposibilidade de acceso acaído ás súas características; c) a incompatibilidade do quintero a respecto do cambio de configuración da parcela. Tamén haberá que incluír neste apartado o caso, máis xeral, das parcelas con edificacións existentes nas que non se estableza un incremento da ocupación, en aplicación dos criterios xa expostos máis arriba.

3.3.3.4 Criterios a seguir a respecto da recuperación da imaxe arquitectónica e integración no conxunto edificado

A degradación urbana nos últimos anos é patente en tódalas vilas mercé a aparición de novas edificacións ou substitución das edificacións existentes con parámetros construtivos afastados das tipoloxías tradicionais na vila, ou a paulatina degradación de edificacións mediante pequenas actuacións que van desfigurando o seu senso orixinal cambiando ou transformando as tipoloxías segundo os costumes construtivos estandarizados do tempo en que se leva a cabo a actuación, que en moi poucos casos se axeitan ás tipoloxías e sistemas construtivos da edificación orixinal.

Por todas estas razóns, faise unha proposta de actuacións nas edificacións que intenta recuperar as tipoloxías transformadas e axeitar as reconstrucións nas novas edificacións o seu contorno histórico, na medida en que ese contorno conserve aínda os seus valores orixinais.

Deste xeito, tipifícanse algunhas das actuacións propostas en diversos eidos encamiñados a acadar o fin proposto:

- Recuperación dos corredores transformados (por tratarse dun elemento tipolóxico fundamental desta vila) mediante a eliminación de engadidos e recuperación de varandas para axeitalas ás tipoloxías e materiais tradicionais.
- Recuperación das escaleiras e solainas alteradas mercé a sistemas semellantes aos descritos no apartado anterior, e a recuperación dos materiais orixinais das escaleiras de acceso.
- Transformación dos voos pechados en corredores ou galerías que se poidan integrar tipoloxicamente no seu contorno.
- Eliminación de terrazas mediante a súa cubrición con faldrons de cuberta de tella nos planos definidos polos cumios e cornixas permitidos.
- Supresión de construcións recuadas en cuberta mediante o seu achegamento á fachada como planta completa (con tipoloxía axeitada de corredor ou fachada no plano da aliñación) cando así o permita a configuración edificatoria do contorno, sen crear distorsións volumétricas, ou, en caso contrario,

mediante a súa transformación nunha cuberta cos faldróns situados nos planos de cuberta permitidos polas cornixas e cumios sinalados, eliminando os paramentos verticais dos recuados.

- Eliminación de engadidos de calquera tipo e en calquera situación que distorsionen suficientemente a configuración arquitectónica dos edificios do seu contorno.
- Recuperación das carpintarías exteriores de madeira, que foron substituídas masivamente por outras de ferro fai unhas décadas, e por aluminio natural, lacado ou anodizado nos últimos anos, que desfiguran notablemente, sobre todo no caso do aluminio, a imaxe global do conxunto edificatorio sen aportar beneficios de ningún tipo, agás unha ficticia diminución dos custos de mantemento a cambio dunha notable perda de confort interior (pontes térmicos, condensación, humidades nos paramentos interiores) cuestións estas que se solucionan co emprego de sistemas construtivos axeitados con carpintería de madeira adaptados á climatoloxía da zona, e incluso o tema do mantemento se soluciona tamén cos novos tratamentos para a madeira.
- Axeitamento das xuntas da pedra, segundo as tipoloxías tradicionais ou outras compatibles con ela.
- Axeitamento dos recubrimentos da pedra (e do resto de materiais desaxeitados para a súa visión directa) con morteiros ou revocaduras, que na meirande parte dos casos están sen pintar, e incluso nalgúns casos se atopa o ladrillo ou o bloque de formigón sen recubrir, principalmente nas medianeiras e muros de peche, propoñéndose o seu recubrimento con materiais aglomerados continuos listos para a súa visión directa ou ben pintados.

Neste eido contéplase tamén a substitución de todos aqueles acabados desaxeitados como alicatados, aplacados de pedra en recercados de ocos ou fachada, etc, por recubrimentos semellantes aos xa descritos no parágrafo anterior, existindo no caso dos recercados de ocos, unha solución tradicional, moi axeitada consistente no seu revoco e pintado a modo de cerco visto en fachada que normalmente se pinta de cor contraposta ao branco do revoco de fachada, ou ben no caso de que a fábrica de pedra teña un acabado suficientemente traballado nesa zona do cerco que permita deixar visto ese canto contra o cercado, que se deixa refundido a respecto do revoco de fachada.

3.3.4 CRITERIOS SOBRE DA XESTIÓN DO PLANEAMENTO

Polas condicións de todo espazo histórico, coidamos que o presente Plan ten a obriga de conxugar, no que á xestión se refire, un amplo abano de fórmulas. A aprobación da Lei de Réxime do Solo e valoracións (Lei 6/1998) xa propiciara no seu momento o asinamento de Convenios Urbanísticos para o caso do solo urbano non consolidado, que se poderán materializar no proceso de tramitación do Plan e mesmo a posibilidade da subdivisión en polígonos das áreas de reparto antes ou despois de aprobado o PEPRICH DE FISTERRA, dadas as facilidades que neste eido ten introducido a LOUG na súa última modificación e agora a LSG. A máis diso, **o groso das determinacións** previstas deberase xestionar coas **actuacións** máis comúns no solo urbano consolidado.

3.3.4.1 Criterios para a delimitación de áreas de reforma e áreas de rehabilitación integrada

Entendemos que o ámbito completo do PEPRICH debe constituír todo el unha Area de Rehabilitación integral, independentemente das pequenas correccións que dentro dese ámbito se poidan producir en aliñamentos,

volumes, etc, ou dos espazos baleiros que constitúen o solo urbano non consolidado a incluír en áreas de reparto, nas que se levarán a cabo procesos integrais de ordenación.

3.3.4.2 Criterios concretos sobre da xestión

Como criterios xerais a ter en conta para a xestión das determinacións do PEPRICH de Fisterra, cremos que é preciso aplicar os seguintes:

3.3.4.2.1 No que atinxe ás fontes de financiamento

De acordo coa Lei do Patrimonio Histórico Español, corresponde ás Administracións Públicas –xuntamente cos propietarios dos inmobles ata o lóxico e xeral deber de conservación común a todos os propietarios de bens inmobles, segundo establece a lexislación cada vez con carácter máis evidente- a conservación e constante posta en valor dos Bens de Interese Cultural (neste caso aínda que non se acada este nivel de catalogación para o ámbito, pensamos que é merecente deste mesmo trato para recuperar a súa, inda, salvable memoria histórica), especialmente a aquelas que teñen competencias na materia. No presente caso, preferentemente, á Xunta de Galicia, (Consellería de Vivenda, Consellería de Cultura, etc.), mais tamén a Administración Central (especialmente ao Mº de Vivenda) e ás Administracións Locais (Deputación e, sobre todo, Concello de Fisterra).

Para a rehabilitación do parque de vivendas entendemos que hai que botar man do disposto nos Programas Cuadriais de Vivenda, dentro da especificidade das “*Areas de Rehabilitación Integral*”; chegando á firma do correspondente Convenio de colaboración para ese mester, a establecer entre o Concello de Fisterra, o Ministerio de Vivenda e a Consellería de Vivenda, servindo de base para a fixación do montante, o custo da rehabilitación que fixa o Estudo Económico Financeiro do PEPRICH, desenvolto nesta fase do traballo. Para a rehabilitación dos espazos públicos, a mellora das infraestruturas e a resolución das carencias en materia de equipamentos e espazos libres, entendemos que se poderá botar man de fondos europeos a canalizar polas administracións denantes citadas.

3.3.4.2.2 No que respecta aos mecanismos de reparto de cargas e beneficios

Segundo se indica no Real Decreto 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, cando un terreo esté sometido ao réxime dunha actuación de transformación urbanística, os propietarios deberán asumir, como carga real, a participación nos deberes legais da promoción da actuación, nun réxime de equitativa distribución de beneficios e cargas, así como permitir ocupar os bens necesarios para a realización das obras, no seu caso, ao responsable da actuación. No presente PEPRICH delimitanse unha serie de áreas de reparto e polígonos sometidos a reparto de cargas e beneficios, segundo as fichas que para cada unha delas se incorpora na presente fase e segundo os planos de ordenación onde se fixan as aliñacións, cesións, viario e demais parámetros urbanísticos.

