

CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS
**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO
CONXUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE
MONFORTE DE LEMOS**



DOCUMENTO 08 de 12:

ANEXO DE HABITABILIDADE

Páxinas deste documento: 41, incluíndo esta

Descrición do documento

- 01 Resumo executivo
- 02 Información urbanística
- 03 Memoria de ordenación
- 04 Normativa urbanística
- 05 Catálogo de protección – Tomo I
- 06 Catálogo de protección – Tomo II
- 07 Estudo económico financeiro e programa de actuación
- 08 Anexo de habitabilidade**
- 09 Planos información
- 10 Planos ordenación
- 11 Documento ambiental estratéxico
- 12 Relación de titulares catastrais

DILIXENCIA para facer constar que este plan foi aprobado inicialmente pola Xunta de Goberno Local deste Concello en sesión celebrada o día 10 de xullo de 2017.

O Secretario do Concello de Monforte de Lemos
José María Baños Campo





CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS



ANEXO DE HABITABILIDADE

NOVEMBRO 2016



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO-
ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS.**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.
ANEXO DE HABITABILIDADE.

NOVIEMBRE 2016

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.

NOVIEMBRE 2016

O presente Documento para aprobación inicial do PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS foi producido pola Oficina de Planeamiento, S.A. para o CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS, elaborándose en desenvolvemento da primeira fase do contrato de servizos para a súa redacción.

O que certifico en A Coruña, novembro de 2016.

Asdo.: Ánxel Viña Carregal

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.

NOVIEMBRE 2016

EQUIPO REDACTOR.

Ánxel Viña Carregal. Economista. Director do Plan.

Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto. Coordinador.

Felipe Peña Pereda. Dr. Arquitecto. Consultor.

José Díaz Sotelo. Arquitecto.

M. Mar García García. Arquitecta.

Ana Marquina Torres. Arquitecta.

Santiago García Camacho. Arquitecto.

Maria Viña Segura. Arquitecta.

Estela Freire Pérez. Arquitecta.

Francisco Díaz Gallego. Arquitecto.

Valerio González Somoza. Arquitecto.

Fernando López Alsina. Dr. en Historia.

Miguel-Anxo López-Felpeto Gómez. Arqueólogo.

Miguel Díaz Varela. Biólogo.

Francisco Agulló Torre. Estudiante de arquitectura.

Jordán Hernández Vidal. Estudiante de arquitectura.

Libertad Rodríguez González. Estudiante de arquitectura.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.
ANEXO DE HABITABILIDADE.

NOVIEMBRE 2016

ÍNDICE	PÁX.
1. OBXECTO	1
2. MEMORIA XUSTIFICATIVA	2
3. ÁMBITO DE APLICACIÓN	22
4. LIMAR MÍNIMO DE HABITABILIDADE	23
4.1. CONDICIÓNS DE VIVENDA EXTERIOR	23
4.2. ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE	23
4.3. CONDICIÓNS DOS PATIOS INTERIORES	23
4.4. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE ACCESIBILIDADE DAS EDIFICACIÓNS	23
4.5. CONDICIÓNS MÍNIMAS DE HABITABILIDADE DAS VIVENDAS	24
4.6. EXCEPCIONALIDADES	25

1. OBXECTO

O obxecto do presente Anexo de Habitabilidade é establecer, conforme ao indicado no Capítulo VI do Decreto 29/2010 do 4 de marzo polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia, o limiar mínimo de habitabilidade (LMH) requirido para que as vivendas e edificios acaden as condicións mínimas de habitabilidade no ámbito do Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico de Monforte de Lemos.

As súas determinacións e a conveniencia de variar determinados estándares de habitabilidade establecidas no Decreto 29/2010 de 4 marzo, xustifícanse tanto polas propias características morfolóxicas e tipolóxicas do ámbito, declarado Conxunto Histórico, das súas edificacións e vivendas, como pola necesaria salvagarda de determinados valores patrimoniais que o Plan Especial pretende protexer conforme a Lei do Patrimonio Cultural de Galicia e á lexislación urbanística.



2. MEMORIA XUSTIFICATIVA

O ámbito do Plan Especial correspóndese co declarado Ben de Interese Cultural mediante Decreto 187/2005 do 18 de xuño da Consellería de Cultura, cunha extensión superficial de 69,18 Ha das que 52,51 Ha se corresponden propiamente á zona histórico-artística, e 17,67 Ha ás zonas de contorno de protección de Carude, Ramberde, Praza do Piñeiro e Ribeiras do Cabe. Este ámbito acolle a un total de 1.118 edificios e a 1.704 vivendas, destacando a presenza de vivenda unifamiliar.

A **estrutura urbana** da Cidade de Monforte de Lemos está fortemente caracterizada polo seu soporte físico, emprazada nun amplo espazo de gran planeidade e de máis de seis quilómetros de diámetro, atravesado polo arco fluvial do Cabe e a carón do cal aparece o promontorio do Monte de San Vicente, presidindo o ámbito dende a súa centralidade.

A orixe do asentamento asóciase ao Castro Dactonio, capital dos Lemavos, tribo xa mencionada nos escritos do Século I de Plinio O Vello. O castro ocuparía os espazos onde hoxe se atopan o Mosteiro de San Vicente e parte do ámbito do Parque de Zapardiel. A evolución urbana desde a presenza do mosteiro prebeneditino, pasando pola fundación dos burgos, a vila murada e o asentamento condal, determinan a ocupación do monte de San Vicente que chegou ata nós.



Dende o punto de vista da estrutura urbana do Conxunto Histórico, podemos definir cinco ámbitos que conforman outras tantas áreas de estrutura homoxénea:

- O ámbito da Muralla.

Na parte alta do Monte de San Vicente, nos terreos interiores ao recinto medieval e os cuarteiróns lindeiros con lenzo, atopamos as pervivencias do conxunto edificado orixinal da cidade.

O conxunto da parte alta, coa Torre da Homenaxe, o Mosteiro, a Igrexa e o Pazo Condal, xunto cos restos da fortificación (cubos e portas), e as trazas do burgo medieval definen fortemente o tecido, xunto coa propia topografía, resolvendo a articulación das partes a través dun viario de trazas longas e moi estreitas.



Trátase polo tanto dun espazo organizado en aneis concéntricos, con viario irregular que busca os camiños de cota, resultando cuarteiróns máis ben alongados e con edificacións pouco profundas. As barras de espazo privado vense interrompidas por travesseiras de gran pendente que relacionan os diferentes niveis que conforman a aba do Monte.

Nas contornas das portas, especialmente na Porta Nova, o espazo complexízase pola chegada das diferentes trazas á entrada do recinto murado. Así, as edificacións xorden no anel que conforma a Rúa da Falagueira, entre a Porta da Alcazaba e Porta

Nova, onde hoxe perviven restos de importantes arquitectura históricas (o antigo Concello, restos da sinagoga, o antigo miwe, casas xudeas...). Como vía de acceso xoga un dobre papel de relación: polo seu carácter de miradoiro sobre a cidade que comunica visualmente a mesma co conxunto histórico e, asemade, como comunicación física entre o conxunto monumental do Monte de San Vicente e o resto do conxunto histórico.

Entre as rúas Pescadería e Zapatería aparece o tecido restante do burgo (tendo en conta o moito desaparecido, mesmo recentemente), con edificacións residenciais de B+1 de pouco largo e sen parcela na súa meirande parte.

- O Arrabal.

Comprende as abas setentrional e occidental do Monte de San Vicente, ámbitos moi diferenciados, tanto en tecidos como en posición dentro da cidade.

Na parte oeste do ámbito o tecido urbano se complexiza, os cuarteiróns dispóñense en aneis, como no primeiro contorno, pero aquí a topografía permite que sexan máis anchos e pechados, con edificacións nos laterais, deixando os interiores libres dedicados a hortas, especialmente no encontro entre a Ponte Vella, A Calexa e o arranque da rúa Doutor Casares. Pola contra, na contorna da Praza de España e o Muíño da Pena, aparecen formacións en cuarteiróns compactos, sen a penas espazo interior.



O desembarco da Ponte Vella e a Praza de España, son determinantes na comprensión deste fragmento de cidade, pois son orixe/destino dos camiños que servían de comunicación territorial, configurándose polo tanto como espazos de

confluencia de desenvolvementos lineais, como o da rúa Doutor Casares, a rúa Cardenal Rodrigo de Castro e a rúa Doutor Teijeiro.

Moitas arquitecturas de interese repártense ao longo de este espazo, pois ademais da Convento de San Xacinto e a Régoa, están tamén o actual Museo de Viño (antigo hospital), o Muíño da Pena o Mercado Municipal e un bo número de arquitecturas civís de interese. Ademais, xunto co anterior, localízanse aquí pezas de escala de cidade ou mesmo superior, como o Centro de Saúde, o IES Daviña Rey, o Centro Cívico ou o Fogar de San Xosé, dando medida do alto nivel de centralidade que ostenta na cidade.

Inclúense tamén neste espazo do Arrabal, rúas como a do Comercio -treito do Camiño Real-, ou Cardeal Rodrigo de Castro –amplo acceso da cidade ao monumental espazo da Compañía- conformando unha rede con largos de entre 5 e 7 metros (a excepción do tramo central do Cardeal) e dominados por arquitecturas residenciais entre medianeiras de B+3. Ademais de ser charnela entre a parte alta e o Campo da Compañía, estes espazos albergan gran cantidade de arquitecturas civís de interese así como boa parte da carga comercial e hostaleira do conxunto.

