

# PROPUESTAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN PERIFERIAS URBANAS GALLEGAS

JOSE GONZALEZ-CEBRIAN

La organización docente en el último curso de la Escuela de Arquitectura de La Coruña trata de plantear un acercamiento práctico del alumno a la realidad profesional en que se desenvuelven los trabajos urbanísticos, con especial incidencia y dedicación a los temas más específicos de la realidad gallega.

Así, la preocupación por la posible gestión de las propuestas que se formulan sobre una realidad minifundista, la resolución de los problemas genéricos de la urbanización más elemental, el desarrollo de ordenaciones y propuestas residenciales de carácter extensivo y unifamiliar, unido a la preocupación por la propia construcción de soluciones aportadas, son básicamente los temas del curso.

El objetivo docente se centra, por lo tanto, en la realización de un instrumento de ordenación urbanística en la escala intermedia: Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle con desarrollo específico del proyecto de urbanización de áreas concretas (zonas verdes, espacios libres, viario). La preocupación por la forma en que se abordará su posible gestión, tanto desde la óptica de la legalidad vigente como desde propuestas propias y razonadas, presidirá el trabajo.

Para el desarrollo de este ejercicio, que ocupa la totalidad del curso, las distintas asignaturas de la especialidad de urbanismo (1) que se imparten en el sexto curso confluyen en el mismo.

Así, Urbanística III, Prácticas de Urbanismo e Instalaciones Urbanas y Jardinería y Paisaje, ésta parcialmente, se configuran como taller, aportando en sus contenidos teóricos los elementos de referencia y apoyo al trabajo específico,

al mismo tiempo que sirven de marco a la discusión y desarrollo de las clases proyectuales.

Los temas planteados y desarrollados individualmente por los alumnos se refieren mayoritariamente a desarrollos residenciales extensivos, analizándose y estudiándose tipológicamente las agrupaciones y desarrollo de las viviendas unifamiliares, que constituyen más del 80 por 100 de las existentes en Galicia.

Los trabajos tienen su encaje, bien en planeamiento de orden superior o bien en supuestos teóricos asimilables a aquéllos.

Se pretende en una rápida fase inicial, introducir al alumno en las relaciones derivadas del planeamiento superior y su incidencia sobre el trabajo a realizar.

El marco legislativo y su evolución conceptual a través de las diferentes leyes, será uno de los elementos didácticos en el soporte del trabajo, centrándose mediante referencias y análisis de trabajos profesionales, que son explicados y comentados en clase.

Los diversos instrumentos de proyección, fundamentalmente el trazado viario, trazado parcelario y ordenanzas de edificación, son, asimismo, referencias fundamentales a lo largo del curso que se complementan con una especial dedicación al proyecto-diseño de las instalaciones urbanas.

Las formas de gestión, no tanto desde su conocimiento legal, sino desde sus implicaciones y problemática real, es otro de los aspectos a desarrollar, lo que permitirá buscar nuevas alternativas y referencias a las propuestas que se efectúan.

El desarrollo importante de la autoconstrucción, la falta de cultura urbanís-

tica, la indefinición en las fronteras entre lo urbano y lo rural, las mínimas disponibilidades (económicas, administrativas, técnicas) de la mayoría de los municipios, el casi inexistente proceso urbanizador, la escasa implantación industrial, el casi inexistente desarrollo turístico, unido todo ello al exiguo crecimiento demográfico experimentado, son razones todas ellas que avalan la consagración de un modo de explotación agrícola modificado puntualmente por la implantación de la vivienda unifamiliar. Entender ese proceso y aventurar formas de gestión posibles se convierte en uno de los aspectos fundamentales de la reflexión académica.

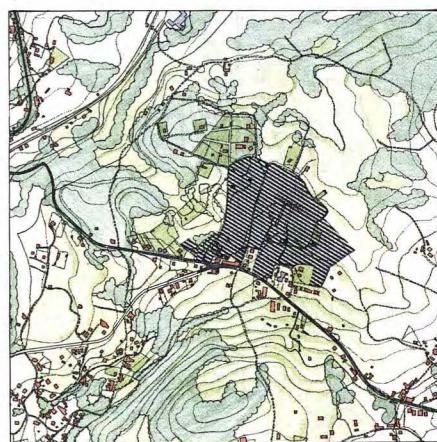
La existencia de núcleos de población de una mínima entidad, que permitan establecer una demanda de suelo y vivienda. La actuación sobre zonas periféricas a las ciudades o villas, con un sustrato parcelario todavía rural (aunque en proceso de cambio por edificaciones aisladas, ampliación de caminos, o inicial extensión de los servicios), son condiciones generales para el desarrollo del tema.

