

As augas termais en Ourense.  
Fonte de desenvolvemento  
urbanístico e renovación urbana

## Las augas termales en Ourense. Fuente de desarrollo urbanístico y renovación urbana

The thermal waters in Ourense.  
Source of urbanistic development  
and urban renewal

45  
Regap

MARCOS RODRÍGUEZ GONZÁLEZ

Alumno del Curso Superior de Técnico de Urbanismo (Galicia, España)  
urbanismo.mrodriguez@ourense.es

Recibido: 30/10/03/2013 | Aceptado: 05/06/2014

Regap



ESTUDIOS Y NOTAS

**Resumo:** *As augas termais de Ourense son un recurso natural de incalculable valor xa utilizado en tempos prerromanos. Ourense é a segunda cidade de Europa con maior número de emanacións e maior caudal.*

*Neste traballo analizamos a transformación urbanística da cidade nos últimos anos, centrándonos principalmente nas zonas das Burgas e das Caldas, estudando o plan vixente en cada momento, as medidas de protección adoptadas, e as actuacións de renovación urbana que se levaron a cabo nestes ámbitos estreitamente relacionados coas augas termais. Así mesmo, analízase a estratexia a seguir tanto no desenvolvemento urbanístico da cidade ligado ás augas termais como na conservación e promoción destas.*

**Palabras clave:** *auga, termalismo, desenvolvemento, posta en valor, protección, recurso, urbanismo.*

**Resumen:** *Las aguas termales de Ourense son un recurso natural de incalculable valor ya utilizado en tiempos prerromanos. Ourense es la segunda ciudad de Europa con mayor número de surgencias y mayor caudal.*

*En este trabajo analizamos la transformación urbanística de la ciudad en los últimos años, centrándonos principalmente en las zonas de As Burgas y As Caldas, estudiando el planeamiento vigente en cada momento, las medidas de protección adoptadas, y las actuaciones de renovación urbana que se han llevado a cabo en estos ámbitos estrechamente relacionados con las aguas termales. Asimismo, se analiza la estrategia a seguir tanto en el desarrollo urbanístico de la ciudad ligado a las aguas termales como en la conservación y promoción de éstas.*

**Palabras clave:** *auga, termalismo, desarrollo, puesta en valor, protección, recurso, urbanismo.*

**Abstract:** *Thermal springs of Ourense are a very valuable natural resource. They were yet enjoyed in pre-roman times. Ourense is the second city in Europe in number of springs and flow.*

*This piece of work analyzes the urban transformation in the city during the last years. It focuses mainly in As Burgas and As Caldas areas, the planning applied in each time and the activities to protect and update these places closely*

*related to thermal springs. Another matter to deal it is the most adequate strategy for urban development connected with thermal springs and its preservation and promotion.*

**Key words:** *water, Hydrotherapy, development, valorization, protection, resource, town planning.*

**Índice:** *Relación de abreviaturas. 1. Introducción 2. A importancia das augas termais nas orixes da cidade de Ourense e a súa evolución histórica. 2.1. Aproveitamento dos mananciais. Ámbito das Burgas. 2.2. Outros mananciais de importancia na zona norte. As Caldas. 3. Planeamento urbanístico e renovación urbana. 3.1. As Burgas e o seu ámbito de influencia. 3.2. As Caldas e o seu ámbito de influencia. 3.3. Outras emanacións e proxectos de interese relacionados coas augas termais. 4. Ourense termal. Lugar que ocupa. 5. Conclusións. 6. Bibliografía. 7. Anexos.*

## Relación de abreviaturas

API	Área de Planeamiento Incorporado
APR	Área de Planeamiento Remitido
AR	Área de Reparto
BIC	Bien de Interés Cultural
CMATI	Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras
CPTOPV	Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda
DOG	Diario Oficial de Galicia
DOT	Directrices de Ordenación del Territorio
EHTTA	Asociación Europea de Ciudades Históricas Termales («European Historic Thermal Towns Association»)
IDASA	Ingeniería del Atlántico, S.A.
IGVS	Instituto Galego da Vivenda e Solo
LOTG	Ley de Ordenación del Territorio de Galicia
LOUG	Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PETOU	Plan Estratégico de Termalismo del Ayuntamiento de Ourense
PGOM	Plan General de Ordenación Municipal
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
SU	Sector Urbano
TS	Tribunal Supremo
UE	Unidad de Ejecución

## 1 Introducción

Ourense no sólo está relacionado con las aguas termales, sino que su origen y uno de los motivos fundamentales de su exacta ubicación, es la existencia de dichas emanaciones. Los últimos descubrimientos arqueológicos dan fe de la importancia que tenían estas aguas ya en épocas prerromanas, como lugar de culto y devoción. A lo largo de los siglos estas mismas aguas se han ido utilizando y aprovechando con otros fines como los curativos e higiénicos, teniendo su máximo auge a finales del siglo XIX, principios del siglo XX. Todo ello ha ayudado a crear un patrimonio físico y cultural relacionado con las aguas termales que se ha transmitido hasta nuestros días.

En la primera parte de este trabajo trataremos de describir de una forma resumida este dilatado patrimonio relacionado con las aguas termales y con su aprovechamiento, centrándonos en dos ámbitos muy concretos y significativos de la ciudad, que son “As Burgas” y “As Caldas”. Estos dos ámbitos, de vital importancia, no sólo por el carácter histórico e identificativo que transmiten, sino porque son una fuente para el crecimiento de un nuevo modelo de ciudad, una ciudad que a través de los recursos termales puede mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, poniendo en valor estos recursos y por qué no, generando nuevas oportunidades.