As necesidades dotacionais que se prevén desenvolver no solo consolidado haberán de considerarse como actuacións asistemáticas, e as parcelas e/ou edificacións correspondentes terán que se obter ben por compra pactada cos propietarios privados, ben por expropiación.

As necesidades de solo para usos dotacionais situadas no solo urbano non consolidado, e incluídas por tanto en áreas de reparto serán cedidas gratuitamente ao Concello, segundo se especifica nas correspondentes

fichas ou na Normativa e na lexislación aplicable.

3.3.4.2.3 No que atinxe aos aspectos técnicos

De calquera xeito coidamos que o que verdadeiramente cumprirá poñer en marcha preferentemente a escala municipal (tamén podería ser a escala de varios concellos en caso necesario), para o desenvolvemento das determinacións do PE ha ser peza fundamental a creación e posta en marcha dunha **Oficina de Xestión ou Oficina Técnica de Rehabilitación** específica para o C.H. de Fisterra, que se ha ter que encargar de todo o proceso cando se produza a **Rehabilitación**. Os fondos previstos nos Plans cuadrienais de vivenda, así coma as esixencias de amparo dos bens de interese cultural, son razóns de moito peso para confiar en que se poida contar axiña de aprobado o PEPRICH DE FISTERRA, cos mecanismos de financiamento para desenvolver o dito Plan, empezando, claro está, pola oficina aludida, que terá que ter coma funcións máis importantes:

- A **formación do expediente para a Declaración de Area de Rehabilitación Integral**, a partir dos datos aportados polo PEPRICH e o establecemento dun programa concreto de rehabilitación.
- A difusión da necesidade da rehabilitación.
- As **ordenanzas** polas que deba rexerse o funcionamento da propia oficina e das axudas que se establezan para a rehabilitación.
- O **control** cuantitativo e cualitativo **das actuacións**.
- Os **estudios previos e as propostas de actuación** (cara aos entes promotores, públicos ou privados).
- A **orientación das iniciativas** (tanto públicas coma de particulares).
- O **desenvolvemento e xestión** de todo o planeamento municipal.
- A **información xeral e o asesoramento específico** ao público nos tres eidos básicos de toda rehabilitación: **no técnico** (axudando, asesorando ou acometendo a documentación técnica precisa: proxectos, anteprojectos, Memorias, Informes, etc.); **no administrativo** (facilitando todo o labor de "papelorio"); **e, no económico-financeiro** (precisando custos e facilitando a súa consecución tanto no que atinxe ás axudas públicas -de todas as Administracións- coma a financiamento especial ou corrente, tanto pública coma privada). Todo elo, tanto dende o punto de vista xeral como dende a especificidade concreta de cada edificio, aplicando as condicións establecidas polo PE e demais normas aplicables en todo proceso de intervención na edificación.
- Poderá redactar os **proxectos de rehabilitación e controlará e certificará as obras de rehabilitación** abeiradas aos Convenios que se establezan polo concello con outras Administracións.

3.3.5 CRITERIOS XERAIS SOBRE DA NORMATIVA

A Normativa esencial a aplicar no espazo do PEPRICH DE FISTERRA, en razón da súa esencia, é a que se contén nas Fichas de Edificios e Solares. Pero entendemos que é igualmente necesaria a elaboración dunha Normativa Xeral aplicable de modo complementario e/ou subsidiario, cuxo contido se basea nos criterios xa explicitados no Avance e nas fases posteriores do Planeamento. Esta Normativa xeral estrutúrase nos seguintes títulos:

- **Título I. Normas Urbanísticas de carácter xeral**
- **Título II. Normas para o desenvolvemento, xestión e execución do PEPRICH**
- **Título III. Normas de intervención na edificación e usos do**
- **Título IV. Ordenanzas xerais de edificación e de estética urbana**
- **Título V. Normas xerais de uso**
- **Título VI. Normas xerais de sustentabilidade ambiental e protección do medio ambiente**
- **Título VII. Normas particulares de zona**
- **Título VIII. Normas de protección do patrimonio cultural.**

Os criterios para a redacción desta normativa xeral complementaria da específica, no que atinxe ás normas xerais de carácter compositivo, tipolóxico estético e semellantes tiveron en conta: a) o **régime urbanístico**; loxicamente xa que logo, son moito máis pormenorizadas nos casos dos edificios que teñen algún tipo de protección (ambiental, estrutural e integral, por esta orde), que nos casos onde é de aplicación o réxime normal; b) o **tipo de edificación** (exenta, adosada, en quinteiro aberto ou en quinteiro pechado, c) a disposición da **topografía**, etc.

3.4 A PROPOSTA DE ORDENACIÓN

3.4.1 A NECESIDADE DE DAR RESPONSA A PROBLEMATICA

En función dos criterios e obxectivos estabelecidos nos puntos anteriores (que se toman como unha base de partida para a definición da proposta básica de ordenación urbanística no Casco Histórico de Fisterra), vanse a ir analizando as variables das que depende a ordenación actual do ámbito, detectando as principais deficiencias derivadas dunha análise pormiudada a maior escala e as posibilidades de resolvelas en aplicación dos citados criterios e obxectivos do mellor xeito posíbel. Analizaranse así as deficiencias detectadas nos eidos de maior compoñente urbanística, poñamos por caso os equipamentos, espazos libres, viario, urbanización e servizos, etc., que se tentan resolver con propostas concretas que se desenvolverán co nivel necesario para un documento de ordenación que persegue acadar realidades posibles no territorio e no contexto en que se traballa, de xeito que sexa logo doado xestionadas e executadas cos medios dispoñibles ou previstos.

3.4.2 IDENTIFICACIÓN DOS PROBLEMAS MÁIS ACUSADOS

1º) A falla de protección.

A falla de protección e de planeamento na que pairou o Casco Histórico (os únicos edificios protexidos dentro do seu ámbito, antes de aprobado o PXOM, eran a capela do Bon Suceso, o Castelo de San Carlos e tres casas) levou a un deterioro ambiental acusado. A remodelación do parque edificado así coma a construción de nova planta, estivo guiada por criterios absolutamente contrarios aos que terían que se ter aplicado nun espazo desta natureza, a base de excesivos volumes, alturas desmesuradas, falla de harmonía no que fai á estética da edificación, etc.

2º) O deterioro da edificación.

Dado o parcelario existente, con parcelas de moi reducido tamaño, a oferta de vivendas fóra do Casco e a falla de política de recuperación, unha porcentaxe considerable do parque edificado -coma amosa a Memoria informativa- atópase en mal estado ou, mesmo, en estado ruinoso.

Por outra banda, a translación mimética a este espazo singular da Vila dos criterios de proxectado e construción empregados no novo mundo urbano que se ten estendido nas ultimas décadas no contorno do ámbito do PEPRICH, ten orixinado unha boa mostra de intervencións desafortunadas na edificación, que provocaron un considerable deterioro ambiental en Fisterra.

3º) A translación de certos usos a outras áreas da vila.

O feito de se ter estendido a vila fóra do marco do C.H., facéndoo sobre un viario máis concorde co uso do automóbil, xunto coa implantación de dotacións fóra do seu ámbito, ten propiciado a translación de usos cara o oeste e o norte do C.H. De calquera xeito este fenómeno aínda non ten caracteres alarmantes, pois o C.H. é un espazo onde se da, mesmo agora, unha notoria diversidade de usos, ao tempo que unha constante mestura dos mesmos.

4º) A recesión económica.

As eivas e atrancos cos que se ten atopado a pesca -principal actividade económica de Fisterra e do seu C.H.- así coma o peche de actividades industriais derivadas do mar existentes no Concello outrora, levaron ao escurecemento das actividades desenvolvidas neste emblemático espazo e, xa que logo, das rendas percibidas polos seus moradores, quen, en moitos casos, tiveron a necesidade de emigrar.

Esta situación provoca en moitas ocasións a imposibilidade de facto de acometer as debidas obras de conservación dos inmobles.

