

**I. A VIVENDA NO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
E REHABILITACIÓN DA CIDADE HISTÓRICA DE SANTIAGO**

1.1 Premisas xerais

Sobre o tecido histórico e a súa función residencial, o Plan Especial de protección e rehabilitación da cidade histórica fai as seguintes consideracións:



A recuperación das funcións urbanas é o obxectivo prioritario da recuperación da cidade histórica. Txalaparta na Praza do Toural.

1. A cidade histórica caracterizouse por acoller múltiples funcións urbanas cando o seu ámbito coincidía co de tódala cidade. Nesta diversidade funcional está a orixe da variedade dos elementos que a conforman, da riqueza de información e sensacións que nos transmite, da realidade humana que evoca; en definitiva, do seu propio valor cultural e histórico.

A vixencia desta situación é, sen dúbida, o aspecto urbano de maior valor da cidade de Santiago. Destacando sobre todas estas funcións e converténdose no propio substrato das mesmas, a cidade histórica é ante todo un lugar de residencia. Esta función foi a que permitiu que chegara ata nós como un ser vivo, máis alá do arqueolóxico. A preservación da vivenda e a súa constante renovación constitúe a base máis firme para a recuperación da cidade histórica.

2. A tal efecto, o Plan Especial propón unha regulación normativa dos edificios existentes tendente a protexe-los seus tipos edificatorios - que obedecen fielmente ó seu carácter residencial de orixe- facilitando a mellora dos estándares das vivendas e evitando a densificación do uso residencial. A preservación do parcelario existente e da tipoloxía edificatoria nos seus elementos básicos de organización (disposición de accesos ó edificio, escaleiras, disposición interior das unidades de vivenda) favorece os usos residenciais que lle son propios.



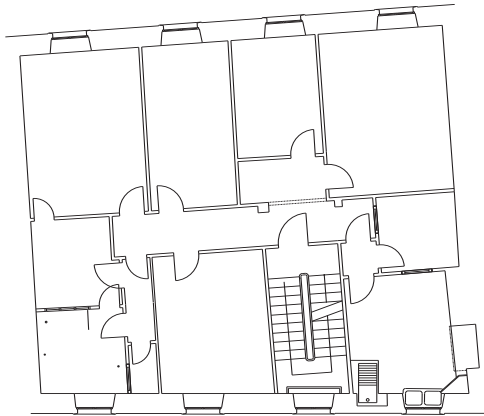
Plano Tipolóxico da cidade histórica de Santiago de Compostela. Oficina de Planeamiento, S.A.

3. A regulación de usos establece o de vivenda como autorizado con carácter xeral nas plantas altas da edificación, preservando o carácter unifamiliar dos edificios con esta tipoloxía. A tolerancia doutros usos atende á dobre condición de non altera-lo uso maioritario da edificación e de mante-la división interior de unidades de vivenda, sen outra excepción que a dos usos asistenciais de natureza residencial (residencias de anciáns ou similares), os usos hoteleiros ou residenciais comunitarios, e os usos dotacionais e institucionais públicos ou privados en determinados edificios e condicións.

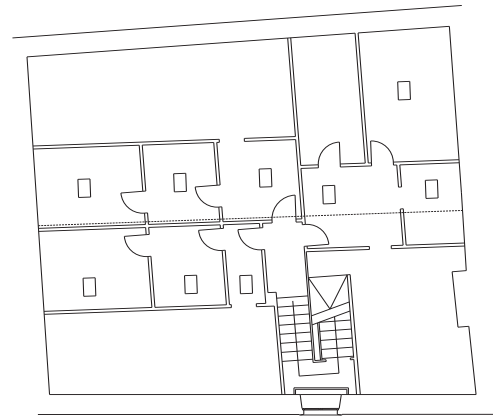
4. O Plan proscribe expresamente a agregación e segregación de unidades parcelarias, exceptuando as escasas situacións que aconsellan a agregación á parcela contigua dada a escasa superficie de ambas.