Estudiaremos el planeamiento vigente en cada momento o la falta del mismo y las actuaciones de renovación urbana que se han venido llevando a cabo en dichos ámbitos. Indagaremos y examinaremos las medidas proteccionistas o conservacionistas que se han llevado a cabo sobre este patrimonio termal y si estas medidas han sido eficientes, o por el contrario, han permitido en algunos casos la destrucción o degradación del mismo. Asimismo, resumiremos las actuaciones más recientes para poner en valor estos recursos termales como factor de atracción y activo básico de la ciudad.

Finalmente describiremos la importancia de potenciar y valorizar estos recursos termales, impulsando proyectos que mejoren la calidad urbana y la capacidad competitiva de la ciudad, siguiendo las recomendaciones e instrucciones que marcan las Directrices de Ordenación del Territorio de Galicia. Todo ello relacionado con la declaración del Parlamento Gallego de la ciudad de Ourense como Capital Termal, y estar formando parte de la Asociación Europea de Ciudades Históricas Termales (EHTTA), reconocida por el Consejo de la Unión Europea.

Regap



ESTUDIOS Y NOTAS

## 2 La importancia de las aguas termales en los orígenes de la ciudad de Ourense y su evolución histórica

*“El agua y la tierra son elementos de vida clave en cualquier espacio y en cualquier época. El medio natural, las formas del relieve, la hidrografía o el clima influyen decisivamente y caracterizan el desarrollo de cualquier ciudad. En el caso de Ourense su topografía, las terrazas fluviales, conjuntamente con el valle del Miño, la confluencia del río Lonia y Barbaña, proporcionaría un adecuado marco para un buen aprovechamiento agrícola. Esto bastaría para justificar un asentamiento pero no para asegurar su continuidad. El hecho diferenciador de Ourense se justifica por dos factores que le confieren a este lugar una mayor atracción respecto a otros similares”<sup>1</sup>.*

Primeramente debemos decir que Ourense es un nudo crucial para la red de comunicaciones, sobre todo a partir de la romanización, y el otro factor no menos importante es la existencia de un gran cantidad de surgencias termales en la zona, entre la que destaca sobre el resto “As Burgas”. En lo referente a las vías romanas hay que destacar que éstas eran empleadas por el imperio para facilitar la ocupación y explotación del territorio, así como para garantizar la movilidad de tropas, personas y mercancías, muchas veces aprovechando y reutilizando caminos ya existentes en la época prerromana. Además de las principales calzadas romanas que atravesaban el territorio de Galicia<sup>2</sup> existían otras vías secundarias de

1 SOMOZA MEDINA, XOSÉ (2010). Historia de Ourense.

2 La vía XVIII de Braga a Astorga (vía nova), la vía XIX de Braga a Lugo e la vía XX de Braga a Astorga por la costa (“per loca marítima”).

gran importancia como la vía que pasaba por Ourense y que servía de comunicación directa entre la ciudad de Braga y Lugo por el interior, convirtiéndose en un nudo crucial para la red de comunicaciones entre la Galicia interior y la costera y también entre la meridional y la septentrional.

Cada vez son más abundantes los restos arqueológicos conocidos en la ciudad que indican que Ourense debería ser, ya en época prerromana un importante centro viario y económico que poseía tierras muy fértiles y agua para el desarrollo agrícola. Al mismo tiempo muchas de estas surgencias de aguas hicieron de este lugar un espacio simbólico y de culto a esta agua desempeñando un papel muy relevante, ya antes de la llegada romana.

En los dos estudios históricos más representativos y emblemáticos sobre el origen de Ourense, realizados por Florentino Cuevillas<sup>3</sup> en 1934 y por Xesús Ferro Couselo<sup>4</sup> en 1955 se pone de manifiesto la importancia de las vías de comunicación en el origen de la ciudad. No obstante López Cuevillas defiende la importancia del establecimiento de un asentamiento en las proximidades de las Burgas para argumentar un origen indígena relacionado con las fuentes termales, y no romano, mientras que Ferro Couselo cree que el paso de una importante vía militar haría necesario desde el principio la construcción de un puente sobre el río Miño, de cuya vigilancia se haría cargo una pequeña guarnición asentada en un pequeño campamento situado donde actualmente se encuentra el Museo Arqueológico Provincial. Ferro Couselo no niega la teoría de Cuevillas y sostiene que en las proximidades de este campamento se encontraría un pequeño poblado formado por campesinos, mercaderes, agricultores, posaderos y artesanos que atendían las necesidades de las personas que peregrinaban a las Burgas, pero que también habría personas refinadas y cultas relacionadas con la existencia de un núcleo militar y político. Las dos teorías no son contrapuestas sino que se complementan. Cuevillas concede toda la importancia a la raíz indígena en la fundación del asentamiento, a los manantiales de las Burgas como lugar mágico de peregrinación de los habitantes de los castros próximos, pero no niega la relevancia de la vía romana. Para él, el núcleo nace alrededor de la Burga y crece gracias al impulso urbanizador que le confiere la vía secundaria de la infraestructura romana. Ferro Couselo confirma la existencia de un pequeño poblado indígena pero justifica que la existencia de la vía imperial atraería a personas cultas y refinadas de origen latino, que sería quien proporciona un carácter urbano al asentamiento.