5º) Carencias. Non acaemento de infraestruturas existentes.

a) As **características do viario**, así coma o seu estado deficiente en bastantes casos constitúen un problema a resolver (aínda que cada vez menos dada a importante progresión da renovación do viario e os servizos no rúeiro interno do ámbito nos últimos anos). A peonalización ou non das vías ven determinada, non tanto por un esquema funcional urbano, canto polas propias características físicas da rede. A meirande parte das rúas teñen que ser de exclusivo tráfico peonil porque a súa sección transversal impide ou couda grandemente o paso de vehículos a motor (polo menos os de catro rodas). Doutra parte, o viario que si ten unhas características mínimas de acaemento para o tráfico motorizado non ten, non obstante, disposición acaída para o estacionamento de vehículos. Xa que logo, sería precisa a adopción de medidas coercitivas para obrigar a utilizar os estacionamentos existentes fóra da delimitación do C.H.

Parece obvio, dadas as características do C.H., que se debe seguir contando cos espazos acaídos de borde para a solución dos estacionamentos de vehículos que teñen a súa orixe e/ou o seu destino no C.H. (Porto, estrada do Faro, amais dos xa existentes fóra del, e algún que é posible crear agora, previndo a súa construción nas determinacións do PEPRICH DE FISTERRA, sobre todo nas áreas de reparto en que se debe cumprir un estándar de aparcamentos por lei, e nese senso se ten corrixido a ordenación en varias delas para acadar os citados estándares e que melloran notablemente as condicións actuais do ámbito neste senso).

b) O **resto dos servizos** -agás o de abastecemento de auga- tamén constitúen un problema non resolto (aínda que como temos xa comentado no caso do viario este problema acada cada vez menos entidade

dada a importante progresión da renovación do viario, e conxuntamente dos servizos no rúeiro interno do ámbito nos últimos anos). Debe ser criterio xeral o propiciar o soterrado de todas as canalizacións de servizos (auga, saneamento, enerxía eléctrica, telefonía, alumeado... etc. etc.), aínda que este labor, no que respecta ás redes aéreas se vaia facendo progresivamente.

6º) **Carencias nas dotacións urbanísticas** (equipamentos e espazos libres), que é preciso subsanar para facer realidade os obxectivos básicos xa expostos máis arriba e para asentar aquí un maior abano de alternativas de uso que poidan mellorar a calidade de vida para facer mais doada a residencia neste espazo e para dotalo de maior atractividade para o visitante.

7º) A conciencia social.

Pese aos cambios producidos nos últimos tempos, a conciencia social sobre da importancia -habería que dicir absoluta necesidade- de proceder á conservación e mellora das condicións de todo tipo do C.H.F, non é moi elevada, pero vai cambiando a medida que pasa o tempo e se asentan certos costumes e criterios de actuación que se amosan nos medios de comunicación e na sociedade dos nosos días, e introducíndose no día a día de cada comunidade con exemplos concretos, sobre todo se temos en conta que o Concello ven aplicando nos últimos anos os criterios e parámetros do PEPRICH redactado nas actuacións que se van desenvolvendo no C.H., o que axuda tamén a introducir de xeito paulatino e non tan forzado unha forma diferente de facer as cousas moito mas respectuosa co seu contorno e con resultados altamente satisfactorios, sobre todo nas actuacións singulares como poida ser o Albergue de Peregrinos, proxecto de gran interese redactado por un gran arquitecto, e moi ben integrado no seu contorno e na traza do Camiño como fito referencial e de uso continuado polos peregrinos. Non obstante é preciso afirmar que inda queda moito por andar para chegar a dispor aquí dun nivel de conciencia acaído sobre destes temas como o que se pode ter acadado noutros lugares onde se teñen implantado propostas semellantes.

3.4.3 AS PROPOSTAS CONCRETAS

Unha vez analizada a problemática e as deficiencias tense avanzado na definición das propostas concretas que permitirán resolvelas de xeito que en todas aquelas zonas ou ámbitos con necesidades ou deficiencias se plantexarán solucións concretas, que se agrupan por temáticas, do seguinte xeito:

- A) AREA DE CLASIFICACIÓN DO SOLO.
- B) ÁREA DE DOTACIÓNS.
- C) ÁREA DE INFRAESTRUTURAS.

Evidentemente, de todas estas vías de actuación hai algunhas que se resollen co propio Plan Especial, como son as do primeiro apartado de clasificación do solo, nas que o Plan xa contempla na proposta de ordenación a resolución das cuestións plantexadas, pois debe deixar establecida a clasificación do solo, e mesmo neste caso se plantexa a ordenación concreta das áreas de oportunidade (áreas de reparto neste caso). Por outra banda, as que corresponden aos outros dous grupos (dotacións e infraestruturas) requiren xa por regra xeral de actuacións concretas con custo económico e cuxa execución dependerá de prioridades ou posibilidades reais de poder levalas adiante, sendo as primeiras (prioridades) fáciles de establecer a partir da análise, pero as segundas (posibilidades) xa trascenden das facultades do equipo redactor ou mesmo da administración no presente momento da redacción do documento, e deberán concretarse a posteriori (nalgúns casos poderán concretarse no transcurso das exposicións públicas ou da tramitación do Plan).

En función destas circunstancias imos desenvolver no estudo económico do plan máis polo miúdo aquelas actuacións que son prioritarias ou ben que non dependen máis que da iniciativa directa do concello, e que polo tanto se poderán incluír maioritariamente (alomenos aquelas que estean previstas nos primeiros 8 anos da súa vixencia).

3.4.3.1 PROPOSTAS DE CLASIFICACIÓN DO SOLO E ORDENANZAS

A **única zona de ordenanza** que se contempla para os usos xerais (existen outras dúas ordenanzas para dotacións e espazos libres) adáptase nas súas determinacións ás condicións liépcamente diferentes das zonas que abrangue, como o inicial núcleo mariñeiro (e as súas posteriores expansións ou crecementos que mantiveron un carácter semellante), centrándose neste caso máis na regulación dos aspectos tipolóxicos e formais da configuración edificatoria e urbanística, respectando case na súa totalidade a realidade existente e en boa medida a estrutura histórica, alomenos a viaria, cos pequenos axustes derivados da mellora das condicións hixiénicas e ambientais ou aqueles outros de maior entidade derivados de propostas de reforma interior naquelas zonas –pocas– en que se daban as circunstancias de espazo dispoñíbel, pouca consolidación edificatoria ou tratarse de zonas degradadas ou ruinosas en desuso por falla de accesibilidade principalmente, en resume o que poderíamos chamar **“áreas de oportunidade” para concibir operacións de transformación espacial e nova estruturación dos espazos públicos** que poidan revitalizar o tecido urbano, que requirirán de accións posteriores de xestión, con iniciativas que terán que partir con toda seguridade da administración pública para levarse adiante polo seu carácter estratéxico e de motor doutras iniciativas que poderían desenvolverse de xeito máis espontáneo a rebofo destas primeiras actuacións de carácter revulsivo, unha vez recuperado o interese ou a atractividade do espazo.

Un caso paradigmático deste tipo de propostas é o que se desenvolve no interior do quintero 86.114, de grande interese pola súa entidade superficial, coa creación de novos espazos libres e tamén equipamentos, tan necesarios para este núcleo de Estribela.

Estúdanse deste xeito nalgúns zonas as interconexións do viario en fondo de saco existente nalgúns zonas do núcleo, tentando abrir o máximo posíbel ese espazo, evitando as zonas residuais, que son as máis problemáticas dende o punto de vista hixiénico e do ambiente urbano e que adoitan xerar zonas problemáticas, guetos e deficiencias sanitarias perigosas para a sociedade e a convivencia cidadana.

Este novo tecido viario, que se sitúa nas zonas máis periféricas do núcleo mariñeiro, vai a permitir dotar de maior vitalidade ao espazo público (sendo peonil en moitos dos casos, debido á catividade do viario do contorno, ás condicións topográficas e á súa limitada accesibilidade), permitindo un alto grao de interconectividade e alternativas de paseo ou comunicación máis atractivas.

A **ordenación da edificación** é moi pormiudada, atendendo ás características de cada unha delas, sen perder de vista a configuración do seu conxunto inmediato, de xeito que se establecen fondos e alturas pormiudadas, directamente dependentes do estado actual da edificación existente e das condicións de protección que deberían aplicarse en caso necesario, permitindo completar a trama urbana edificatoria nas mellores condicións posibles, e salvagardando da ocupación edificatoria aqueles espazos imprescindibles para acadar un alto grao de calidade ambiental e condicións hixiénicas do espazo público, sen superar o límite de soporte que poida admitir.