De esta forma, se incide con el desarrollo académico de los cursos anteriores, preocupados por la caracterización de los procesos de crecimiento urbano y rural, así como de la colonización e implantación territorial más amplia.

## NOTAS

(1) Los profesores encargados de las mismas son: José González-Cebrián Tello (Arquitecto), José Luis Martínez Suárez (Arquitecto), Carlos Nardiz Ortiz (Ingeniero C.C.P.) y Julia Fernández de Caleya (Arquitecto).

1



2

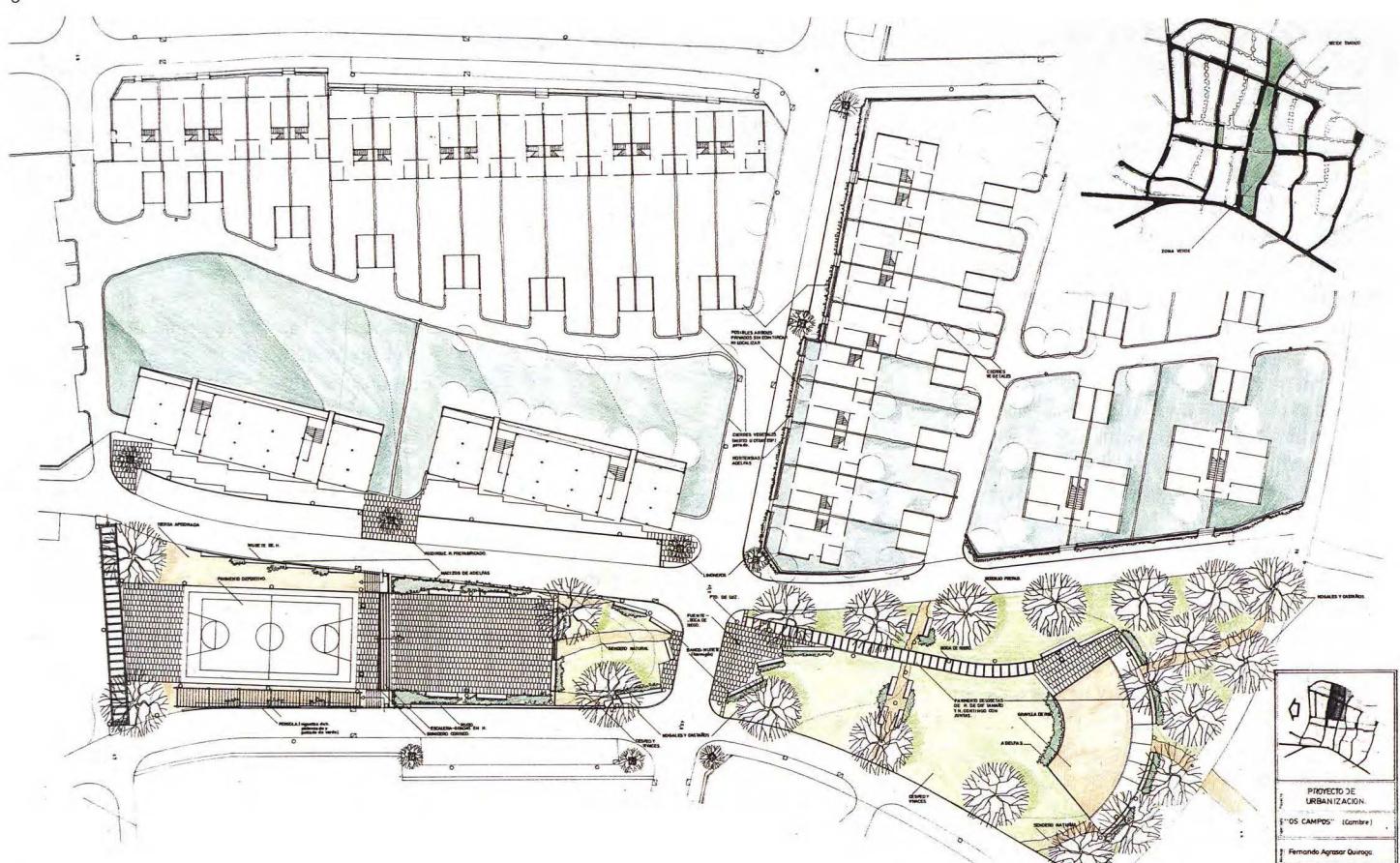


EJEMPLO A.

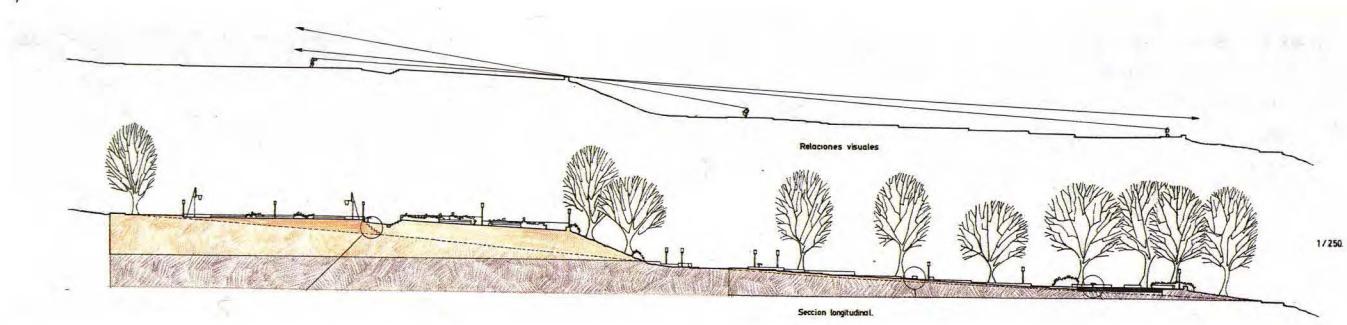
Ejercicio realizado por Fernando Agrasar en el curso académico 1987-88.

1. En gris ámbito de la actuación.
2. Ordenación propuesta.
3. Urbanización del espacio viario libre.
4. Detalles constructivos de la urbanización.

3



4



## EJEMPLOS

### A. Ejercicio sobre una superficie de 9 Ha., en un municipio inmediato a La Coruña.

Tensión edificatoria en la construcción de viviendas de primera y segunda residencia, evidenciada en intentos de parcelaciones y urbanizaciones clandestinas que se apoyan en la existencia de una vía de comunicación importante, donde aparecen conjuntos lineales.

Con una edificabilidad de  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$  se propone un desarrollo urbano de viviendas en hilera.

Los trazados viarios y compositivos vienen muy marcados por las directrices ya existentes en el terreno: caminos y senderos, parcelario existente, topografía y la presencia de elementos paisajísticos próximos y propios.

En las figuras 1 a 4 pueden verse algunos de los documentos gráficos que sitúan el alcance de la propuesta.

### B. Actuación sobre una superficie de 6,12 Has. y una densidad máxima de 20 viv./ha.

Zona en el límite del suelo urbano de Pontevedra, transición entre suelos agrícolas que por la cercanía de la ciudad, se ha ido transformando y dando lugar a usos diversos en un sustrato de parroquia rural en avanzada fase de descomposición.

El planeamiento superior determina con carácter de unidad la zona, que encadenada con otras unidades de similar tamaño y usos diversos resuelven el borde suroeste de la ciudad que, por otro lado, estará limitado por el trazado de la nueva autopista.

El Plan Parcial se realiza en el ámbito del PGOU de Pontevedra. Su objeto es desarrollar un suelo situado en las afueras de la ciudad de 6,12 Has., clasificado como suelo urbanizable no programado después de elaborar el correspondiente PAU.