Otros autores también han hecho nuevas aportaciones en este terreno, tal es el caso de Pérez Losada (2002)<sup>5</sup>, que señala que Ourense constituye un buen ejemplo de aglomerado poblacional secundario de categoría media (probablemente un vicus o una civitas). También plantea su origen romano en la minería del oro, señalando la posibilidad de que funcionase bien como centro de control administrativo y fiscal de las minas, bien como canalizador del oro extraído, en sus exportaciones vía terrestre dirección Astorga. Entendemos con mayor lógica que Ourense funcionase a través del puente como punto de salida del mineral extraído de las diferentes minas del contorno, inmediaciones del Castro de Oira, San Miguel de Melias o O Carballiño, donde se encontraría el yacimiento de mayor importancia. Para este

---

3 LOPEZ CUEVILLAS, FLORENTINO (1934). Como nasceu a cidade de Ourense.

4 FERRO COUSELO, XESUS (1955). Visión urbanística do Ourense antigo. A cidade nas súas orixes e o seu desenvolvemento ata o século XIX.

5 PEREZ LOSADA (2002) Entre a cidade e a aldea. Estudo arqueolóxico dos "aglomerados secundarios" romanos en Galicia, en *Brigantium*, vol. nº 13.

autor la población del antiguo núcleo auriense se debe especialmente al trazado del sistema viario y al aprovechamiento de los nacientes termales con funciones higiénicas, curativas y socioculturales. También señala que los recursos termales fueron explotados en épocas prerromanas, funcionando como un centro de peregrinación, hipótesis avalada por las aras aparecidas en las Burgas dedicadas a Ninfas y a Reve. Los últimos hallazgos de las aras<sup>6</sup> y de la piscina romana<sup>7</sup> ponen de manifiesto la existencia de este centro religioso, donde se manifestaba el poder curativo de Reve Anabaraeco, en la época del alto imperio romano.

Independientemente del autor del que se trate, una de las bases fundamentales del nacimiento de Ourense, quedando fuera la vía romana y su paso por el río Miño, es la importancia y significado mágico-religioso-higiénico-saludable de los distintos afloramientos termales existentes en la zona y de forma muy especial las surgencias entorno a la Burga. Alrededor de las Burgas surge el núcleo de la civitas Auriensis y la ciudad romana se va consolidando, cuyos límites extremos los localizamos en las propias Burgas, el entorno de la Plaza de la Madalena-Museo Arqueológico Provincial y el jardín del Posío, compartiendo todos ellos la misma antigüedad, según los datos de las excavaciones arqueológicas más recientes<sup>8</sup>.

## 2.1 Aprovechamiento de los manantiales. Ámbito de As Burgas

La primera referencia documental que localizamos sobre el aprovechamiento de los manantiales data del año 1208 (López Carreira 1998)<sup>9</sup> momento en el que se constata la existencia de dos edificios de baños en las inmediaciones de Las Burgas aproximadamente en el lugar que posteriormente ocuparon los “Baños de Outeiro” y la “Moderna Casa de Baños”, identificándolas por su localización, por los manantiales que las abastecen y por la pervivencia del topónimo de una de las calles “Rúa do Baño”.

Durante la Edad Media y gran parte de la Baja prácticamente no existen registros sobre la utilización de estos manantiales y es a partir del siglo XIV cuando aparecen referencias que documentan los distintos aprovechamientos.

En el año 1401, se menciona la existencia de otro baño cerca del “camino que va de A Burga para el Outeiro dos Porcos”, zona baja de la actual Alameda de Ourense<sup>10</sup>.

Referencias destacadas sobre las fuentes de Las Burgas son las que hacen en el año 1520, Fernando de Colón:

6 Hasta la fecha se han encontrado seis aras en la zona de la Casa dos Fornos-Burgas, cinco de ellas recientemente, constituyendo por el momento el ejemplo más numeroso de dedicaciones hechas a una divinidad, encontrado en un contexto urbano en todo el noroeste peninsular. Se trata de votos realizados a una divinidad hidronímica (REVE, de origen indígena), vinculada al manantial mineromedicinal de las Burgas. A éstas hay que añadir un ara dedicada a las ninfas en un solar contiguo.

7 La piscina romana, del siglo I d. C., de planta posiblemente rectangular y que estaría cubierta con una bóveda de cañón, se encuentra parcialmente excavada sobre la conocida Casa dos Fornos. De pavimento interior granítico y con cuatro escalones en el lado menor, ocuparía un espacio central a través del cual, se accedería a otras dependencias donde se depositarían los exvotos epigráficos exhumados en este complejo.

8 EGUILLETA, JOSE MARIA (2012) Auga, Deuses e Cidade. Escavacións arqueolóxicas en As Burgas (Ourense). As Burgas na cidade galaicorromana.

9 LOPEZ CARREIRA, ANSELMO (1998). O Reino de Galiza.

10 (ACO, Escr. XVIII, 3).



“En el medio de la plaza hay un río que se llama As Burgas del que siempre sale agua hirviendo”

Otra referencia destacada sobre estas fuentes es la que hace Licenciado Molina, en el año 1551, en sus descripciones del Reino de Galicia:

“Falar das augas cálidas coma dalgúns baños que hai non é cousa tanto de admirar coma estas fontes que están no medio da cidade, que é tanta a súa forza e fervor natural que hai no mesmo nacemento da auga que saen dando fervores, saltando para arriba e con aquel son, coma se artificialmente estiveses sobre un lume, e así non pode sufrir ou dedo un só momento dentro da auga, a cal é tal que nesta cocéese peixe e outras cousas que sofren en breve espazo, e nestas fontes fan as mulleresas as súas coladas e tódolos outros servizos que nas súas casas con augas ferventes soen facer, teñen un cheiro sulfúrico, polo cal se ten por certo que pasa por onde hai gran cantidade de pedra de xofre que lle causa aquel lume e furia”.