No referente ao viario principal, aténdese por tanto, como melloras máis importantes, á das novas conexións entre algúns viais principais: entre a rúa Coruña e Patres, e entre a zona do Castelo e a estrada do Faro (como

alternativa a Manuel Lago Pais), e neste último caso axeitando ou corrixindo aquel que se plantexaba nas NSM. Así mesmo se introducen algúns novos viais de escasa entidade (como a conexión entre Montefarelo e Desiderio Paz ou as travesías de Patres ou Hortas) que permitan novas permeabilidades (na maioría dos casos de carácter peonil e visual principalmente, debido á gran diferenza de cota entre os viais do contorno). Ás veces poderáse acadar esta mellora coa introdución de novas conexións peonís noutros casos de menor entidade.

3.4.3.2 PROPOSTAS DE DOTACIÓNS

Dadas as deficiencias xa apuntadas neste eido, establécense varias alternativas para o emprazamento de novas dotacións equipamentais e/ou espazos libres de uso público que poidan reducir (se non paliar) eses déficits.

Ao longo da Memoria xa se indicou a necesidade de desenvolver no núcleo orixinario de Fisterra, ou no seu contorno inmediato, importantes elementos do sistema comunitario de equipamentos, concibidos a escala local ou mesmo municipal, por residir aquí no ámbito o/s centro/s administrativo/s de todo o concello, mais tamén por isto podemos dicir que esta é a zona mellor dotada de todo o termo municipal.

Deberase ter en conta tamén a recente incorporación de novas dotacións dentro do C.H., tales como o Tanatorio ou o Albergue de Peregrinos.

Tomarase por tanto unha estratexia intermedia, previndo a mellora dotacional dentro dos continentes actuais (que nalgúns casos dispoñen de marxe superficial suficiente para albergar máis actividades e mellor estruturadas dentro deses continentes parcelarios ou edificatorios, que ás veces están desaproveitados), considerando que se sitúan neste caso a Casa do Concello, o edificio de Portos de Galicia na Praza da Cerca ou mesmo o edificio destinado parcialmente a colexio entre o Paseo da Ribeira, a Praza de Francisco Esmorís e a Rúa Alfredo Saralegui, que teñen boa parte da súa superficie desaproveitada ou dedicada a usos non dotacionais, polo tanto pode potenciarse o aumento de servizos dotacionais nestes continentes edificatorios para cubrir déficits.

Ligar a recuperación do núcleo de Fisterra ao desenvolvemento de dotacións urbanísticas constitúe, decote, unha esixencia. O espazo do núcleo orixinario é non só o lugar no que ten a localización a maior parte do casarío da vila e da parroquia, senón tamén as principais zonas adicadas ao lecer e reunión, as principais dotacións públicas e o comercio, que solen acompañar a vida urbana, así como os únicos equipamentos de índole privada, etc. Compre por tanto reforzar o efecto e o servizo prestado por estas dotacións existentes e as novas que se proxectan.

Nas áreas de reparto en solo urbano non consolidado prodúcense novos desenvolvementos que levan aparelladas novas dotacións por esixencia legal e se vai a aproveitar esta circunstancia para reforzar as dotacións e os espazos libres existentes.

Coa expansión da edificación efectuada o espazo do núcleo agrandou e iso levou parella a localización de equipamentos fóra do seu espazo orixinario, que veñen a engrosar as dotacións da vila.

No terreo dos equipamentos e espazos públicos, tense detectado que por parte da diagnose realizada as prioridades sitúanse en catro campos:

- a) *No eido cultural e sociocultural.*

- b) No eido deportivo.
- c) No que respecta ao estacionamento de vehículos.
- d) No eido dos espazos libres.

1º) No eido cultural e sociocultural. O dinamismo crecente da comunidade de fisterráns, precisa contar cun **sólido equipamento cultural**. Un lugar onde non só sexa factible desenvolver a práctica totalidade de actividades de carácter sociocultural xerada pola propia comunidade, senón tamén para poder desenrolar aquí actividades culturais de todo orde que se poidan desenvolver no concello de Fisterra e que poidan estimular e exercer de maior atractivo sobre os visitantes como actividades complementarias as que se vinculan ao Camiño de Santiago, cousa que debería provocar non só un arriquecemento cultural xeral de Fisterra, senón que tamén ían devir esas actividades en aguilloamento do desenvolvemento económico do núcleo.

Logo de formulada esta necesidade buscáronse distintas solucións para a súa localización. A primeira disxuntiva cuestionada foi sobre se eses equipamentos socioculturais, deberían ter cabida nun edificio de nova construción ou se, pola contra, deberían ter acomodo en edificios a rehabilitar ou reutilizar.

Dado que o que se concibe como obxectivo básico do Plan Especial é precisamente a rehabilitación integral do núcleo, pareceu lóxico que a mellor solución para acubillar estes usos fose, de atopar o edificio acaído, seguir o criterio da rehabilitación. Logo de estudar todas as posibilidades a elección estableceuse sobre dúas alternativas xa denantes citadas:

1. A Casa do Concello, nas súas plantas máis baixas, hoxe adicadas a instalacións externas (e polo tanto situables noutros emprazamentos).
2. O edificio de Portos de Galicia na Praza da Cerca, infrautilizado para usos públicos e con gran potencialidade e representatividade para estes usos, que na actualidade alberga o CeMIT.

Coidamos que a selección das dúas alternativas era ben sinxela. Coa utilización máis racional da Casa do Concello potenciarase o seu uso e a súa representatividade, e coa posta en uso do outro edificio que da fronte á Praza da Cerca garantíase a rehabilitación dun dos edificios máis singulares de Fisterra, cuestión, de seu, xa importante. Pero ademais diso, localizar aquí un equipamento sociocultural que Fisterra precisa só ofrendaba vantaxes: de localización centrada, de dobre acceso (pola Praza da Cerca e pola rúa da Cerca), dotar de mais vitalidade a esta zona potenciando o uso dun dos principais (por dimensión) espazos libres do ámbito, etc.

Agora ben, para dar cumprimento ás esixencias legais e tendo en conta que un dos edificios antes citados comeza a ter un uso continuado, prevese dentro das áreas de reparto, a reserva de solo para unha nova dotación de equipamento.

2º) Aparcamentos. Parece fóra de toda dúbida que existe unha incompatibilidade manifesta entre o espazo urbano do rúeiro histórico e o automóbil. Unha das disfuncións máis notorias hoxe apreciadas en Fisterra é a presenza de vehículos de motor estacionados en espazos que perden así moita da súa valencia.

Doutra parte, a propia estrutura urbana e a fasquía da meirande parte do casarío, coutan en moitos casos a posibilidade de resolver o estacionamento dos automóviles dentro da edificación.

Porén, a veciñanza de Fisterra, como puxo de relevo na enquisa que se realizou, precisa de espazos para

deixar o automóbil privado.

Para resolver esta demanda, entendemos que é preciso reservar espazo para aparcamento de vehículos no contorno do C.H. nas proximidades das vías exteriores de acceso ao núcleo e dos equipamentos existentes ou novos (por ser as actividades que demandaban máis aparcamentos), pero vinculadas ás Áreas de Reparto das zonas baleiras, coidándose que é este o mellor sistema para acadar os aparcamentos ou os terreos precisos, dada a experiencia acadada nas fases anteriores do traballo, e noutros traballos semellantes, así como pola necesidade de cumprir as esixencias mínimas da lexislación urbanística a este respecto.

Podemos analizar por separado as distintas zonas onde se propoñen novos aparcamentos:

- Acceso ao Camiño Río dos Herbais.

O estacionamento previsto nesta área (dentro da AR) forma parte das actuacións que pretenden dar cumprimento á reserva legal de aparcadoiro sen adentrar os vehículos nas rúas tradicionais do C.H.

A actuación que se propón pretende resolver os seguintes temas:

- A pavimentación correcta do viario
- A ocultación das instalacións aéreas das redes existentes.
- A previsión de aparcamentos de uso público na A.R..