Ben distinta é a zona da ribeira do Rego das Veigas, ocupada de forma discontinua con vivendas unifamiliares de B+1 entre medianeiras, con outras illadas e mesmo unha pequena agrupación lineal á beira da ponte que comunicaba a parte alta co Camiño Real

A medio camiño entre as dúas partes e a zona alta temos o conxunto de parques formado polo Zapardiel, que contén restos do antigo Castro Dactonio, e o Bosque dos Loureiros, este último en estado de abandono.

- Os Chaos.

Nun último anel exterior, definido pola rúa Lagares e Doutor Teijeiro que permitían bordear a conxunto histórico sen acceder ao interior, e coa súa bifurcación cara o Campo da Compañía (rúa do Conde) aséntase o ámbito de Os Chaos.

A Praza do Piñeiro é o centro deste espazo, lugar onde antigamente se atopaba un pozo de uso público. A día de hoxe sigue mantendo a súa condición de praza, pero coa apertura da rúa Roberto Baamonde reconfigurouse por completo, rompendo a continuidade coa rúa Lagares e desconectándoa da parte alta, á que se vencellaba especialmente a través da rúa da Cerca.



A día de hoxe, a rúa Roberto Baamonde, cunha sección de en torno aos 10 metros, e salpicada de edificacións residenciais plurifamiliares de B+5, B+6, ... non permite ler con claridade a peza, seccionándoa pola metade e definindo dous espazos a ambos lados da mesma, deixando á Praza do Piñeiro como charnela entre as partes.

Ao Norte, un conxunto de crecementos lineais de parcela estreita e escaso fondo edificado definen a fronte dun conxunto de cuarteiróns de gran tamaño que chegan ata os límites da cidade amurada, poboados con vivendas unifamiliares de B+1 e B+2 de diferentes épocas e calidades, apoiados sobre viarios de entre 4 e 6 metros.

Ao Sur a rúa do Conde, na que perviven un bo número de vivendas tradicionais de B+1 con solainas e as traseiras dos bloques plurifamiliares que definen a fronte da rúa Roberto Baamonde.

- Abeledos-Ramberde.

Dende á Ponte Vella e con dúas importantes referencias urbanas como o Convento de Santa Clara e o Campo de San Antón (co edificio actual do Concello) arrancan dous crecemento lineais nos camiños cara a Fiolleda e Chantada ao oeste (rúa Abeledos) e cara o Chao do Fabeiro ao norte (rúa de Santa Clara).

Estes fitos organizan o ámbito en torno a dous espazos, o comprendido entre o desembarco da Ponte Vella e o Convento de Santa Clara, de xeometría miúda e complexa, mesmo con pequenos cuarteiróns propios de tecidos case que de porta de muralla. Pola outra beira e concatenado ao primeiro, o Campo de San Antón que, dominado polo Concello, configúrase como o gran espazo público da zona -resultante

da desaparición do convento franciscano-, amosando parte das trazas propias do espazo de mercado que foi.

Na rúa Abeledos atopamos un parcelario moi miúdo, posiblemente o de menos largura da cidade, configurando unha fronte continua no lado norte de máis de 350 metros. O peso das arquitecturas tradicionais é aínda moi elevado, con especial concorrência da solaina, evolucionada nalgún caso cara unha sorte de galería. O viario é estreito, nos seus 5 ou 6 metros, mentres que os cuarteiróns manteñen fronte por riba dos 100 m, como herdanza do pasado agrícola.



Cara ao Norte, discorrendo en paralelo ao Río Cabe, atopamos o crecemento da rúa de Santa Clara, cunha lonxitude total duns 400 metros dende a Ponte Vella. Presenta tamén un parcelario estreito, interrompido polas permeabilidades cara á ribeira que fragmentan a gran lonxitude do camiño ata o antigo núcleo de Ramberde. As parcelas, que no leste chegaban ata o río, atópanse hoxe confinadas polo muro que delimita o Paseo Fluvial, resultando cuarteiróns de ata un máximo de 70 metros, fronte ás grandes pezas do oeste, que mostran os grandes precintos dos labradíos, similares aos de Abeledos. No extremo Norte, cómpre comentar que a estrutura integra o lugar de Ramberde, rueiro rural que pon o contrapunto á linealidade camiñeira.

- Carude-A Compañía.

A monumentalidade da implantación do Conxunto da Compañía co extenso Campo que o enmarca diante da súa fachada, caracteriza toda a zona.

Dende o Campo da Compañía, partindo do entronque co camiño á Acea Nova, arranca o Barrio de Carude, apoiándose na vía a Sober, cun largo de entre 7 e 8 metros, que o diferencia levemente do resto dos crecementos lineais presentes no conxunto histórico.

Á metade do percorrido entre a Compañía e San Lázaro ábrese a Praza de Carude, que rompe a linealidade da rúa. Neste espazo conflúen ademais outros camiños que chegan dende o muíño e as traseiras cara o río, o que configura formas máis propias de espazos rurais.



Actualmente aínda dominan as parcelas estreitas e moi fondas, especialmente a carón do río, posto que ao leste a apertura da rúa Duquesa de Alba truncou por completo o cuarteirón. A aparición de edificacións plurifamiliares de B+3, B+4 e B+5 e mesmo promocións de vivendas unifamiliares adosadas, rompen tanto a estrutura parcelaria como a escala da edificación propia do lugar, especialmente na parte norte do ámbito. A pesares disto, as vivendas unifamiliares en B+1 seguen sendo dominantes.

- As Beiras do Cabe.

De costas aos crecementos lineais de Ramberde-Santa Clara e do camiño a Sarria por Bóveda (rúa Doutor Casares), aparece o espazo do Río Cabe, coa condición de Área de Respecto do conxunto histórico. Trátase dun espazo de gran calidade ambiental, natural e paisaxística, na que se distinguen espazos ben diferenciados. No treito Norte ata a Ponte Vella, aparece por unha parte o Malecón, moi formalizado e dominado polo tráfico, e a marxe de Santa Clara, cun carácter máis naturalizado.



O treito entre a Ponte Vella e a pasarela do Parque dos Condes-O Malecón perde boa parte da súa sección, especialmente no leste, onde as traseiras da rúa das Hortas o transforman nun paso estreito e deprimido dende o punto de vista topográfico, cuestión que muda ao superar a ponte da Avenida de Galicia, aínda que mantén a súa sección e a presión da edificación.

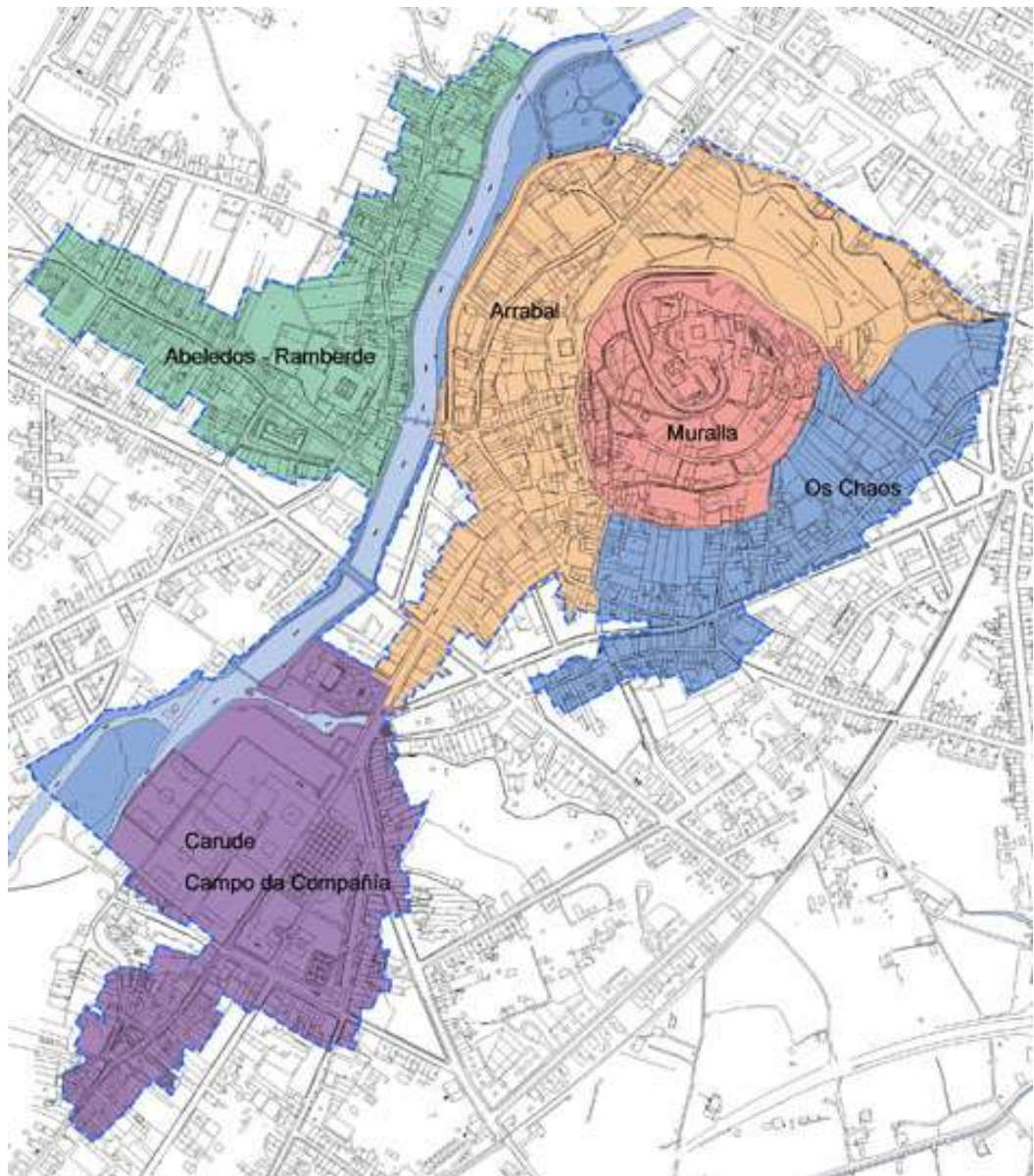
Ao Sur da pasarela do Parque dos Condes, o espazo vén de experimentar unha importante intervención coa formalización dun percorrido peonil/ciclista que permita o paseo ata o núcleo de Piñeira, apoiándose en camiños de terra e pasarelas de madeira.