El lavadero de la “Burga de Abaixo”, según figura en la documentación de mediados del siglo XVI, era “algo que convenía mucho para la limpieza de la ciudad”. Su construcción no finalizó hasta el año 1584, después de que en 1579 el procurador general de la ciudad obligase al maestro de cantería, Pedro de la Vega, a terminar el lavadero de la Burga. Este lavadero junto con el matadero municipal, levantado también en esta zona en el siglo XVI y del cual aprovechaba la aguas termales para distintas tareas, se mantuvieron hasta mediados del siglo XX, aunque con algunas reformas, desapareciendo ambos posteriormente.

En 1697 se publica la gran obra del médico Alfonso Limón Montero<sup>11</sup> en la que hay una alusión especial a las Burgas. Esta obra ha de considerarse como una de las grandes obras de la medicina en el barroco español. Se trata de un tratado sobre las aguas medicinales de la península Ibérica que fue publicado a finales del siglo XVII. Su autor utilizó una metodología basada en la observación y la experimentación, siguiendo las corrientes racionalistas europeas. El resultado fue una obra que se considera inauguró la literatura hidrológica en España. Esto nos va a permitir fijar en estas fechas del siglo XVII el impulso en la utilización de los balnearios, aunque tenemos que esperar a años posteriores, principalmente después de la Revolución Industrial para percibir el verdadero crecimiento de estas instalaciones.

En el año 1764 se publica la obra del médico Pedro Gómez de Bedoya “Historia Universal de las Fuentes Minerales de España” en la que se hace una referencia a las aguas termales de la ciudad de Ourense.

A lo largo del siglo XVIII hay infinidad de citas bibliográficas, viajeros, cronistas y escritores que elogian los manantiales más representativos de Ourense y en especial el de las fuentes de Las Burgas.

En los últimos años del siglo XVIII surge toda una generación de arquitectos vinculados en su mayoría a la corte de Carlos III, gran impulsora de la arquitectura balnearia, que realizarán diversos proyectos<sup>12</sup>. Para Ourense y enmarcados en una segunda generación de arquitectos

---

11 LIMON MONTERO, ALFONSO (1697). Espejo Cristalino de las Aguas de España.

12 Entre ellos Ventura Rodríguez con el Balneario de las Caldas de Oviedo (1773) o el balneario de Carlos III en Trillo (1775) y Antonio López Aguado autor de los Baños de la Reina en Solán de Cabras en (1817) y Real Sitio Balneario de la Isabela en Guadalajara, el primer proyecto conocido de ordenación urbana de un territorio para el uso exclusivo como balneario.

con proyectos de balnearios, en el siglo XIX y primeras décadas del XX, tenemos a Daniel Vázquez-Gulías (el Gran Balneario de La Toja, de 1907, es su obra más conocida y prestigiosa) y Manuel Conde Fidalgo (Balneario de Baños de Molgas de 1873). De las obras de Vázquez-Gulías en Ourense debemos destacar la denominada Casa de “Baños de Outeiro”

Los “Baños del Outeiro” es otra de las piezas urbanísticas referente en este sector, situada en la calle Baixa do Outeiro nº 6. La edificación y la zona de los manantiales mineromedicinales que existían y eran aprovechados, posiblemente desde época romana, quedaron unificadas bajo la denominación de Baños del Outeiro. Anteriormente a la construcción de este balneario de fines del siglo XIX, existe documentación del aprovechamiento de estos manantiales en forma de piscina al aire libre asociados a una pequeña construcción, como se puede observar en el plano de 1841 realizado por A. Andrade Yáñez.

De la Casa de Baños de Outeiro disponemos de diversa documentación que nos va indicando las reformas y modificaciones que se fueron realizando. De todos los expedientes destacamos el del año 1857: “Expediente de remate a favor de Joaquín Pérez de una casa y más obras en los Baños del Outeiro”. Este documento contiene el proyecto de reforma de los Baños del Outeiro, propuesto al Ilmo. Ayuntamiento por el facultativo titular D. Juan José Cañizo. Se incorporan planos del estado actual y la reforma que se pretende hacer, presupuesto y condiciones para estas obras de los Baños del Outeiro, aprobadas por el Ayuntamiento con fecha 31 de enero de 1857.

Una descripción completa de estos Baños del Outeiro nos la da Nicolás Taboada Leal, en su obra Hidrología Médica de Galicia de 1877:

“En la calle del Progreso, núm. 19 de la ciudad de Orense, cerca de la cárcel pública, están las aguas y baños del Outeiro, que aunque parecen ser de la misma clase que los de las Burgas que dejamos descritas en la primera parte, no dejaron de tener, sin embargo, aplicaciones medicinales, así en forma de bebida como de baño. Este edificio, de una regular capacidad, consta de dos pisos, en cuyo bajo existen dos departamentos pequeños al aire libre, con la conveniente separación para ambos sexos: unidas a estas habitaciones se hallan cuatro pilas de 24°, 25° y 27° R., en las cuales pueden bañarse turnos de seis personas: hay dos pilones además, uno para un solo individuo y otro más angosto, en el cual está el agua a la temperatura de 35°, y sirve para los baños locales de las extremidades. Este manantial brota dentro del mismo establecimiento por entre peñas firmes.

Por el uso de estos baños, que son los generales, satisface cada enfermo 10 reales por toda la temporada. En el resto del edificio y hacia el medio, están los particulares perfectamente independientes y con regulares comodidades, pudiendo cada bañista graduar a su placer la temperatura del agua, desde 16° hasta 40° R. Por cada uno de estos se paga 4 reales. El número de concurrentes no excede de 250 cada año. Al pie de las escaleras del mencionado patio hay una fuente, cuya agua es igual a la anterior, tiene la temperatura de 28° R., y es la que generalmente se usa como bebida medicinal.