3º) Espazos libres públicos. Ademais das intervencións que vimos de ver, por parte do equipo redactor considéranse moi importantes igualmente as intervencións nos espazos públicos máis emblemáticos ou con maiores perspectivas de uso nos que aínda non se tiña actuado, especialmente, na Praza Ara Solis, na Praza Francisco Esmoris, na Praza da Cerca, na Praza tras da Casa do Concello e na Praza entre R/ do Río e R/ das Angustias (aínda que algúns deles se reurbanizaron nos últimos anos), contemplándose para elo partidas no Estudo Económico (para aqueles pendentes aínda de acondicionamento acaído) e unha sinxela descrición das actuacións a desenvolver nelas. Nestas actuacións perséguese os seguintes obxectivos:

- A ordenación e o tratamento do tránsito rodado existente (no seu caso).
- O tratamento integral do ámbito público, que terá que motivar o acaemento das pavimentacións, a mellora dos servizos urbanísticos, a disposición do mobiliario urbano axeitado e a incorporación e/ou mellora de elementos vexetais existentes.

Tamén era un dos obxectivos fundamentais a mellora dos estándares de espazos libres, e a mellor solución posible era a reserva deses espazos con cargo ás Áreas de Reparto, tanto para o servizo dos seus novos habitantes como da colectividade en xeral, que non dispón actualmente de espazo suficiente para o lecer, sobre todo para os nenos que carecen de áreas suficientemente grandes e axeitadas para o xogo.

3.4.3.2.1 O sistema de equipamentos comunitarios e de espazos libres

En resumo, a rede ou sistema de dotacións e espazos libres que se propón pódese resumir cuantitativamente nos cadros que se axuntan nos que se especifican as súas características básicas dimensionais, de uso e propiedade ou xestión.

Neste senso no referente a dotacións equipamentais só se realiza unha nova proposta, que acada unha

superficie de 188 m², que sumados aos 3.728 xa existentes, dan un total de 3.917 m², o que ven supoñer un ratio de 2,40 m²/hab.

Código plano	Existencia	Sistema	Uso	Titularidade	Denominación	Superficie
01-DL-A2	Existente	Dotación local	Administrativo	Privada	Cruz Bermella	124
01-DL-E1	Existente	Dotación local	Educativo	Privada	Colexio Gardería	966
01-DL-R1	Existente	Dotación local	Relixioso	Pública	Capela Nosa Sra. de Bo Suceso	518
01-DL-S2	Existente	Dotación local	Sanitario-asistencial	Privada	Tanatorio	277
01-DL-SC1	Existente	Dotación local	Sociocultural	Privada	Castelo de San Carlos	459
01-DN-DM1	Novo	Dotación local	Dotacional múltiple	Pública	Dotacional múltiple	188
01-SX-A1	Existente	Sistema xeral	Administrativo	Pública	Casa do Concello	218
01-SX-A2	Existente	Sistema xeral	Administrativo	Pública	Correos	70
01-SX-A3	Existente	Sistema xeral	Administrativo / Sociocultural	Pública	Albergue de peregrinos	129
01-SX-C1	Existente	Sistema xeral	Comercial	Pública	Mercado	369
01-SX-E2	Existente	Sistema xeral	Educativo	Pública	CeMIT Fisterra	208
01-SX-S1	Existente	Sistema xeral	Sanitario-asistencial	Pública	Instituto Social Marina	390
TOTAL						3.917

En relación aos espazos libres, o sistema proposto está composto polos seguintes elementos:

Código plano	Existencia	Sistema	Titularidade	Denominación	Superficie
01-DL-EL01	Existente	Dotación local	Pública	Praza sobre ISM	390
01-DL-EL02	Existente	Dotación local	Pública	Praza tras da Casa do Concello	382
01-DL-EL03	Existente	Dotación local	Pública	Praciña Arriba	189
01-DL-EL04	Existente	Dotación local	Pública	Praza da Cerca	1.025
01-DL-EL05	Existente	Dotación local	Pública	Praza Francisco Esmoris	318
01-DL-EL06	Existente	Dotación local	Pública	Praza antre R/ do Río Novo e R/ das Angustias	295
01-DL-ZV01	Existente	Dotación local	Pública	Xardíns do Castelo de S. Carlos	703
01-DN-EL01	Novo	Dotación local	Pública	Praza fronte a viario de nova apertura detrás Rúa Fonte Vella	273
01-DN-EL02	Novo	Dotación local	Pública	Praza fronte a R/ Hortas e R/ Fonte Vella	521
01-DN-EL03	Novo	Dotación local	Pública	Praza fronte a R/ Campo e Camiño Río dos Herbales	485
01-DN-EL04	Novo	Dotación local	Pública	Zona verde xuntó á capela	221
01-SX-EL01	Existente	Sistema xeral	Pública	Praza da Constitución	1.325
01-SX-EL02	Novo	Sistema xeral	Pública	Zona verde poña ribeira ao norte do Concello	1.531
TOTAL					7.659

En total, as novas dotacións de espazos libres e zonas verdes propostas acadan unha superficie de 3.030 m², que sumados aos 4.628 xa existentes, dan un total de 7.659 m², o que ven supoñer un ratio de 4,69 m²/hab. Hai que ter en conta que a previsión de nova edificación e o aumento da edificación existente non se prevé tanto por esixencias de crecemento demográfico canto por dotar de mellores estándares á poboación residente e de boas condicións de residencia (e outros usos) á poboación transeúnte.

3.4.3.3 PROPOSTAS RELATIVAS ÁS INFRAESTRUTURAS

3.4.3.3.1 Infraestruturas de comunicación

É preciso, xulgamos, investir para completar ou renovar a pavimentación do viario, feita de xeito concorde cos valores do conxunto, seguindo o criterio xa iniciado no viario principal, en especial as rúas de Coruña, Santa Catarina, Real, Praza da Constitución, etc e noutras moitas vías de carácter secundario. Mais tamén no redeseño dos lugares emblemáticos ou significativos como as prazas de Ara Solis e de Francisco Esmoris, o contorno de Capela do Bon Suceso, etc., (algunhas delas xa remodeladas nos últimos anos) e todas as obras necesarias no viario que se pormenorizan no EEF, aproveitando as obras que se acometan, tanto as de nova pavimentación como as de redeseño se é posible, para soterrar as liñas de servizos como a enerxía eléctrica, telefonía, telecomunicacións, alumeado, etc.

Tamén é necesario e, mesmo, urgente, dotar ao núcleo de áreas de aparcamento. Por razóns obvias esta previsión tense que concretar nas zonas do contorno exterior do ámbito delimitado, tratando de facelo en cada unha das zonas polas que se accede ao C.H. de Fisterra, aproveitando para elo as cesións que se xeran nas Áreas de Reparto máis grandes ou mellor vinculadas ao viario, único xeito de resolver unha demanda apuntada pola poboación sen por elo alterar negativamente os valores existentes.

3.4.3.3.2 Infraestruturas de servizos soterrados

A rede de abastecemento de auga, en xeral, é acaída para as necesidades da poboación, pero é preciso un proceso de renovación para adaptar estas instalacións as demandas do próximo futuro e ao normal deterioro das redes, procesos que é mellor acometer cando se leven a cabo actuacións sobre o pavimento do viario (tal e como se fixo nas obras acometidas nos últimos anos) ou sobre servizos soterrados concretos para minimizar as molestias e os custos. É criterio do equipo, non obstante, que se cheguen a deseñar uns modelos de contadores para o consumo privado de auga que se integren axeitadamente na edificación, escollendo para elo algúns dos mellores exemplos xa instalados no C.H., ou ben recorrer a novos deseños.

A rede de saneamento, practicamente, tamén atende as necesidades de todo o núcleo, requirindo previsións e renovación semellante a citada para o abastecemento. É preciso, sen embargo, mellorar o sistema de tratamento dos efluentes.

3.4.3.3.3 Redes de enerxía eléctrica

A rede de subministro é acaída para as necesidades da poboación máis non acontece iso co cableado, practicamente aéreo todo el, decorrendo polas fachadas da edificación, na meirande parte dos casos de xeito absolutamente incompatible cos valores do Conxunto de Fisterra. Outro tanto acontece coa instalación de contadores, rexistros etc. nas fachadas dos edificios. O decorrer do cableado polas fachadas da edificación deturpa o valor das mesmas, converténdose el mesmo en elemento compositivo, cousa

absolutamente inadmisibile. A solución ten que vir do soterramento progresivo da rede, que é mellor ir acometendo (polo menos a instalación dos condutos e arquetas necesarios) cando se leven a cabo actuacións sobre o pavimento do viario ou sobre servizos soterrados concretos, para minimizar as molestias e os custos, tal e como xa se ten sinalado para os servizos actualmente soterrados.