El Plan General permite en este sector unidades de vivienda unifamiliares de baja densidad (20 viv./ha.) con una edificabilidad de  $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

El lugar es una pequeña elevación del terreno con pendientes moderadas hacia el sur. Se conservarán un grupo de alcornoques centenarios que se situarán



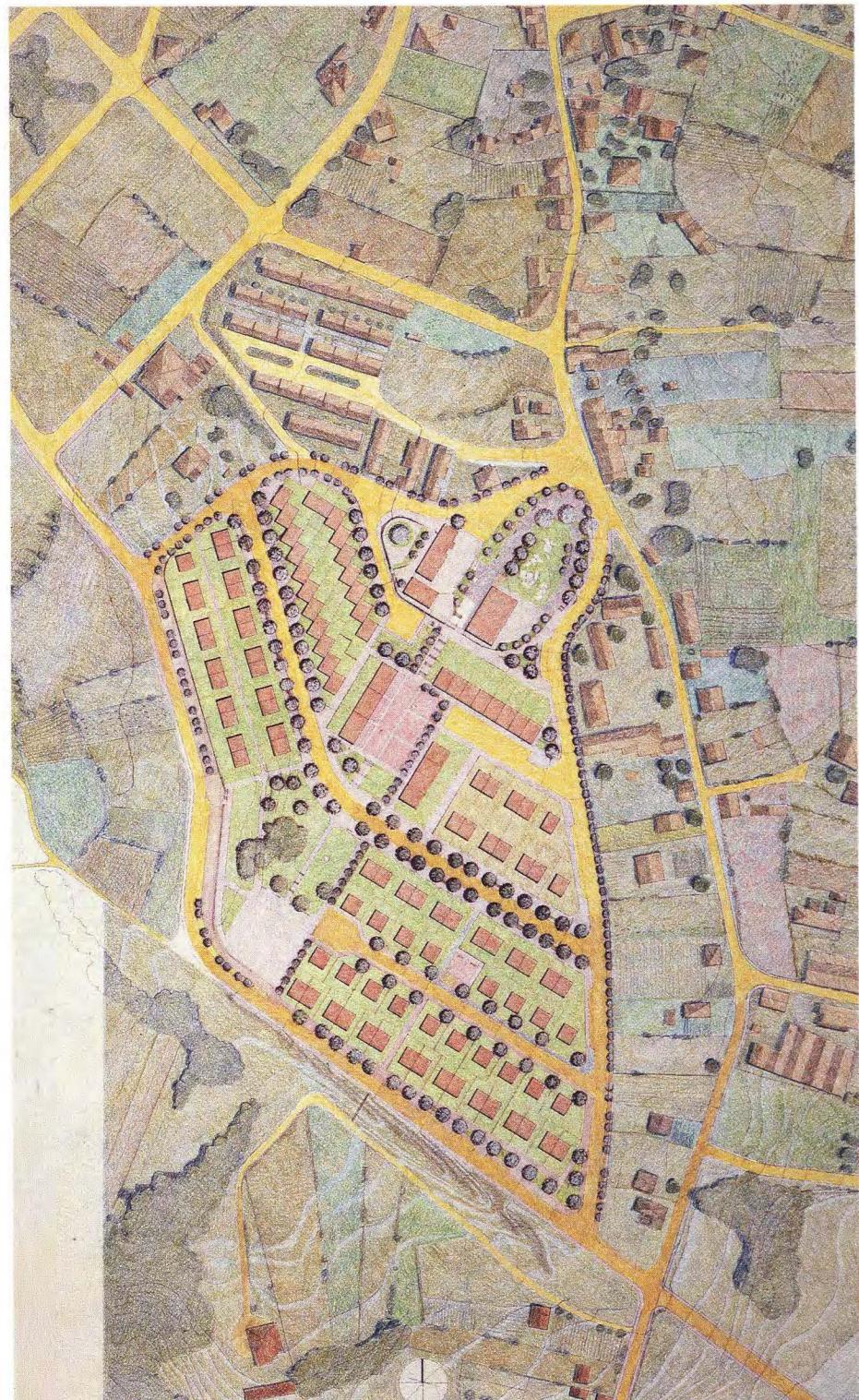
5

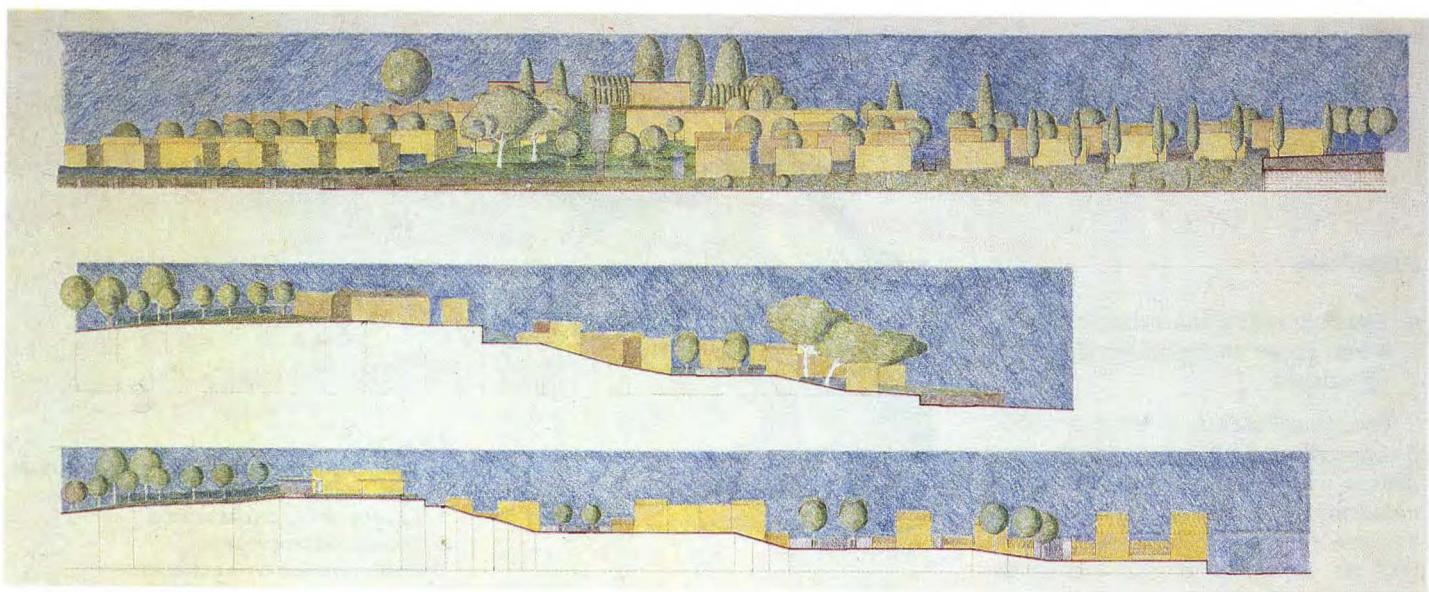
### EJEMPLO B.

Ejercicio realizado por Alejandro Arias Novas en el curso académico 1988-89.

5. La zona de la periferia urbana.
6. Ordenación propuesta.
7. Vistas y perfiles de la actuación.
8. Detalle parcial de la urbanización.

6





7

8

en la nueva zona verde. También se conservará un palomar cercano y una edificación con pantín, toda ella de piedra, después de su conveniente rehabilitación.

#### CRITERIOS

- Consideración del sector como borde de la ciudad, limitando al oeste con el trazado de la autopista.
- Apertura de las zonas públicas al borde de la ciudad.
- Organización con vías de tráfico perimetrales.
- Eje viario principal, manteniéndose casi paralelo a las curvas de nivel.
- Preponderancia de las zonas públicas, verdes, peatonales, equipamientos con un eje que cruza el sector, con tres explanaciones principales a tres cotas diferentes según el perfil del terreno.
- Trabajo del terreno a base de muros y taludes.
- Organización de los grupos de viviendas en varios telones paralelos entre sí, siguiendo en lo posible las líneas de menor pendiente.
- Realce de la colina con escalinamientos de viviendas, y manteniendo la zona alta de carácter público con un acceso peatonal desde la ciudad, y equipamientos sociales y educativos.

En las figuras 5 a 8 pueden apreciarse aspectos definitorios de la propuesta.

**José González-Cebrián Tello**  
Arquitecto. Catedrático  
de Urbanística de la ETSA  
de La Coruña