### **Propiedades fisicoquímicas**

Las aguas, tanto del interior del establecimiento como de la fuente que acabamos de citar, son incoloras, claras, transparentes e inodoras. Según un ligero examen que se

ha practicado, resulta que los gases que desprenden son ácido carbónico y nitrógeno y que su principio predominante es el carbonato sódico, como en las de las Burgas, y es indudable que además contienen otras sales de igual naturaleza que dejamos expresada al hablar de estas. Por consiguiente, las consideramos indicadas en los mismos casos en que lo están las alcalinas termales. Se ignora la época del descubrimiento de las aguas del Outeiro, pero inferimos que es tan antiguo como el de las Burgas, y aun hasta hace pocos años permanecieron en el mayor abandono, teniendo los que acudían a usarlas que guarnecerse de la intemperie bajo un mal emparrado, hasta que su actual dueño hizo construir el edificio que someramente hemos descrito”.

En el año 1898, se va a construir una vivienda unifamiliar proyectada por el arquitecto Daniel Vázquez-Gulías por encargo de D<sup>a</sup> Carmen Mileo Vázquez. La casa, que aún se conserva, es contigua a los *Baños del Outeiro*. Prima en su construcción, siguiendo a Fonseca Moretón (1999), la verticalidad responde con claridad al gusto de la época para este tipo de construcciones como denotan el alero apuntado en el cuerpo de fachada y el remate de la cubierta.

Esta casa, con el transcurso de los años, va a tener diferentes modificaciones, como se puede apreciar por la lectura de los expedientes que albergan los archivos municipales y provinciales de la ciudad. Así tenemos que en 1940, siendo todavía dueña de la casa D<sup>a</sup> Carmen Mileo Vázquez, se realizaron obras de reforma y ampliación del segundo piso. El proyecto, en este caso, es del arquitecto Mariano Rodríguez Sanz. El arquitecto municipal sería D. M. Conde Fidalgo.

Hacia el poniente del edificio, entre el matadero y el río Barbaña, estaban situados unos lavaderos y la Moderna Casa de Baños.

Otra de las piezas referentes en este sector es “La Moderna Casa de Baños”, que se localiza junto al río Barbaña, en la calle Ferradoiro, al sur de la Plaza de Abastos. Su construcción es de finales del siglo XIX y en ella se explotaban los manantiales termales en forma de baños y bebida. También disponía de un lavadero exterior para la ropa. El edificio contaba con una finca de 2.100 m<sup>2</sup>, en la que se sitúan dos edificios, hotel y Casa de Baños. Por encima de la Moderna Casa de Baños y en la esquina con la calle del Rastro se ubicará el edificio, también propiedad de Rosendo Varela, como complemento del anterior.

Como se explicará más detenidamente en el apartado 4 de este trabajo, la Modificación Puntual de la zona 6 del SU-6 del PXOU de 1986, aprobada en el año 2000, para llevar a cabo la implantación de un complejo termal-hotel balneario privado en este ámbito, conjuntamente con la posterior aprobación de un proyecto de parcelación y de un proyecto de urbanización, posibilitaron la demolición de los restos de este antiguo balneario.

## 2.2 Otros manantiales de importancia en la zona norte. As Caldas y Mende

En la zona norte de la ciudad, en el margen derecho del río Miño se encuentran distintas afloraciones, entre las que destacan la denominada fuente do Tinteiro, cuyos orígenes se remontan también a la época romana. Estas fuentes tienen dos surgencias, una pegada al río que ha sido habilitada recientemente y otra pegada a la N-120, antigua vía férrea Ou-

rense-Vigo, muy dañada por las obras de esta carretera y donde se encontraba el antiguo balneario de “Baños de Santiago de As Caldas”, hoy desaparecido.

El Balneario de “Baños de Santiago de As Caldas” fue uno de los principales establecimientos termales del entonces Concello de Canedo y que fruto de las inadecuadas obras públicas del entorno aparece consumido bajo el viaducto de salida de la autovía a la altura de la estación de autobuses. En 1877, D. Pablo Fábrega, un ingeniero catalán que viene a Ourense a realizar las obras del ferrocarril de la línea Zamora-Ourense-Vigo, adquiere los manantiales y construye los primeros edificios y piscinas, sobre la base de anteriores edificaciones<sup>13</sup>. La familia Fábrega, vende los restos del Balneario a D. Francisco Fernández del Prado en el año 1984, emigrante ourensano que conoció la balneoterapia en las ciudades de Baden Baden y Friburgo, y que pretendía llevar a cabo una nueva instalación balnearia<sup>14</sup>. Su proyecto fue llevado a cabo con la modificación del planeamiento en el año 2000, pero las sucesivas obras de carreteras, paseos y las obras de saneamiento del río Miño, afectaron gravemente a la parcela cada vez más mermada, motivando la paralización del proyecto.

“Este Balneario construido hacia el año 1878 era un edificio de tres plantas, rodeado de terreno dedicado a servidumbre y jardín. En la planta baja hay tres depósitos de granito, colectores de los cinco manantiales de aguas termales, cuartos de baño, ocho pilas de mármol y tres de granito, con un cuarto central de pulverizaciones y otro cuarto de duchas. En la planta media estaban instalados la cocina, comedor, sala de espera almacenes y despachos varios y en la planta superior las habitaciones dedicadas al hospedaje”<sup>15</sup>.