3.4.3.3.4 Redes de telefonía e telecomunicacións

Cabe dicir da rede de telefonía o mesmo que vimos de dicir a respecto da rede de enerxía eléctrica. É preciso proceder ao soterrado progresivo da rede, comezando polas rúas principais e na medida en que se acometan obras que afecten aos pavimentos. No seu defecto, cando o determine o programa de actuacións que se acometan no C.H., logo da súa declaración como Área de Rehabilitación Integral. Do mesmo xeito deberanse prever naquelas zonas onde se leven a cabo obras de pavimentación, o trazado de redes soterradas para telecomunicacións (outras compañías de telefonía, T.V. por cable, etc.) para dar resposta anticipada ás novas necesidades de comunicación.

3.4.3.3.5 Redes de iluminación

A rede de alumeado, igual que a de enerxía eléctrica e de telefonía, decorre sempre aérea. Do mesmo xeito, polo tanto, haberá que soterrala cando se soterran as demais ou cando se levante ou repoña o pavimento.

A iluminación realízase con farois de distintos deseños segundo as zonas con luminarias de vapor de sodio con suxeición nas paredes das edificacións a alturas variables ou ben en báculos de pe nalgúnhas prazas.

Entendemos que, como regra xeral, non está mal o sistema de alumeado e suxeición. Dada a estreiteza do viario, como criterio xeral non se debe recorrer ao farol de pé (agás en espazos máis amplos como as prazas), aínda que nalgúns espazos como as futuras áreas de estacionamento de vehículos, as zonas de expansión periférica, novos equipamentos, zonas deportivas, e mesmo en prazas, si sexa acaída a previsión de farois de pé.

No que fai ao deseño das luminarias, cabe pensar en modelos que acaian mellor coas características do lugar, aínda recoñecendo que a hoxe existente resulta neutra. Quizais o que máis impacta non sexa a luminaria senón algúns dos lugares elixidos para a súa colocación, o cableado (sempre) e, noutros casos, o sistema de ancoraxe.

3.4.3.4 PROPOSTAS PARA GARANTIR A INTEGRACIÓN DO C.H. NO MARCO URBANO E TERRITORIAL

Para garantir a integración do Casco Histórico no marco territorial da vila, da parroquia e no territorio do Concello propóñense varios tipos de medidas:

- a) *O reforzamento do papel do ámbito no Camiño de Santiago para dotalo dun maior atractivo (a máis forte que se pode atopar en toda a traza do camiño no Concello -se exceptuamos quizá á do propio Cabo Fisterra, de grande significación simbólica e paisaxística que compite co C.H.-).*
- b) *As actuacións de reordenación dos espazos baleiros situados no contorno máis exterior do ámbito, completando o deseño do viario e dos espazos públicos que o conectan co seu contorno, así como (no seu caso) a habilitación de dotacións e aparcamentos nas áreas de acceso ao núcleo, sentando as bases para ordenar polo miúdo e con coherencia non só o espazo do núcleo orixinario senón tamén en consonancia co contorno inmediato por parte do planeamento xeral en redacción.*

c) *A previsión de localización aquí de equipamentos de escala municipal, que, ao centralizar servizos serve de elemento aglutinador do territorio mesmo para usuarios que veñan de fóra, ao mesmo tempo que se potencia como centro do concello, permitindo aglutinar e racionalizar usos pouco demandados que doutro xeito non terían cabida nin usuarios suficientes noutras zonas do concello.*

De todas elas xa se falou en capítulos anteriores.

3.4.3.5 PROPOSTAS PARA A MELLORA E/OU CONSERVACIÓN DO MEDIO AMBIENTE URBANO E NATURAL

En Galicia, como posiblemente en ningún outro país europeo, foi secularmente moi forte a presenza do ser humano sobre o territorio. O medio natural é ante nós un medio humanizado a traveso dos milleiros de artificios de variadísima forma, función e estrutura que ao longo dos tempos se chantaron nese territorio a traveso de calquera das tres grandes ordes de intervención no medio: a agricultura, a enxeñería e a arquitectura. Xa que logo, falar de medio natural e medio urbano como antitéticos é entre nós unha falacia, porque o medio urbano, paradigma de complexidade artificial, aparece aquí penetrado do mundo vexetal, do mesmo xeito que as áreas menos intervidas aparecen inzadas de elementos artificiais (vías, vedacións, canles de condución da auga, plantacións, estruturas para cultivos, presas, muíños; e así..., ata milleiros e milleiros de elementos, incluíndo as moi diversas variantes de edificación, dende un pazo ata unha casopa, dende a igrexa ata un alboio).

Feita a aclaración, de carácter metodolóxico xeral, cabe descender á nosa área de intervención, onde o que vimos de dicir se fai aínda máis evidente, por estarmos aquí perante un núcleo urbano (pero de orixe rural e mariñeiro) onde o que vimos de afirmar aparece máis nidio. En Fisterra aínda podemos apreciar a presenza de hortas no interior dos quinteiros (inda permanece como topónimo na rúa das Hortas ou na rúa do Campo); das canalizacións que agochan o río en rúas que conservan expresivos nomes como os de Rúa do Río ou o Camiño do río dos Herbais (nas que non sería unha tolemia tentar recuperar a vista do río ou polo menos da auga); mais tamén podemos advertir a existencia (cada vez máis só con carácter testemuñal) de fontes, hórreos, cómaros, socialcos, peches..., e, sobre todo certa gama de valados, que lembran aquela ordenación funcional e produtiva netamente rural que noutros tempos se desenvolvía no territorio do contorno tanto como as vías de acceso aos recursos, tradicionalmente agrarios, que ás veces coinciden coas mesmas vías que tiveron a función de comunicar Fisterra co exterior, ao longo da historia, (mesmo con nomes simbólicos como a rúa Ara Solis, ou máis prosaicos como Monte Farelo, Carrumeiro ou Carrasqueira), por non falar da forte vinculación do núcleo coa súa vocación mariñeira (que é unha das súas orixes), vinculación que atopamos en moitos topónimos entre os que podemos salientar pola súa literalidade ou singularidade: Calafigueira ou Cala Figueira, Centolo, Mariña, Pescadores, Ribeira e tantos outros.

As medidas para a conservación do medio ambiente urbano no interior do C.H. non son outras que as que se propoñen sobre a protección e mellora tanto do patrimonio inmaterial (topónimos, memoria colectiva, tradicións vinculadas aos espazos) como das preexistencias e o patrimonio construído, e as obras ás que xa se fixo mención sobre mellora dos espazos máis emblemáticos do núcleo (Praza Ara Solis, Praza Francisco Esmoris, Praza da Cerca, Praza tras da Casa do Concello e Praza entre R/ do Río e R/ das Angustias, etc, que nalgúns casos xa foron remodeladas recentemente) e tamén para a reordenación das áreas do contorno, inspiradas todas elas na utilización de patróns e tipos arquitectónicos análogos cos de procedencia.

Ademais de todo o anterior facemos propostas de intervención con edificación nova, esencialmente residencial en diversas zonas do contorno inmediato do C.H., tratando así o acadarmos a transición entre o

núcleo e as zonas onde o planeamento xeral vixente prevé a expansión, dun xeito harmónico coas preexistencias.

3.4.4 OS DATOS CUANTITATIVOS BÁSICOS DA ORDENACIÓN

No cadro que se axunta poden recollese os datos cuantitativos básicos da proposta de ordenación que se recolle no PEPRICH.