En canto á **estrutura parcelaria** a do Conxunto Histórico de Monforte de Lemos é o resultado das condicionantes da súa orixe, a súa evolución histórica e as pegadas do territorio. Trátase, con carácter xeral, dun tecido que conserva a súa morfoloxía orixinaria en moi grande medida, con apenas alteracións puntuais das parcelas de nova creación, derivadas en moitos casos de procesos de lotado de espazos produtivos que perderon a súa función.

Dentro do Conxunto Histórico, podemos diferenciar entre os tecidos do interior do sistema murado e aqueles que se desenvolven a carón das vías de comunicación entre a cidade e o territorio, aparecendo puntualmente outras estruturas, como pequenos rueiros de orixe rural, que quedaron inseridos na trama urbana no seu proceso de expansión.

Na parte alta do Conxunto, deixando de lado o conxunto monumental de San Vicente, as parcelas aséntanse en torno a aneis concéntricos que van dende conxunto fortificado ata a muralla, conformando cuarteiróns alongados e pouco

profundos que se adaptan á topografía. A súa configuración ten mudado moi pouco, agás pola apertura da vía de acceso ao Parador.



A estrutura interior dos cuarteiróns presenta dous tipos principais de parcelas: de grandes dimensións (un 10% por riba dos 500 m², acadando ata os 2.000 m²), con orixe produtivo ou de defensa e fronte a dúas rúas, e parcelas moi miúdas destinadas á residencias urbanas do burgo (o 33% do total por baixo dos 100 m²), con ocupacións do 100%.

As pezas destinadas a vivenda presentes nos espazos inmediatos á muralla presentan unha superposición que mesmo deu lugar á apropiación da propia muralla, presentando fronte de parcela na súa meirande parte por baixo dos 10 metros e en moitos casos mesmo por baixo dos 7 metros.



Fóra do recinto murado a morfoloxía dominante é a do tecido lineal, con grandes fileiras de parcelas estreitas e alongadas ao pé dos camiños históricos, conformando cuarteiróns de grandes dimensións nos que o espazo edificado se sitúa ao fronte da parcela, reservando o interior para o espazo da horta.

A fronte das parcelas é miúdo, case sempre por baixo dos 9 metros, pero en ámbitos como Ramberde-Santa Clara, Carude ou a parte Norte do Arrabal, predominan largos de entre os 3 e os 6 metros e fondos de entre os 30 e os 50 metros.



Na zona de Os Chaos, a aparición da rúa Roberto Baamonde a finais do século XIX, fragmentou fortemente o parcelario, distribuindo os cuarteiróns do contorno da rúa do Conde e á rúa Lagares, producindo propiedades de largos parecidos aos anteriores (entre os 4 e os 8 metros na súa meirande parte) pero con fondos que en ocasións a penas acadan os 10 metros.



Pola súa banda, no contorno da Praza de España, está presente un entramado de cuarteiróns históricos compactos, que xunto cun algún espazo de orixe lineal, conforman un conxunto diferenciado, con largos de parcelas sensiblemente superiores ao propios das zonas baixas (entre os 7 e os 10 metros) con uso residencial e ocupacións moi próximas ao 100%, sen a penas reservas para espazos de horta ou produción.

No conxunto do espazo incluído no plan, está presente un parcelario sensiblemente homoxéneo, con superficies medias entre os 200 e os 300 m², sendo o tipo estreito e alongado o dominante (por riba do 50% do total), tendo unha representación importante as parcelas de máis de 500 m², máis comúns na zona alta, albergando en boa parte os usos singulares.

No que se refire ao **parque edificado** diferéncianse dous grandes grupos, aqueles con data de construción anterior a 1960, nos que se inclúen os construídos nese ano, e aos que nos referiremos neste texto como anteriores a 1960 ou antigos e aqueles con data de construción posterior a 1960 aos que denominaremos novos.

Do total de edificios do ámbito, case o 73%, 801, son edificios anteriores a 1960 mentres que o resto, 299, son edificios novos, construídos con posterioridade a 1960.

Dentro dos anteriores a 1960, distínguese entre os edificios non renovados e os renovados. Os edificios renovados son aqueles que foron obxecto de intervencións integrais tanto de rehabilitación como de reestruturación interior -entendendo por estas últimas aquelas actuacións que alteraron as súas características tipolóxicas orixinais resultando un edificio distinto ao orixinal- dunha profundidade que equivale ao comezo dun novo ciclo de vida útil.

O 91% dos edificios anteriores a 1960 son edificios non renovados, é dicir, que conservan as súas características tipolóxicas básicas orixinais, sen terse producido neles intervencións integrais posteriores ao dito ano. Estes edificios antigos constitúen o conxunto arquitectónico que ten que ser valorado singularmente de cara á conservación e recuperación do Conxunto Histórico.

Con respecto á tipoloxía das parcelas, segundo a forma de ocupación da edificación, na maior parte das parcelas do ámbito, un 90,4%, a edificación dispónse entre medianeiras, das cales o 93% agrúpanse en cuarteiróns lineais.

No que respecta á **altura da edificación** a media do conxunto do ámbito é de 2,5 plantas, moi similar á altura media das zonas dos Chaos e Carude-Campo da Compañía e superada lixeiramente pola altura media da zona do Arrabal que, en todo caso, non chega a acadar as 3 plantas. Nas zonas da Muralla e de Abeledos-Ramberde a altura media é menor, situándose nas 2 plantas.

A altura predominante no Conxunto Histórico é o baixo e planta (B+1), altura do 53% dos edificios do ámbito, seguida polo B+2, altura do 28% dos edificios, outro 7% son edificios de planta baixa. Dentro destes parámetros encóntrase o 88% dos edificios do ámbito. Un 7,5% de edificios teñen B+3 plantas de altura. O resto de alturas, B+4, B+5 e B+6, preséntanse en casos puntuais.

Na Muralla, en Abeledos-Ramberde e na zona Carude-Campo da Compañía a altura predominante é o B+1, altura do 72% dos edificios da zona da Muralla, o 66% dos edificios de Abeledos-Ramberde e case o 60% da zona Carude-Campo da Compañía. No Arrabal e nos Chaos as alturas predominantes son o B+1 e o B+2, predominando na primeira o B+2, sendo a altura do 40% dos edificios desa zona, e na segunda o B+1, altura dun 47% dos edificios da mesma.

En canto ao **estado xeral da edificación** corresponde á apreciación global de síntese referente ao estado do sistema estrutural e construtivo do edificio así como á habitabilidade e estado das vivendas tras o recoñecemento de campo. Así, dos edificios que compoñen o casarío do Conxunto Histórico de Monforte o 59% están en

bo estado, o 32,5% están en estado regular e o 8,5% están en mal ou moi mal estado. Sinalar que, dos edificios en mal estado, 36 foron diagnosticados en moi mal estado, con patoloxías que aproximan o estado de ruína.

Do conxunto de edificios anteriores a 1960, case que o 51% están en bo estado, o 37,5% en estado regular e o 12% en mal ou moi mal estado (un 4,7% en moi mal estado). Apréciase polo tanto un amplo campo para as accións de rehabilitación que refire ao 49% dos edificios incluíndo un número significativo de intervencións en profundidade, incluso de práctica reestruturación integral.

En xeral, as porcentaxes de edificios anteriores ao 1960 en bo estado nas distintas zonas roldan valores similares aos do conxunto do ámbito, sendo a porcentaxe algo inferior na zona de Abeledos-Ramberde e algo superior na zona de Carude-Campo da Compañía, co 55% dos edificios anteriores ao 60 en bo estado.

No caso dos edificios anteriores ao 1960 en estado regular, as porcentaxes nas distintas zonas tamén roldan valores similares aos do conxunto do ámbito, a excepción da zona da Muralla que presenta unha porcentaxe algo menor de edificios en estado regular, o 27%.