“Dista 2 km de la ciudad, en las proximidades de la estación de ferrocarril, en la orilla derecha del Miño. El edificio es de moderna construcción, elegante y cómodo; tiene 15 pilas de baños, salas para duchas y pulverizaciones, habitaciones amuebladas para alquilar, fondas, jardines, etc. Durante la temporada hay carruajes para conducir a los bañistas desde la ciudad al establecimiento”<sup>16</sup>.

Este balneario, aun en manos de la familia Fábrega y ya cuando dejó de ser rentable, fue cayendo en el abandono y con los años fue deteriorándose, hasta que en el año 1971, un año después de cerrar sus puertas para siempre, un gran incendio terminó por destruir totalmente el mismo.

Destacamos aquí también el denominado “Balneario y manantiales de Mende”, cuya ubicación como indica su nombre está cerca del núcleo de Mende, muy próximo al curso del río Lonía. Aunque sus manantiales datan de más antigüedad, el edificio se construyó a finales del siglo XIX y fue explotado durante años hasta que la mala gestión de los propietarios, conjuntamente con unas instalaciones deficientes, provocaron su cierre a mediados del siglo XX.

13 El doctor Antonio Casares ya alertó sobre la presencia de piscinas romanas anteriores.

14 RODRÍGUEZ MÍGUEZ. Ourense Termal. Secretaría Xeral de Turismo. Xunta de Galicia.

15 Según datos extraídos de la documentación que se refleja en la modificación puntual de la zona 5 del SU46 del PGOM de 1986, aprobada definitivamente el 4 de febrero de 2000.

16 VICENTE RISCO (1922). Geografía General del Reino de Galicia.

### 3 Planeamiento urbanístico y renovación urbana

En la primera parte de este trabajo hemos descrito de una forma resumida pero a la vez detallada el rico patrimonio histórico termal que ha heredado la ciudad de Ourense. Trataremos ahora de centrarnos y analizar dos ámbitos muy concretos y significativos de la ciudad, que a pesar de haber estado mucho tiempo de espaldas a la misma, son de vital importancia, no solo por el carácter histórico e identificativo que transmiten, sino porque son una fuente para el crecimiento de un nuevo modelo de ciudad, una ciudad que a través de los recursos termales puede mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, poniendo en valor estos recursos y por qué no, generando nuevas oportunidades. Estas dos zonas de vital importancia, como ya dijimos en la introducción de este trabajo, son por un lado Las Burgas, englobando parte del casco histórico en su entorno más inmediato y los distintos edificios y solares existentes hasta el encuentro con el río Barbaña y por otro lado el sector situado en la margen derecha del río Miño a partir del puente que atraviesa la N-525 y más concretamente la zona de Las Caldas.



Vista aérea del ámbito de As Caldas / Vista aérea del ámbito de As Burgas

Para ello analizaremos el planeamiento vigente en cada momento, las medidas proteccionistas que se han llevado a cabo sobre los recursos termales existentes y las actuaciones de renovación urbana que se han realizado en dichos ámbitos.

El desarrollo urbanístico de Ourense a partir de la finalización de la guerra civil fue muy caótico, algo generalizado en todo el territorio español. Una de las principales causas fue el crecimiento demográfico, sobre todo a partir de los años cincuenta debido al éxodo rural hacia la ciudad y el gran desarrollo de las actividades emergentes, con gran incidencia en el sector terciario y en el transporte. Las más importantes transformaciones surgieron a raíz de la terminación de la línea de ferrocarril Ourense-Zamora en el año 1952, con la que se inaugura la actual estación de Ourense que sustituyó a la estación del Puente, la apertura de la estación de San Francisco en el año 1957, el despegue industrial y la política de la Caja de Ahorros Provincial que actuó como impulsora en la construcción de viviendas en distintos barrios. El desarrollo trajo consigo la necesidad de un plan de ordenación que no vería sus primeros pasos hasta el año 1944 cuando el ayuntamiento encargaría dicho trabajo que finalizaría con su aprobación definitiva en abril de 1955. El largo período entre el encargo y la aprobación final, provocó la existencia de numerosas licencias contra las directrices del Plan, y además la publicación de la Ley del Suelo en 1956, que obligaba a revisar los planes realizados hasta la fecha, impidieron su ejecución. El crecimiento demográfico de la ciudad a partir de los años cincuenta se triplicó y provocó un desordenamiento urbanístico de gran magnitud, en parte debido a la accidentada topografía del terreno y en parte debida al desequilibrio en el mercado de solares, lo cual motivó que distintas zonas apenas se desarrollaran, mientras que otras se desarrollaron extraordinariamente<sup>17</sup>, desbordando los límites de la ordenación. En el año 1959<sup>18</sup> se iniciaron los trámites para la redacción de un nuevo plan el cual se aprobó el 27 de julio de 1961 por la Comisión Central de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda. Por lo tanto, en los años anteriores a la aprobación de dicho plan, se concedieron licencias, se construyeron edificaciones y se marcaron alineaciones que afectarían en muchos casos al adecuado crecimiento de la ciudad, a la protección del patrimonio y la correcta ejecución de nuevos viales; transgresiones todas ellas que chocarían de lleno contra las propias directrices que marcaba este nuevo plan. Todo ello se producía por la existencia de unas ordenanzas incompletas y mal orientadas, que no sirvieron de freno a un crecimiento con un ritmo muy elevado, por circunstancias que ya se han comentado tales como la existencia del ferrocarril, el auge del comercio en ese momento y la inversión de capitales foráneos procedentes de la emigración.