Superficie total do ámbito do P.E.:	106.325 m ²
Superficie do SOLO URBANO CONSOLIDADO:	102.601 m ²
Superficie do SOLO URBANO NON CONSOLIDADO:	3.724 m ²

Cadro nº4. CADRO RESUMO DO PEPRICH

	Clase de solo	Superficie (m2)	% sobre o total do ámbito
Parcelas privadas	SUC	68.413	64,34%
	SUNC	1.236	1,16%
Sup total parcelas privadas		69.649	65,51%
Viario	SUC	25.698	24,17%
	SUNC	849	0,80%
Sup total viario		26.546	24,97%
Equipamentos	SUC	3.728	3,51%
	SUNC	188	0,18%
Sup total equipamentos		3.916	3,68%
Espazos libres	SUC	4.628	4,35%
	SUNC	1.585	1,49%
Sup total espazos libres		6.213	5,84%
SUP. TOTAL		106.325	100,00%

3.4.5 ACAEMENTO DA ORDENACIÓN COAS DIRECTRICES ESTABLECIDAS

Tomada en principio a iniciativa por parte do Concello de Fisterra da redacción do PEPRICH cuns obxectivos básicos, e logo chegados entre case todos os interviñentes no seu proceso de tramitación e participación ao convencemento de ter que resolver do mellor xeito posible todos os problemas detectados que poidan estar na man ou ó alcance dun documento normativo pero tamén prospectivo e orientador do futuro como poida ser o presente PEPRICH, e de cara á súa redacción, establecéronse as seguintes Directrices:

a) Sobre o obxecto

1.- Garantir o cumprimento dos obxectivos perseguidos coa **declaración de Conxunto Histórico-Artístico**.

2.- Arbitrar as **medidas** concretas para a **recuperación integral** do Casco e particular de determinadas

zonas e, mesmo, de edificios concretos.

3.- **Permitir a remodelación puntual de unidades edificatorias** de xeito que se poidan atender moitas das demandas neste eido dentro da vila, concordes cós roles que se lle confire a este espazo no PXOM, establecendo polo miúdo as condicións de volume, altura, aspectos compositivos, materiais, patróns arquitectónicos, usos, etc.

4.- Diseñar as **características dos distintos tipos de viario**, así coma o amoblamento urbano e as redes de infraestruturas e servizos, coidando as conexións coas distintas zonas de borde.

5.- Resolver acadamente certas carencias dotacionais características de espazos bastante consolidados e con certas inercias que deben adaptarse a cambios de rol a respecto de épocas pasadas en que as prioridades viñan dadas por outros parámetros diferentes os da vida actual, e que teñen experimentado notables cambios nas últimas décadas.

6.- Establecer o **Programa de Actuación** e o seu financiamento diferenciado entre as distintas administracións públicas, institucións de todo tipo e particulares.

b) Sobre do ámbito de aplicación

É o que fixa o PXOM vixente. Verbo desa delimitación, e coma consecuencia de utilizar agora unha planimetría de moito maior escala (1: 500, en troques de 1: 1.000 ou 1: 2.000, coma foi o caso do planeamento xeral), xa se sinalaba no Avance que se poderían efectuar de xeito xustificadamente pequenos axustes (especialmente en razón do parcelario), sempre que non desvirtuasen o mandado do planeamento xeral. A LOUG viña dar plena legalidade a esta esixencia, co disposto no seu artigo 62.2, na que se permitía unha marxe do 5 % sobre o total do ámbito para facer pequenos axustes na delimitación, mais agora a LSG incrementa esa marxe ata o 10%.

Igualmente se ten realizado un axuste (máis de exactitude de medida que permiten os programas dixitais de tratamento da información, que de cambio real na delimitación) pois nos datos analóxicos se tiña contabilizada unha superficie do ámbito de 110.055 m² e na actual versión dixital a superficie exacta é de 106.325 m².

c) Sobre das operacións de Reforma Interior

Verdadeiramente, os labores de reforma interior a desenvolver no espazo do ámbito do Plan Especial son, en xeral, ben pequenos (agás algún caso puntual que comentaremos). Pero consideramos que moi necesarios.

Aínda que esencialmente este é un Plan Especial de Protección, xa no PXOM se sinala tamén o carácter de reforma interior que tiña que ter aquel. Esta reforma interior ven aconsellada por demandas tales coma correccións de aliñamentos, a mellora puntual de viario básico e a demanda ou a esixencia legal de aparcamentos, a conformación e conexión acaída dos espazos interiores ou do viario existente coas zonas baleiras ou de borde para o correcto desenvolvemento conxunto, incluída a apertura de algunha nova rúa, a obtención de espazos libres e zonas verdes de uso público, a incorporación de espazos outrora de carácter agrario, incluídos dentro da delimitación, ou cuestións semellantes.

Nalgunhas zonas de borde exterior (principalmente na zona norte do ámbito, onde existe algunha grande propiedade afectada notablemente pola protección de costas), que se tratarán como solos

urbanos non consolidados é onde se planifican importantes modificacións que tenderán a integrar esas zonas no seu contorno, e a modo de simbiose, resolver as carencias do ámbito en determinados aspectos como o aparcamento e os equipamentos, mediante Areas de Reparto que distribúan equitativamente tanto os beneficios derivados dos novos desenvolvementos propostos como as cargas impostas pola cesión de espazos para aparcamentos, equipamentos e espazos libres de uso público que son tan necesarios para o desenvolvemento axeitado de Fisterra (e que son esixidas asemade pola lexislación), e que, formando parte inequívoca do núcleo, propoñemos incorporar plenamente ao ámbito e inserilo na malla urbana e na rede viaria para resolver tamén carencias de accesibilidade neste eido.

d) Sobre da protección

Séguese as Directrices contidas tanto no propio PXOM como na lexislación sobre bens de interese cultural, abrangendo tanto os elementos naturais como os de carácter urbano deste paradigmático núcleo que é Fisterra; protección concretada nos aliñamentos das rúas, nas contadas e case sempre cativas prazas, recantos ou espazos libres de uso público, no parcelario, no respecto ás condicións tipolóxicas das edificacións, especialmente para cos elementos singulares ou os de maior interese; tamén no respecto para cos pavimentos tradicionais no viario, os peches, etc.

e) Sobre da necesidade de novas dotacións.

No que atinxe ás carencias equipamentais, como xa se ten concretado denantes, coidamos que se acadan os obxectivos propostos, pois na ordenación propóñense varias medidas para a mellora do sistema dotacional existente, como a remodelación do Mercado e a creación de dous equipamentos novos de carácter sociocultural e/ou administrativo, en dúas zonas estratéxicas: a) na Rúa Real e, xa que logo, situado á beira da charnela que une as dúas zona básicas do Casco onde se levou a cabo o albergue de peregrinos; e b) No edificio existente na Praza da Cerca (propiedade de Portos de Galicia), situado no Sur do Casco, onde a densidade poboacional é maior.

No que atinxe ás zonas verdes e espazos libres, proponse a obtención dunha serie de áreas de dimensión variable, principalmente dentro das áreas de reparto, onde as zonas de actuación son máis grandes e están menos ocupadas, e a crecente expansión da vila ven de provocar nos últimos tempos unha maior concentración de edificación e poboación (na zona exterior próxima ao ámbito), e onde as operacións de reforma interior o permiten con maior facilidade e naturalidade, e con menores problemas de xestión.

f) Sobre os contidos informativos.

No presente documento de Aprobación Definitiva adaptado contense información cabal sobre os aspectos esenciais para o planeamento que nos ocupa, recollida xa nas fases de Avance e de Aprobación Inicial anteriores.

O documento contén igualmente información de carácter socioeconómico. Para a súa elaboración, amén de utilizar as fontes documentais ao uso, entendeu-se como moi necesaria a realización dunha enquisa á poboación residente, onde se obtivese de forma directa resposta a inquéritos de carácter socioeconómico e urbanístico por parte dos moradores.

Amén desa información dispónse aquí tamén dunha información gráfica de notoria calidade (moi mellorada na presente fase de adaptación da documentación en que se ten dixitalizado toda a

documentación de base e a de ordenación do PEPRICH), cal son os levantamentos a escala acaída de todos os quinteiros, dos alzados da edificación do PEPRICH de Fisterra actualizados, documentación na que se reflicte cabal información sobre dos aspectos que máis interesan á hora de elaborar un planeamento especial: estado da edificación e nivel de ocupación da mesma, usos aos que se destina, propiedade, etc., así como tamén o reflectido das infraestruturas viarias (pavimentos, estado de conservación) e de servizos (saneamento, abastecemento de auga, enerxía eléctrica, rede telefónica, alumeadado público, etc.), os equipamentos e os espazos libres (públicos e privados) existentes.