Igualmente ocorre no caso dos edificios anteriores en mal estado, sendo tamén a excepción a zona da Muralla cunha porcentaxe de edificios en mal estado que dobra ás porcentaxes do resto de zonas e do ámbito no seu conxunto.

Con respecto ao conxunto dos edificios novos, distribuídos de forma equilibrada nas catro zonas exteriores á muralla, cómpre indicar que se ben unha ampla maioría, o 82%, están en bo estado, un 18% dos edificios posteriores ao 1960 presentan un estado regular, requirindo xa algún tipo de intervención.

Nunha análise por **elementos estruturais**, o tipo maioritario da **estrutura vertical** dos edificios antigos é o de muros de carga presentando esta solución o 79% dos edificios analizados. O 6% presentan estrutura de pórticos de formigón e un 14% presentan solucións mixtas de muros de carga, piares, pórticos de formigón e outros.

Destacar a presenza que o sistema construtivo de tapia ten na arquitectura tradicional monfortina, estando presente no 39% das estruturas verticais dos edificios analizados, o 50% dos edificios con muros de carga.

O estado xeral das estruturas verticais é bo, non aparecendo ocos nin outras intervencións que afecten á súa función estrutural. Así, do conxunto de edificios que presentan a solución tipo de muros de carga están en bo estado o 89% mentres que un 11% presentan algún tipo de patoloxía.



En canto á **estrutura horizontal**, a tradicional é a de madeira formada por vigas e pontóns, apoiadas sobre os muros de carga, sobre a que se dispón o entabonado, tamén de madeira. En xeral, as vigas de madeira son de boa calidade e soportan sen deformacións importantes o sobrepeso das capas de compresión e recubrimento cerámico habitual en cuartos húmidos. Nos casos nos que se observa que os pontóns están flexionados considerouse a estrutura como regular. Considerándose en mal estado naqueles casos onde non se pode garantir a estabilidade da estrutura, ou cando, por ausencia dalgúns dos elementos que a conforman, perde a consideración de tal.

Dos edificios anteriores a 1960 dos que se ten dato o 64% presentan estrutura horizontal de madeira mentres que o 26% teñen estrutura de formigón, presentando apenas o 9% solucións mixtas de madeira e formigón.

En total, case que o 75% das estruturas horizontais están en bo estado, un 20% en estado regular susceptible de reparación con medios habituais na rehabilitación e apenas un 5% están en mal estado.

Nas estruturas exclusivamente de madeira o 65% están en bo estado, o 27% están en estado regular e o 7% están en mal estado.



Igualmente, unha boa parte das **estruturas de cuberta** cumpren a súa función e non presentan importantes deformacións nin patoloxías. Considéranse en estado regular cando están afectadas as correas e pontóns e mal cando non se pode garantir a súa estabilidade.

Dos edificios dos que se ten dato o 59% teñen a estrutura de cuberta en bo estado, o 32% en estado regular e o 9% téñena en mal estado.

O 88% dos edificios antigos teñen a estrutura de cuberta de madeira. Delas, o 55% está en bo estado, o 35% está en estado regular e o 10% en mal estado.





Por último, dos edificios anteriores ao 1960 dos que se ten dato o 53% teñen a **estrutura da escaleira** de madeira, o 36% de formigón e o 11% mixta de madeira, formigón, metálica ou pedra.

No 74% do total, as escaleiras están en bo estado, o 20% en estado regular e o 6% en mal estado. Nas estruturas exclusivamente de madeira, están en bo estado o 60%; en estado regular, o 30% e en mal estado o 10%.

Nos casos en que se observan pequenos asentamentos ou cando hai algún chanzo en mal estado, sen que supoña problema para a estabilidade do conxunto, considérase a estrutura da escaleira en estado regular.





En conclusión, cabe destacar que o estado dos sistemas estruturais das edificacións antigas de Monforte é, lonxe do que puidera parecer, relativamente bo, e que as porcentaxes de estruturas en regular e mal estado medra canto máis exposto ao exterior estea o sistema estrutural. Así, son as estruturas de cuberta as que máis sofren e as que presentan polo tanto o peor estado, habendo un 45,51% das de madeira en regular e mal estado, mentres que as estruturas verticais, máis protexidas, son as que están en mellor estado, cun 89% das de muros de carga en bo estado.

Este aspecto estrutural cobra singular relevancia á hora de tipificar a categoría de catalogación dun edificio. Tipificar un conxunto protexido implica tamén decidir qué invariantes arquitectónicas convén preservar no proceso de vida dos edificios históricos. Qué invariantes cómpre preservar para garantir a súa salvagarda como parte do legado cultural a transmitir.

Así no método de tipificación e adscrición dos edificios a unha das categorías de catalogación devén central o concepto operativo dun carácter determinante do edificio, porque neste aspecto contense a posición do Plan Especial con respecto á cuestión da tipificación edificatoria, como tamén á identificación de cales son os trazos invariantes a protexer en relación ás actuacións xerais autorizadas no patrimonio arquitectónico.

Os caracteres determinantes do edificio fan referencia a tres aspectos complementarios e concorrentes na súa unidade espacial:

- . O sistema estrutural.
- . A súa organización interior.

- . A súa fachada, cerramento ou envolvente exterior.
- . A cuberta.

Son estes caracteres determinantes, e a súa protección e permanencia, os que poden entrar en contradición cos estándares de habitabilidade definidos no Decreto 29/2010.

O Plan Especial propón un **catálogo básico** de edificacións e elementos suxeitos á normativa de protección, cos efectos previstos na lexislación urbanística, en relación co establecido polo art. 56 da Lei 8/1995 do 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia. Este catálogo básico abrangue ao 45% dos edificios, diferenciándose os seguintes niveis de protección:

- A. Edificios monumentais, que identifica de entre os edificios de maior valor arquitectónico, histórico-artístico ou cultural aqueles nos que concorren as circunstancias adicionais necesarias para a súa cualificación como monumento, teñen ou non administrativamente a consideración de bens de interese cultural.
- B. Edificios de excepcional significación arquitectónica, histórica e cultural, que dende o punto de vista da súa regulación normativa son obxecto, en principio, de protección integral.
- C. Edificios de características singulares e de elevado valor arquitectónico, que dende o punto de vista da súa regulación normativa, preténdense manter neles as súas condicións arquitectónicas cunha protección estrutural.
- D. Edificios de características tipolóxicas e compositivas de significación arquitectónica, neles, trátase non tanto da súa protección integral, como da súa rehabilitación con respecto ás súas características arquitectónicas por canto constitúen a substancia edificada do conxunto histórico.

Conforme ao anterior o alcance normativo dos distintos niveis de protección fai mención ao repertorio de actuacións que poden incidir sobre un edificio e ao nivel de esixencia no mantemento dos caracteres determinantes.

Por outra banda, o recoñecemento do estado material dos edificios complementouse cunha valoración sobre o estado de tres compoñentes da vivenda: o cuarto de baño, a cociña e os pavimentos.

Para o conxunto das vivendas ocupadas nos edificios antigos, os cuartos de baño e os pavimentos presentan unha situación similar en canto ao seu estado, mentres que a situación da cociñas é lixeiramente distinta.

Arredor do 85% dos cuartos de baño e pavimentos das vivendas visitadas atópanse en bo estado, requirindo melloras arredor dun 13% dos mesmos e reformas profundas un 2%. No que se refire ao estado das cociñas, sobre un 81% atópanse en bo estado, un 16% están en estado regular, requirindo melloras, e case un 3% en mal estado.

Á vista destes resultados, pódese concluír, que a situación xeral das vivendas ocupadas no que se refire ás condicións de habitabilidade é boa, dado que nunha ampla maioría os cuartos de baño, as cociñas e os pavimentos están en bo estado, e que hai un número significativo de casos que requiren de obras de mellora, abríndose así unha liña de actuación para a rehabilitación.

Por último, con respecto ao grao de **accesibilidade** dos edificios de vivenda colectiva analizouse a existencia ou non de ascensor e o seu grao de accesibilidade, considerándose boa cando o ascensor é accesible, mala cando non o é nin ten posibilidade doada de adaptarse e regular se, aínda non sendo accesible no momento da toma de datos, pode selo tras a realización das obras correspondentes.

Dos edificios anteriores a 1960 dos que se ten dato, teñen ascensor soamente un 10%, dos cales o 83% son accesibles. Do 90% de edificios antigos que carecen desta instalación, un 35% teñen unha altura maior a B+2 polo que serían susceptibles de incorporala.

Dos edificios novos un 35% ten ascensor, dos cales o 75% son accesibles, un 9% son susceptibles de selo tras a realización de obras e un 16% non son accesibles nin poden selo sen intervencións importantes. Do 65% de edificios novos que non teñen ascensor, o 64% teñen unha altura superior a B+2 polo que serían susceptibles de incorporalo.

Preséntase así un amplo campo de mellora da accesibilidade vertical nos edificios de vivenda colectiva ocupados do casarío do Conxunto Histórico, tanto antigos como novos.

As características do conxunto edificado definidas con anterioridade configuran un patrimonio cultural de excepcional valor sobre o que as determinacións do Plan Especial establecen unha salvagarda integral conforme ao mandato establecido pola

Lei do Patrimonio Cultural de Galicia, a través da tipificación dos niveis de catalogación e a instrumentación das políticas de rehabilitación definidas no seu Programa.