Este mismo efecto, pero en menor medida también se vio reflejado en el casco antiguo de la ciudad. Hay que tener en cuenta que gran parte de los edificios que conforman el casco urbano son de finales del siglo XIX, principios del siglo XX pero gran número de edificaciones fueron construidas a partir de 1940 y otras muchas han sufrido modificaciones, reformas y adaptaciones a partir de esa época<sup>19</sup>. Estas construcciones y modificaciones en muchos casos no guardan una alineación, tienen distinto fondo de edificación y la altura en

17 Sobre todo en la periferia, donde había más disposición de terrenos y con un coste mucho menor.

18 En 1957 se inician los trámites para la redacción del nuevo Plan y en febrero de 1961 el Pleno aprueba el proyecto de ampliación y revisión del PGOU, presentado por los técnicos enviados por la Dirección General de Urbanismo: Miguel Durán Loriga, Francisco Pérez Arbués y Francisco Navarro Roncal.

19 AYUNTAMIENTO DE OURENSE (2004). Ourense un Proyecto común. Rehabilitación restauración y protección del patrimonio cultural y medio ambiental de la ciudad histórica.

muchos casos al no estar perfectamente definida, queda a criterios tan arbitrarios como “lo dominante” en la zona de actuación.

Como se ha explicado más arriba, hasta la segunda mitad del siglo XX Ourense no contaba con un planeamiento adecuado a las necesidades surgidas en aquellos momentos y podemos establecer el Plan General de 1961 como el inicio del análisis de nuestro trabajo, aunque las actuaciones más importantes y más relevantes relacionadas con los recursos termales se han desarrollado en los últimos 15 años.

### 3.1 As Burgas y su ámbito de influencia

Las aguas termales se recogen por primera vez en este Plan de 1961. En la memoria de información se hace referencia a las mismas en el apartado de hidrografía destacando solamente tres puntos de surgencias: *“Las Burgas: 3 manantiales dando entre los 3 más de 300 l/minuto a una temperatura de 67° C; Las Caldas: similar al anterior con más caudal; Mende”*. Asimismo, también aparecen Las Burgas y las termas de Las Caldas como edificios singulares de carácter histórico-artístico, no obstante no se propone ordenanza de protección específica para dichas edificaciones. También se recogen Las Burgas en dicha memoria informativa como formando parte de la trama de Parques Públicos y Zonas Verdes.

En este plan se proponía una zonificación del espacio urbano, diferenciando el suelo residencial en cinco categorías: casco antiguo, incorporación al casco, residencial en bloque, vivienda en cadena y vivienda unifamiliar aislada. En la categoría del casco antiguo, que es el que nos interesa reseñar, se dice *“es la zona de edificación más densa con aprovechamiento máximo del suelo, y en muchos casos de salubridad escasa. Cabe considerar una remodelación de las zonas más afectadas y la posible valorización del suelo. Esta remodelación que apuntamos creemos muy difícil a plazo corto por la imposibilidad del Municipio de desperdigar esfuerzos, ya que tiene problemas más urgentes, por ejemplo los relativos a la red viaria”* Asimismo *“en la reordenación, a través de obras aisladas de renovación de edificios o conjunto de ellos, se debe buscar la armonía y la escala existente”*. Como se puede deducir claramente, el casco antiguo de la ciudad ya tenía graves deficiencias estéticas, carencias urbanísticas y sobre todo problemas de infraestructuras pero en esos momentos los propios redactores del Plan y la Administración local consideraban prioritario la concentración de esfuerzos en temas tan importantes como una adecuada red viaria de comunicación de la ciudad<sup>20</sup> y el control del crecimiento urbanístico en otros ámbitos. La renovación urbana en el casco antiguo de la ciudad ocupa un lugar secundario en la escala de valores a potenciar. Asimismo, en las ordenanzas del casco antiguo, no existen unas normas específicas de aplicación, se remite a las delimitaciones indicadas en los planos.

El Plan General de 1961 fue desarrollado por el Plan Parcial del año 1964. Al igual que el plan que desarrolla, el Plan Parcial describe distintos edificios singulares de carácter histórico-artístico, entre los que aparecen Las Burgas y las Termas de Las Caldas. No obstante no se propone una ordenanza de protección específica para este tipo de edificaciones. A pesar de ello debemos ver en el artículo 11 de las ordenanzas de este Plan unos inicios proteccionistas al obligar a los propietarios a *“conservar las fachadas de los edificios, tanto*

---

20 Necesaria la desviación de la carretera de Villacastín a Vigo mediante una vía de circunvalación, nuevo trazado del acceso de la carretera de Ourense a Ponferrada, estrecheces de la carretera de Portugal y otros problemas viarios.

públicos como privados, en buen estado de limpieza, efectuado en ellas labores de revoco, pintura y blanqueo siempre que así se requiera por parte de la administración. Asimismo, los propietarios de edificios de valor artístico-arquitectónico o simplemente histórico, están obligados al cuidado y conservación de los mismos, por constituir estos edificios un verdadero patrimonio nacional al cuidado de sus dueños”.

Este plan considera la zona antigua como espacio consolidado sin determinaciones concretas de volúmenes, rematando las zonas de borde con edificaciones en manzana cerrada y permitiendo prolongaciones de bajo en el interior de éstas. La propia Ordenanza de Casco Antiguo “parte de la ciudad donde las edificaciones han definido ya por completo la estructura urbana, no quedan manzanas libres, tan solo algunos solares” no señala fondos ni alineaciones y las alturas de las edificaciones serán fijadas para cada caso particular, al arbitrio de los técnicos municipales de urbanismo, en función de la altura dominante de la zona.