Con carácter xeral, a normativa facilita a adición de unidades de vivenda para superar dimensións sub-estándar, establecidas en menos de 50 m². Excepcionalmente e mediante a súa regulación pormenorizada, tolérase a subdivisión de vivendas de gran tamaño (maiores de 150 m².), sempre que isto sexa posible sen altera-los elementos básicos de organización da edificación, se as vivendas resultantes teñen unha superficie superior ós 70 m². útiles, e sen que en ningún caso o número de vivendas resultante supere nun 50% ás existentes, coas excepcións reguladas na normativa.

Estas premisas dirixiron a actividade da Oficina e o deseño dos programas de axudas á rehabilitación desde 1994.

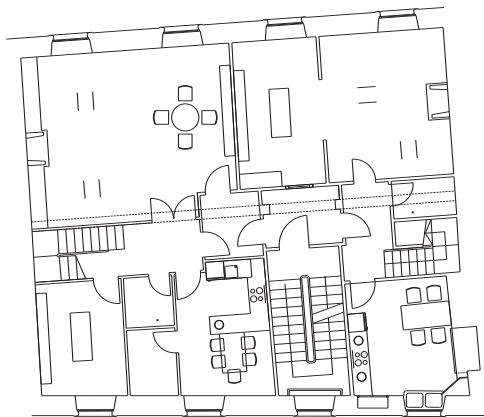


PLANTA SEGUNDA

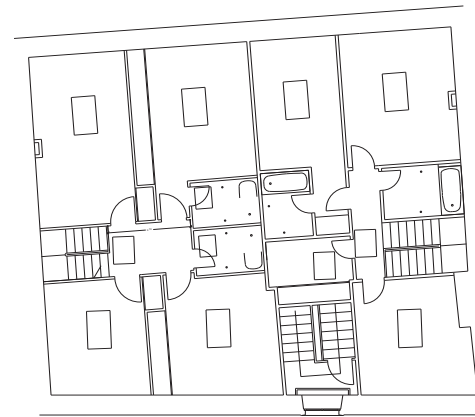


PLANTA ÁTICO

*Vivenda de superfície maior de 150 m².
Altamira, 16. 2º. Estado actual.*



PLANTA SEGUNDA



PLANTA ÁTICO

*Altamira 16, 2º.
Proposta de divisão em duas vivendas duplex.*

1.2 O estado da edificación histórica

Os edificios de Santiago chegaron ata nós en condicións aceptables, se os comparamos co estado da edificación histórica de boa parte do país. Segundo datos da etapa de información do Plan Especial (1990), a porcentaxe de edificios que se encontraban en mal estado (10.7%) podería incrementarse a medio prazo se non se interviña sobre os que se atopaban en mal estado. O alcance da valoración de regular e mal estado analizouse a partir da consideración de cinco elementos: muros, entramados de piso, cubertas, baixantes e instalación eléctrica.

As deficiencias con maior presenza no parque de edificios son o mal estado das cubertas (9,8%), instalacións obsoletas ou deterioradas (10,9%), e o mal estado dos entramados de piso, presente no 8,6% dos edificios.

Os problemas estruturais nos muros portantes a penas se son relevantes, pois só un 2,6% dos edificios presentan problemas de verticalidade nos seus muros.



O 38,5% dos edificios atopábanse en 1990 en estado regular de conservación. Azotea na Rúa do Vilar.

Dado que varias deficiencias coinciden nun mesmo edificio, confírmase a cifra duns 278 edificios en malas condicións. Nestes últimos, a deficiencia máis xeneralizada é o mal estado da cuberta (61%) e dos entramados de piso (52,3%).

O estado dos edificios relaciónase directamente cos usos que alberga e co seu réxime de propiedade. Atópanse peor conservados os edificios con uso residencial que os que teñen outros usos. Entre os edificios con uso residencial, están peor os que albergan unha única vivenda.

Polo réxime de tenencia, atópanse mellor os edificios en propiedade que os arrendados, e entre estes, levan a peor parte os edificios alugados antes de 1964. O grao de extensión do réxime de alugueiro repercute nas condicións dos edificios e, loxicamente, un maior número de vivendas alugadas corresponde cun mellor estado do mesmo.

Tamén incide o seu grao de ocupación. Case unha terceira parte dos edificios que albergan vivendas baleiras atópanse en mal estado (29%) e máis do 36% en estado regular.