A necesidade de que estas actuacións de rehabilitación non entren en contradición con determinacións establecidas no Decreto 29/2010 é o que determina a necesidade de variar determinados estándares de habitabilidade en función do nivel de protección do edificio e do grao de intervención autorizado, e todo isto conforme ao establecido no artigo 9.2. do Decreto 29/2010 e garantindo un Limiar Mínimo de Habitabilidade.

Neste sentido o ámbito de aplicación do presente Anexo é o das vivendas situadas en edificios catalogados, que tal e como se indicou con anterioridade abrangue ao 45% dos edificios existentes, e está referido exclusivamente ás obras de rehabilitación, excluídas as de remodelación de edificación definidas conforme á tipificación establecida no artigo 8 do Decreto 29/2010 do 4 de marzo polo que se aproban as normas de habitabilidade de Vivendas de Galicia.

Polo tanto as variacións que se propoñen están vinculadas a actuacións de conservación, adecuación ou mantemento do existente.

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

O ámbito de aplicación do presente Anexo é o correspondente ás obras de rehabilitación, excluídas as de remodelación de edificio, conforme á tipificación establecida no artigo 8 do Decreto 29/2010 nos **edificios de vivendas catalogados** polo presente Plan Especial. No resto dos casos estarase integralmente ao disposto no Decreto 29/2010, ou aquel que o substitúa, e aos requisitos básicos do vixente Código Técnico de Edificación.

4. LIMIAR MÍNIMO DE HABITABILIDADE.

4.1. CONDICIÓNS DE VIVENDA EXTERIOR.

Toda vivenda deberá cumprir as condicións de vivenda exterior, entendendo por tal aquela que teña alomenos a estancia maior en tódolos casos, e como mínimo outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha, con ocos aptos para a ventilación e iluminación a un espazo exterior de calidade.

Naqueles casos onde se xustifique debidamente a súa imposibilidade dadas as dimensións ou xeometría da parcela, considerarase suficiente a iluminación e ventilación da segunda estancia a través dos patios interiores mínimos establecidos no apartado 4.3. do presente Anexo.

4.2. ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE

É o constituído polas rúas, prazas ou espazos libres públicos aos que dea fronte a parcela edificable. Igualmente considérase espazo exterior privado de calidade aos patios de cuarteirón accesibles por motivos de seguridade dende os espazos comúns da edificación, ou ben abertos a outros espazos públicos. O espazo exterior de calidade é o indicado no plano que acompaña ao presente Anexo.

4.3. CONDICIÓNS DOS PATIOS INTERIORES

Os patios interiores, sexan abertos ou pechados, dimensionaranse en función do uso das pezas que ventilen e iluminen a través deles. Estas dimensións serán as establecidas no Decreto 29/2010 de Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia. Para os efectos do presente Anexo, e no seu ámbito de aplicación, poderán manterse as características e dimensións dos patios interiores existentes, sempre que non se incremente o número de estancias vivadeiras do edificio que en cada planta do mesmo os utilizan como fontes de iluminación e ventilación.

4.4. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE ACCESIBILIDADE DAS EDIFICACIÓNS

No ámbito de aplicación do presente Anexo deberán xustificarse debidamente a imposibilidade de cumprimento dos estándares mínimos de accesibilidade das edificacións establecidos nas seguintes determinacións:

Acceso.

- O edificio deberá ter acceso directo desde o espazo exterior público ou a través dunha parcela da súa propiedade.
- A porta de acceso ao edificio terá unha anchura libre mínima de 0,90 m e non invadirá en ningún caso o espazo público.

Ámbito interior.

- É obrigatorio que exista un percorrido practicable para persoas con mobilidade reducida.
- O portal deberá ter unha altura libre mínima de 2,40 m e permitirá a inscrición en planta dun círculo de 1,20 m de diámetro libre de obstáculos.

Áreas de acceso a ascensores e escaleiras.

- As áreas de acceso a escaleiras e ascensores deberá admitir a inscrición en planta dun círculo de 1,20 m de diámetro libre de obstáculos e ter unha altura mínima de 2,40 m.
- Cando o edificio careza de ascensor, será preciso instalar un que dea acceso ás plantas situadas por encima da terceira planta desde o nivel de acceso ao edificio sempre que se incremente o número de vivendas existentes con acceso en ditas plantas.

Escaleiras.

- O ancho mínimo entre paramentos para unha escaleira dun tramo será de 1,10 e, se é de dous tramos será de 2,20 , e a altura mínima será de 2,20.

Espazos de comunicación.

- O acceso ás vivendas haberá de efectuarse a través dun espazo público ou de uso común cunha altura libre mínima de 2,40 m, e deberá permitir a inscrición en planta dun círculo de 1,20 m de diámetro.

O resto de determinacións serán de obrigado cumprimento.

4.5. CONDICIÓN S MÍNIMAS DE HABITABILIDADE DAS VIVENDAS

No ámbito de aplicación do presente Anexo, ás obras de remodelación de vivendas nas súas diferentes categorías non lles será esixible o cumprimento das normas de habitabilidade sempre e cando se cumpra que:

- A vivenda conte cun espazo reservado para cociñar no que exista a posibilidade de instalar unha cociña, frigorífico, mesado de 1,20 m x 0,60 m, e conte coa instalación

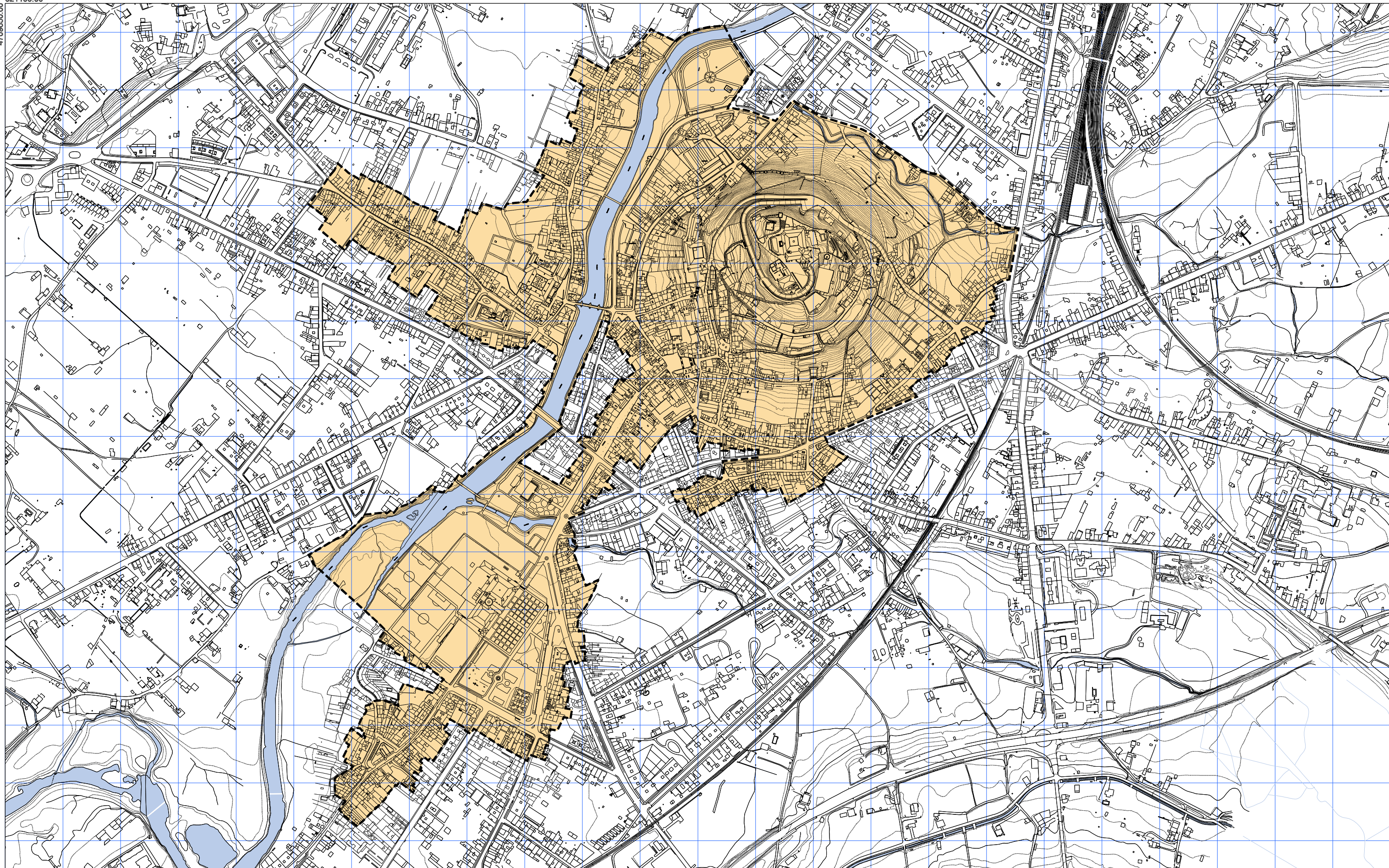
dun vertedoiro e preinstalación precisa para conectar directamente un aparello para lavar roupa.