3.4.6 AS ESIXENCIAS DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA NAS DETERMINACIÓNS DO PEPRICH

3.4.6.1 As esixencias básicas da LSG

A LSG e o RLSG establecen no seu articulado as distintas condicións que terán que cumprir as determinacións dos plans, así coma as razóns nas que se terán que fundamentar. Para o caso concreto que nos ocupa imos xustificar neste apartado que o presente P. E. cumpre con estas condicións e requisitos, referidos aos parámetros concretos que na LSG se citan.

3.4.6.2 Condicións respecto dos límites de sustentabilidade e calidade de vida e cohesión social

Os límites de sostibilidade para o caso do solo urbano non consolidado de uso residencial especifícanse no Art. 41.1 da LSG e 64 do RLSG, establecéndose un máximo de 0,50 m2 edificables por cada m2 de solo para concellos con poboación inferior a 5.000 habitantes (Fisterra contaba con 4.708 no ano 2019). A edificabilidade global neste tipo de solo no presente documento acada os 0,50 m2/m2. Estes cálculos do índice de edificabilidade realízanse aos efectos de comprobar o cumprimento do estándar fixado por lei.

AREA nº	Superficie total (m ²)	Sup. edificable máxima (m ²)	Edificabilidade Lucrativa máxima (m ² /m ²)	Ocupación (m ²)
1	575	297	0,52	149
2	1.051	601	0,57	300
3	1.379	532	0,39	266
4	666	401	0,60	201
TOTAL	3.670	1.831	0,50	916
LIMITE LSG		1.835	0,50	
DIFERENZA		-4	0,00	

A respecto do aproveitamento tipo (na definición exacta que contempla a LSG) coidamos que aínda non se pode calcular con absoluta precisión (a respecto dos usos, pois no referente ás dotacións públicas que se manteñan non existe ningunha dentro das AR) coa presente ordenación das áreas de reparto, pois non se grafitan as áreas exactas de cada uso pormiudado, cuxa proporción respectiva final dependerá da aplicación das ordenanzas correspondentes e dos usos permitidos, cun certo marxe de liberdade ata a redacción dos Proxectos de Compensación (ou o instrumento de equidistribución que corresponda) que se deberán redactar en cada área para o seu reparto económico, onde si se definirán con exactitude as

superficies exactas de cada uso. Polo tanto para o presente cálculo contemplaremos como uso xeral o residencial para toda a edificabilidade proposta.

No que se refire ás reservas de solo para sistemas locais, no Art. 69 RLSG, e para ámbitos de uso principal residencial como os que nos ocupan (comprobaremos neste apartado as reservas correspondentes ás novas Areas de Reparto), nas que establécense os seguintes parámetros mínimos comparativos:

- Sistema local de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación: 18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10 % da superficie total do ámbito. Para o cálculo dos m² de uso residencial sumaremos as edificabilidades que establece o presente PEPRICH nas novas A.R., e resultan 1.831 m². No cadro adxunto pódese observar que o PEPRICH dispón nas AR de 1.585 m² de espazos libres, máis dos que establece como mínimo a LSG (367m²).

AREA nº	Superficie edificable (m ²)	Sup. Espazos libres propostos (m ²)	Código espazos libres	Estandar LSG (m ²)
1	297	273	01-DN-EL02	57
2	601	607	01-DN-EL03	105
3	532	485	01-DN-EL01	138
4	401	221	01-DN-EL04	67
TOTAL	1.831	1.585		367

- Sistema local de equipamentos públicos destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, docentes, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios: 10 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables. Para o cálculo dos m² de uso residencial sumaremos as edificabilidades que establece o presente PEPRICH nas novas A.R., e resultan 1.831 m². No cadro adxunto pódese observar que o PERICH dispón de 188 m² de equipamento, máis dos que establece como mínimo a LSG.

AREA nº	Superficie edificable (m ²)	Sup. Equipamentos (m ²)	Código equipamento	Estandar LSG (m ²)
1	297	0		30
2	601	0		60
3	532	0		53
4	401	188	01-DN-DM01	40
TOTAL	1.831	188		183

- Prazas de aparcadoiros de vehículos: 1 praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das cales, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público. Para o cálculo dos m² de uso residencial sumaremos as edificabilidades que establece o presente PEPRICH nas novas A.R., e resultan 1.831 m². No cadro adxunto pódese observar que o PEPRICH dispón as prazas selectivamente nos ámbitos que fisicamente poden albergar aparcamentos, resultando en total 3 prazas de aparcadoiros públicos. Non se poden establecer mínimos de aparcamentos totais por

tratarse dun casco vello con posibles condicionantes (evidentes en moitos casos) ou ben de de cativa dimensión das parcelas resultantes, ou de contorno, de viario ou arqueolóxicos que poderían impedir acadar eses mínimos.

AREA nº	Superficie edificable (m ²)	Prazas de aparcadoiro públicas	Estandar público LSG (m ²)
1	297	0	0
2	601	0	1
3	532	3	1
4	401	0	1
TOTAL	1.831	3	3

- Arboredo: 1 árbore por cada 100 metros cadrados edificables. Para o cálculo dos m² de uso residencial sumaremos as edificabilidades que establece o presente PEPRICH nas novas A.R., e resultan 1.831 m². No cadro adxunto pódese observar que o PERICH dispón de 17 árbores, tal e como establece a LSG.

AREA nº	Superficie edificable (m ²)	Árbores	Estandar LSG (m ²)
1	297	2	2
2	601	6	6
3	532	5	5
4	401	4	4
TOTAL	1.831	17	17

3.4.6.3 Condicións respecto da cesión de aproveitamento ao Concello

Segundo o Art. 31.1.d) do RLSG, deberase ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas ao concello o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento tipo da área de repartición. A Administración non terá que contribuír ás cargas de urbanización correspondentes deses terreos, que deberán ser asumidas polos propietarios.

AREA nº	Superficie edificable (m ²)	Cesión (m ²)
1	297	30
2	601	60
3	532	53
4	401	40
TOTAL	1.831	183

3.4.6.4 Outras condicións

A LSG e o seu RLSG. establecen ademais outras condicións como as que se recollen nos Art. 42 e 77, respecto das reservas en solo urbano non consolidado para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, e que se establece nun mínimo do 10 % da edificabilidade residencial de cada distrito.

Neste caso é o PXOM o que está a establecer a política xeral municipal neste eido, define distritos e establece reservas de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública en zonas máis acaídas do concello, non contemplando a previsión de reservas deste tipo dentro do casco antigo.

Ademais tendo en conta o cativo tamaño das áreas de reparto, na meirande parte delas o 10% da edificabilidade total en cada unha non abondaría para facer nin tan sequera unha soa vivenda, pois a reserva repartida proporcionalmente aquí sería inviable, e concentrala nas áreas máis grandes sería moi discriminatorio para estas e as inviabilizaría economicamente con toda seguridade.

3.4.6.5 Barreiras arquitectónicas e urbanísticas

De acordo co disposto no artigo 5 da Lei 8/1997, de 20 de Agosto (así como ao Decreto 35/2000, de 28 de Xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997 e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan), as novas urbanizacións deberán permitir a accesibilidade aos espazos públicos, para o cal, as vías públicas, parques e demais espazos de uso públicos terán que se planificar e protexer de xeito que sexan accesibles a todas as persoas e, en especial para as de mobilidade reducida ou afectadas por calquera das limitacións sinaladas na dita lei. Para elo será obrigatoria a xustificación do seu cumprimento en todos os instrumentos de planeamento de desenvolvemento (no nivel que lles corresponda en función do seu nivel de achegamento á realidade física que ordenan ou desenvolven) e en todos os proxectos de edificación e urbanización.

No presente documento non pode haber un gran achegamento á solución concreta para a urbanización do seu ámbito por tratarse dunha figura de planeamento xeral, polo tanto estableceranse unhas condicións específicas ou recomendacións básicas que deberán cumprir os proxectos de urbanización que desenvolvan e detallen tecnicamente a urbanización concreta para este ámbito, e que se recollen nos parágrafos seguintes.

Asinan:



Alfonso Botana Castelo
Arquitecto



Beatriz García Becerra
Arquitecta



Paula Fernández Otero
Bióloga

Setembro 2020