- A vivenda conte cunha cámara sanitaria pechada e independente do resto das dependencias da vivenda na que exista, polo menos un lavabo, un inodoro e unha ducha ou bañeira.
- A vivenda cumpra cos seguintes puntos:
 - . I.A.1.1. Condicións de vivenda exterior conforme ao establecido no presente Anexo.
 - . I.A.2.1. Condicións de acceso e indivisibilidade das vivendas.
 - . I.A.2.4.1. Alturas libres mínimas compatibles coas normas de protección do Plan Especial.
 - . I.A.4. Dotación mínima de instalación da vivenda.

4.6. EXCEPCIONALIDADES

Nos casos nos que se xustifique a imposibilidade do cumprimento das determinacións do presente Anexo de habitabilidade do Plan Especial, ou das normas de habitabilidade vixentes, poderá solicitarse a non aplicación dalgunhas das determinacións antes indicadas seguindo o procedemento de excepcionalidade establecido no capítulo V das NHV-2010.

A Coruña, novembro 2016



ÁMBITO ORDENADO



NOVEMBRO
2016

ESCALA A3 1:6.000
ESCALA A1 1:3.000

CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO
HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS

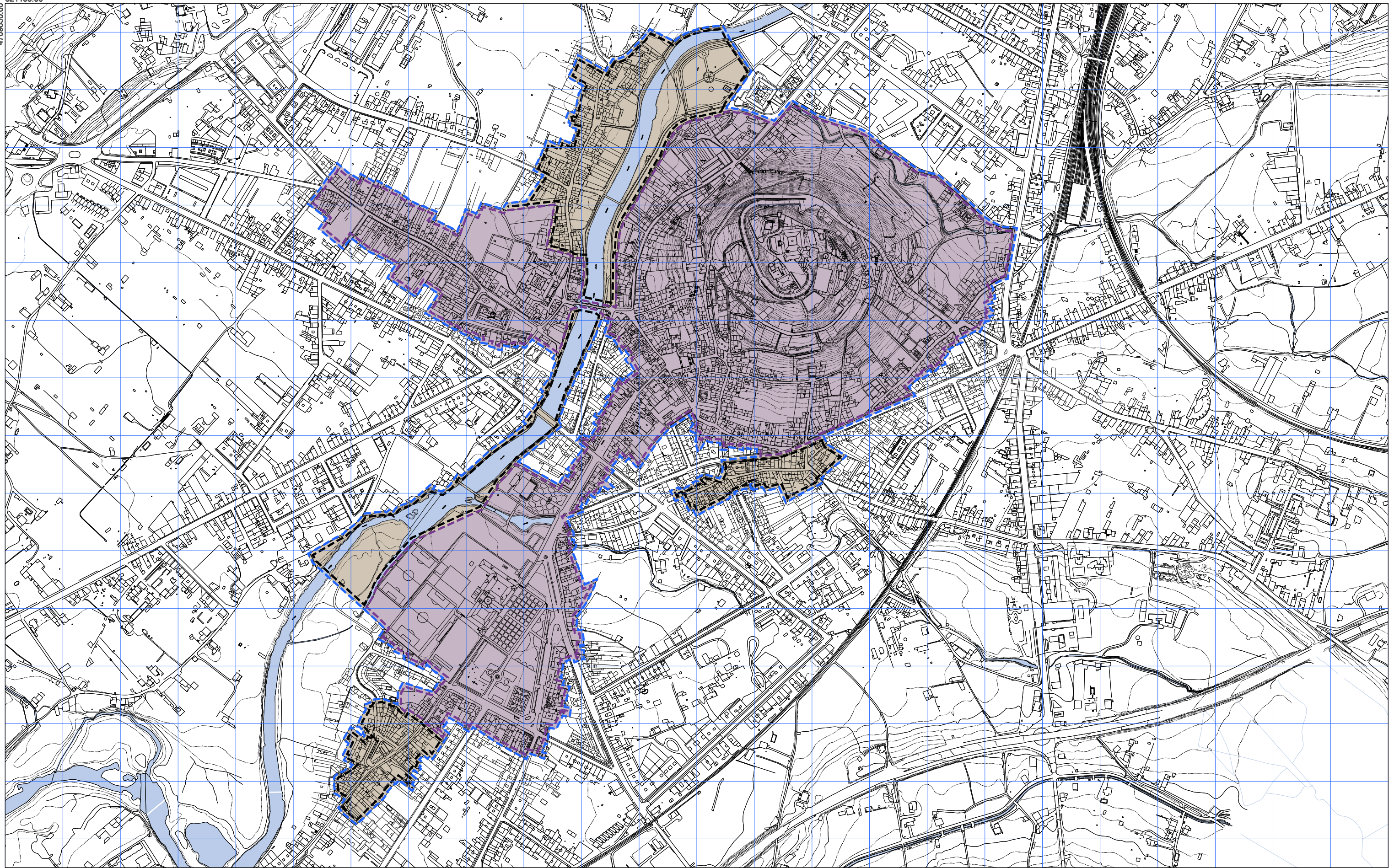


ANEXO HABITABILIDADE

ÁMBITO ORDENADO

PLANO Nº

1



- ÁMBITO ORDENADO
- ÁMBITO DECLARACIÓN BIC
- ZONA DE RESPETO BIC

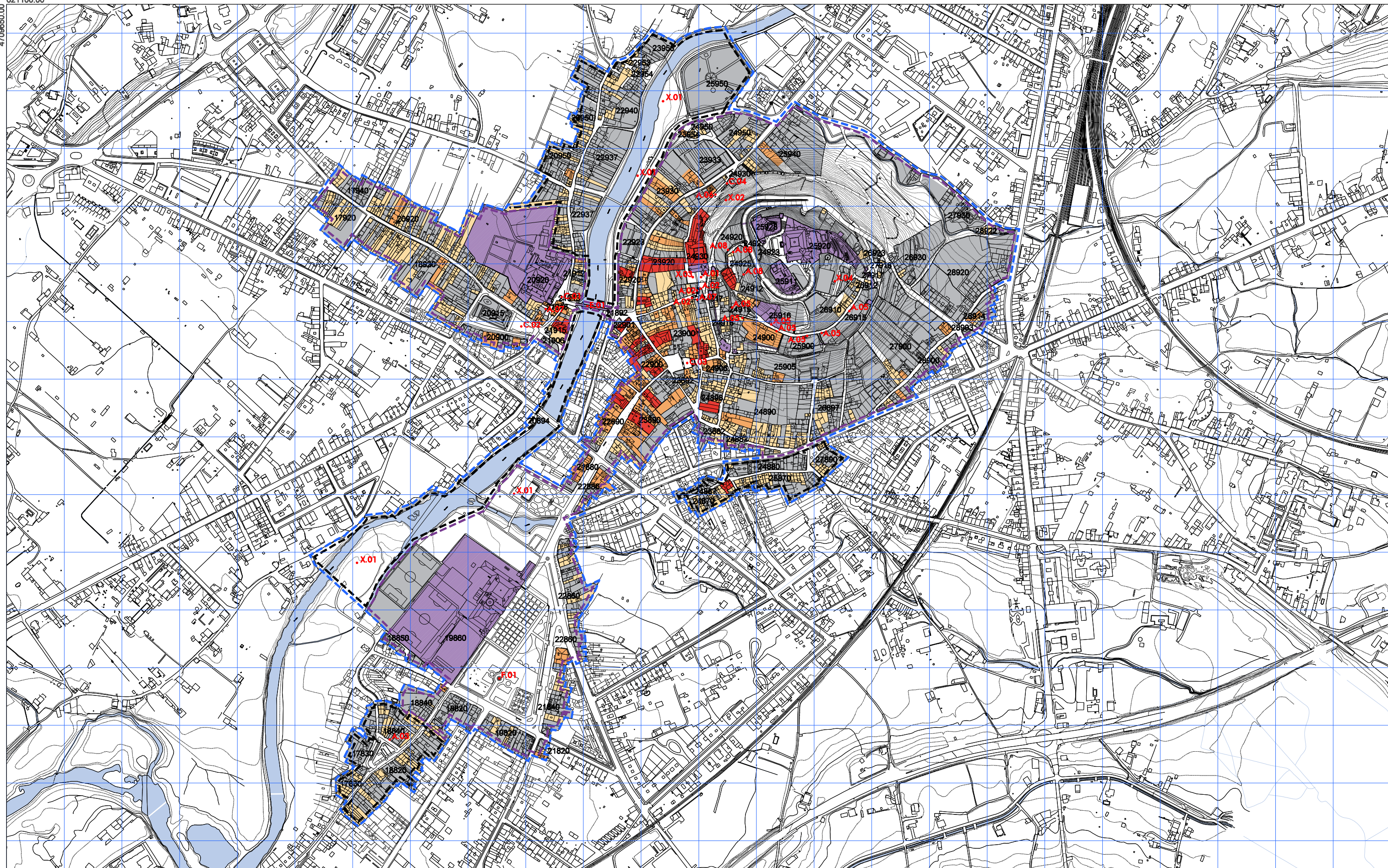
OFICINA DE
PLANIFICACIÓN DE
URBANO
NOVIEMBRE
2016
ESCALA A3 1:6.000
ESCALA A1 1:3.000

CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO
HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS



ANEXO HABITABILIDADE

ÁMBITO BIC



--- ÁMBITO PLAN ESPECIAL
--- ÁMBITO DECLARACIÓN BIC
--- ZONA DE RESPETO BIC

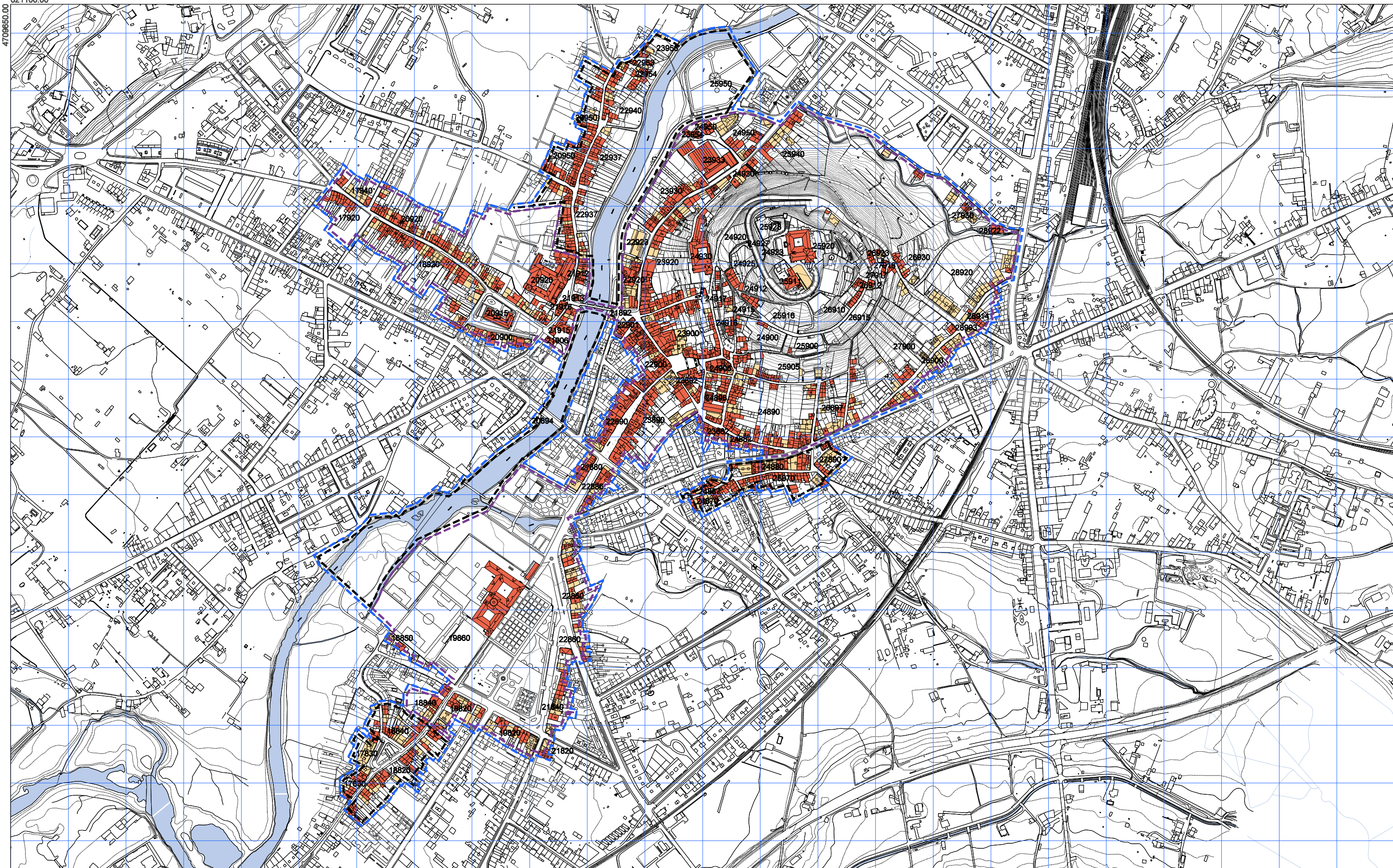
— LÍMITE DO CUARTEIRÓN
— LÍMITE DA UNIDADE PARCELARIA
17830 CÓDIGO DO CUARTEIRÓN

EDIFICIO MONUMENTAL
EDIFICIOS DE EXCEPCIONAL SIGNIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA, HISTÓRICA E CULTURAL
EDIFICIOS DE CARACTERÍSTICAS SINGULARES E ELEVADO VALOR ARQUITECTÓNICO
EDIFICIOS DE CARACTERÍSTICAS TIPOLOXICAS E COMPOSITIVAS DE SIGNIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA

DECLARACIÓN BIC CONXUNTO HISTÓRICO
ÁMBITO DE RESPETO BIC
ELEMENTOS URBANOS SOMETIDOS A PROTECCIÓN
C CRUCEIROS
F FONTES
L LÁPIDAS
A AMOBLAMENTO URBANO
X XARDINERÍA E ARBOREDO

NOVEMBRO 2016
ESCALA A3 1:6.000
ESCALA A1 1:3.000

CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS
ANEXO HABITABILIDADE
CATALOGACIÓN
PLANO Nº 3



--- ÁMBITO PLAN ESPECIAL
--- ÁMBITO DECLARACIÓN BIC
--- ZONA DE RESPETO BIC

— LÍMITE DO CUARTEIRÓN
— LÍMITE DA UNIDADE PARCELARIA
17830 CÓDIGO DO CUARTEIRÓN

■ EDIFICIOS ANTERIORES A 1960
■ EDIFICIOS NOVOS



NOVEMBRO 2016

ESCALA A3 1:6.000
ESCALA A1 1:3.000

CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO
HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS

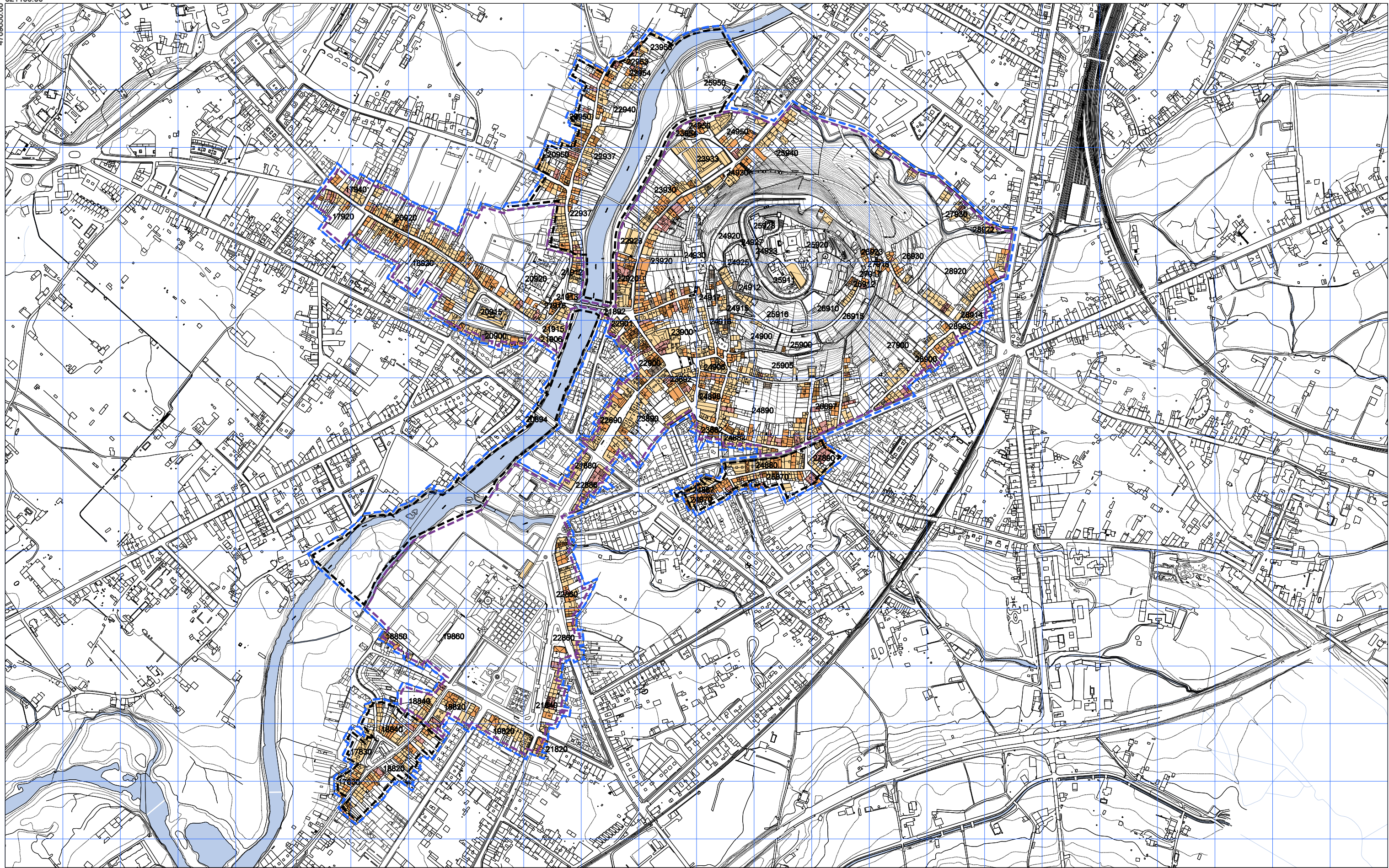
ANEXO HABITABILIDADE

IDADE DA EDIFICACIÓN



PLANO Nº

4



--- ÁMBITO PLAN ESPECIAL
--- ÁMBITO DECLARACIÓN BIC
--- ZONA DE RESPETO BIC

— LÍMITE DO CUARTEIRÓN
— LÍMITE DA UNIDADE PARCELARIA
17830 CÓDIGO DO CUARTEIRÓN

BO ESTADO
REGULAR ESTADO
MAL ESTADO
MOI MAL ESTADO
EDIFICIOS EN OBRAS



NOVIEMBRE
2016
ESCALA A3 1:6.000
ESCALA A1 1:3.000

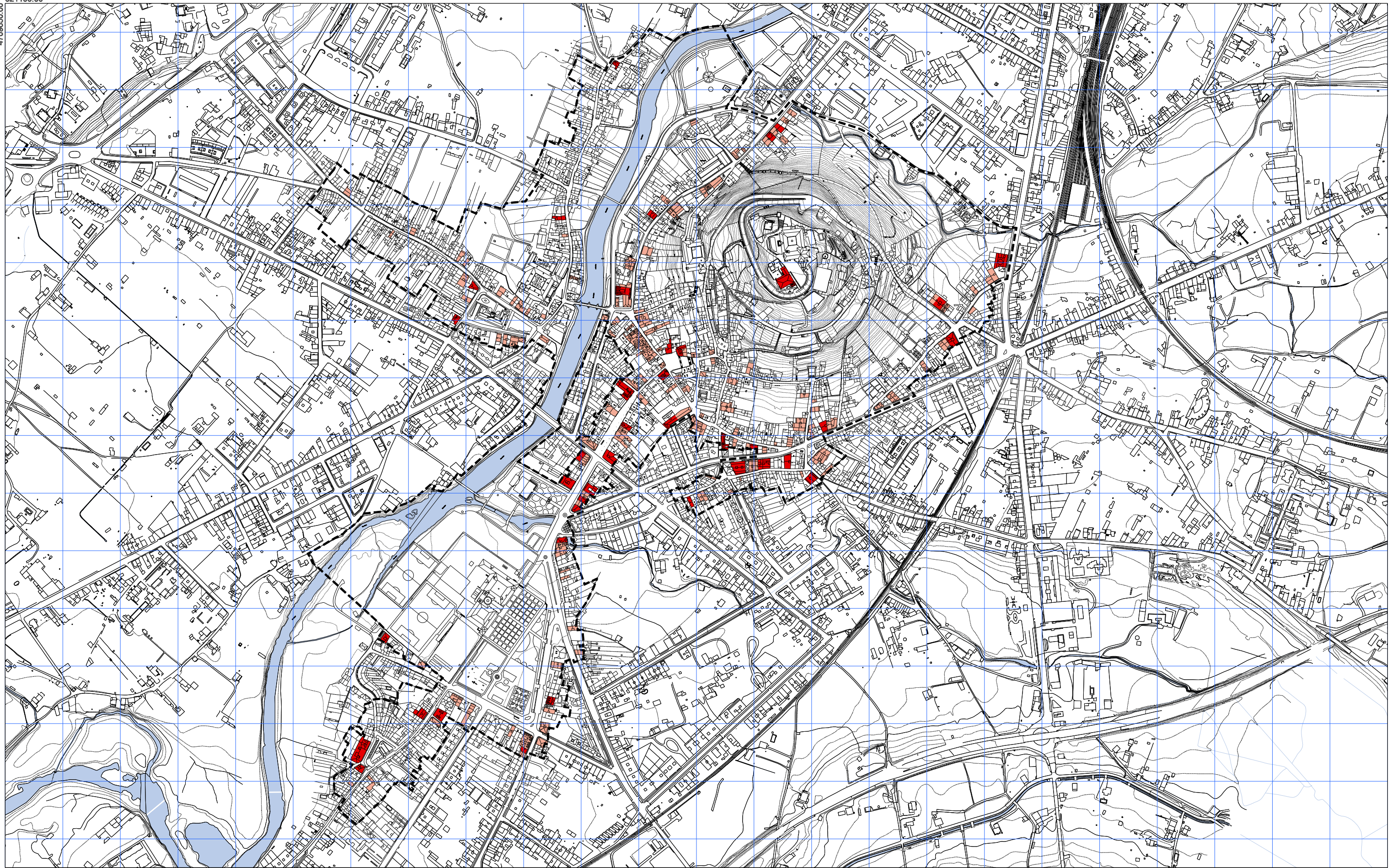
CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO
HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS

ANEXO HABITABILIDADE

ESTADO DA EDIFICACIÓN



PLANO Nº
5



--- ÁMBITO PLAN ESPECIAL



EDIFICIOS CON ASCENSOR

EDIFICIOS CON MÁIS DE TRES ALTURAS SEN ASCENSOR



CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS
**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO
HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS**



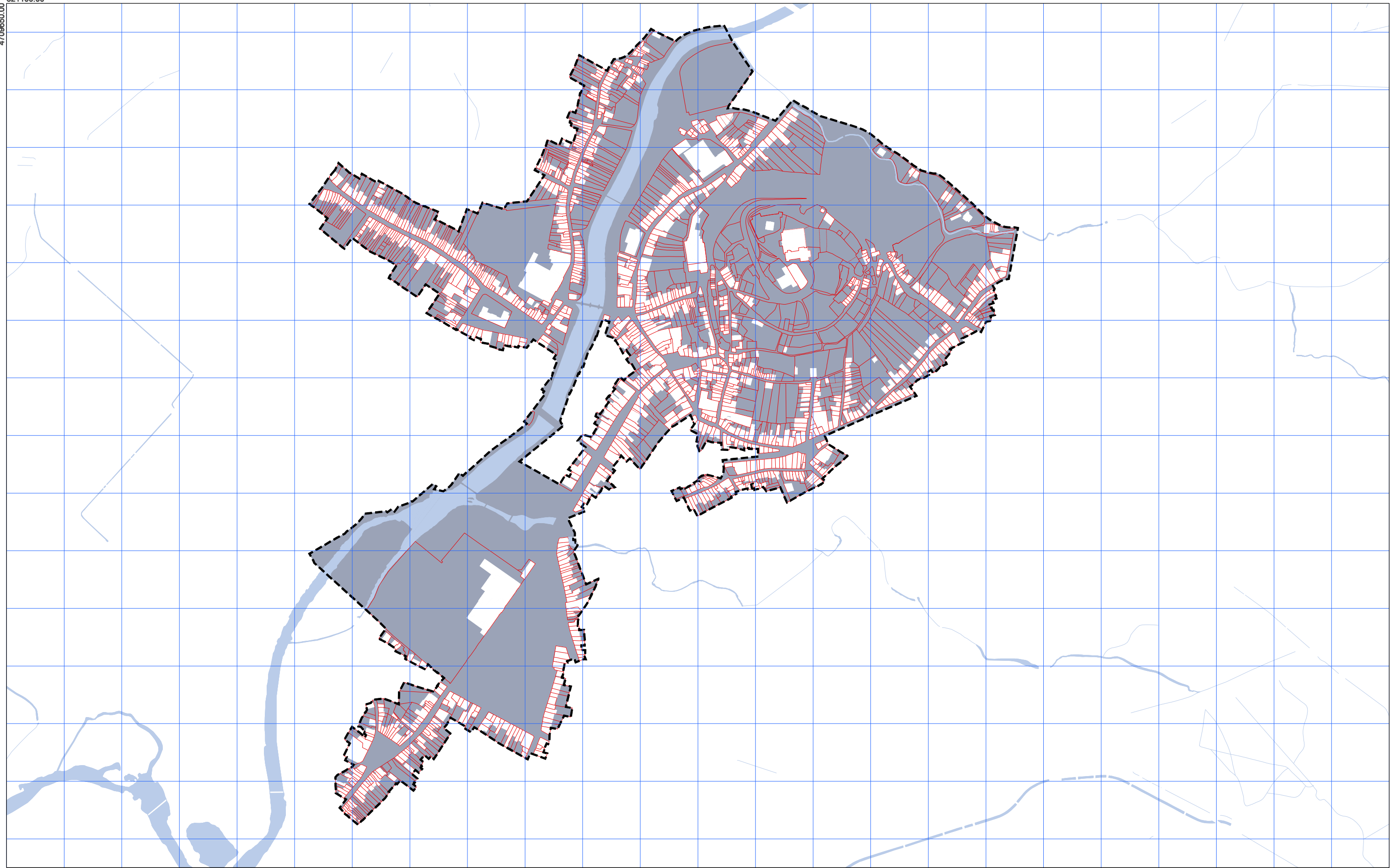
NOVEMBRO
2016

ESCALA A3 1:6.000
ESCALA A1 1:3.000

ANEXO HABITABILIDADE

ACCESIBILIDADE

PLANO 1º



--- ÁMBITO PLAN ESPECIAL



EDIFICACIÓN

ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE

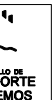


CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO
HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS

NOVEMBRO
2016
ESCALA A3 1:6.000
ESCALA A1 1:3.000

ANEXO HABITABILIDADE

ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE



PLANO Nº

7