Estas ordenanzas poco definidas no eran propias de la zona antigua sino que eran comunes en el resto de la ciudad, lo que obligaba a una interpretación gráfica y directa de las determinaciones del propio planeamiento, como única forma de intentar hacer operativo el planeamiento, por lo que podemos hablar de un plan muy flexible en su ejecución. Este plan tampoco contemplaba una previsión razonable de dotaciones y equipamientos, frente a una propuesta de densidades excesiva, lo cual se agravaba con infracciones urbanísticas que incluso aportaban en la realidad más habitantes que las previsiones del propio planeamiento.

Estamos hablando de un plan muy flexible en su ejecución y en el que sólo se reflejan “Las Burgas” en el apartado de hidrografía de la memoria de información y dentro de los edificios singulares de carácter histórico-artístico, pero sin ordenanza de protección específica para dichas edificaciones. Como conclusión fundamental para el estudio que estamos realizando, podemos afirmar que existe una protección global de las Burgas al estar incluidas dentro de los edificios singulares de carácter histórico-artístico, pero no se refleja ningún tipo de protección para las aguas termales y el aprovechamiento de las mismas.

En 1972 se pone en marcha la elaboración de un nuevo plan que se le encarga a la empresa Eysler y que fue aprobado por la Dirección General de Urbanismo el 22 de enero de 1976. No obstante, la primera corporación democrática de 1979 tomó la decisión de revisar dicho plan y se lo adjudicó a la empresa IDASA, aprobándose este Plan el 18 de enero de 1984. Este plan estuvo en vigor poco tiempo, después de la presentación de algunos recursos de reposición que prosperaron e hicieron retrotraer el expediente al momento de su aprobación inicial<sup>21</sup>.

A pesar de su corto período de vigencia, debemos destacar este Plan General, ya que permitió que se iniciasen los trámites para la obra de remodelación del ámbito de Las Burgas, un proyecto que se inició en el año 1984 con la declaración de interés social, por motivos histórico-turísticos del ámbito de Las Burgas. En 1985 se realiza un concurso de ideas a nivel nacional para realizar dicha remodelación, debido al abandono de la zona. En la exposición de motivos de las bases del concurso se señalaba el abandono de la zona y la necesidad de encontrar los medios que devuelvan la plenitud a este espacio:

21 Además y durante gran parte de su período de vigencia hubo una suspensión preventiva de muchos de sus ámbitos.

“As Burgas constituyen uno de los elementos más significativos de la ciudad de Ourense. Ubicadas en las márgenes del Casco Histórico sufrieron un progresivo deterioro. La trituración del espacio entre la Burga de Arriba y la de Abajo, la progresiva degradación del entorno y una cierta marginación física respecto a la ciudad, son algunas de las características actuales del lugar. La Consellería de Educación y Cultura, en cumplimiento de su misión de protección del patrimonio histórico-artístico y la Corporación Municipal, ambas conscientes del significado de las Burgas para la ciudad, se propusieron la recuperación y dignificación del espacio en que se encuentran ubicadas. Para ello se convoca el siguiente concurso de ideas con la intención de dar una solución arquitectónica a este problema urbano”.

El jurado, después de distintas deliberaciones, acordó por unanimidad adjudicar los trabajos de remodelación al arquitecto Xosé Manuel Casabella<sup>22</sup>, al que se le encarga un proyecto que posteriormente se materializó. Dicho proyecto, tal y como lo describe el autor, pretende poner en valor la “Burga do Medio” que hasta ahora permaneciera desconocida para la mayoría de la población de la ciudad de Ourense.

“El ámbito se divide, en tres partes, cuya compartimentación se hace coincidir con las zonas de influencia de cada una de las tres Burgas, localizadas espacialmente en la parte baja, media o alta del solar. Conceptualmente las tres zonas del solar estarán unificadas por la tapia proyectada en el borde del mismo que lo separa del jardín del colegio de religiosas y que lo recorre en toda su longitud. Esta tapia se fue convirtiendo, a medida que avanzaba el trabajo, en el soporte físico y conceptual del proyecto, pues su presencia sirvió no sólo para equilibrar y regularizar geoméricamente el área de intervención, sino que se convirtió en el elemento que cierra y organiza el espacio confiriéndole un orden y consistencia del que carecía.

En la parte central del terreno es donde se efectuará una mayor transformación ya que es preciso realizar una importante excavación para dejar accesible el manantial existente y convertirlo en la nueva Burga do Medio de características y formas actuales.

La imagen que se pretende dar a esta Burga debe de estar en consonancia con la estética actual y con los gustos y modas de nuestros días, por cuyo motivo no debe extrañar el hecho de que para afianzar sus aspectos representativos y simbólicos no se haya recurrido a un elemento arquitectónico procedente del lenguaje clásico y que, en su lugar, se haya pensado en adoptar elementos escultóricos y literarios que muestran más directamente su mensaje”.

Tras la anulación del Plan de 1984, tal y como hemos comentado anteriormente se tuvo que retrotraer el expediente al momento de su aprobación inicial y tras los distintos trámites se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana el 16 de septiembre de 1986<sup>23</sup>.

Dentro de los objetivos generales de dicho Plan se establece: “la detención del proceso desordenado de crecimiento en base a una remodelación interior del casco, con el fin de evitar

---

22 El primer jurado estimó que ninguno de los trabajos era merecedor del premio y tuvo que reunirse un nuevo jurado, el 22 de abril de 1986, para adjudicar por unanimidad los trabajos de remodelación de las Burgas al arquitecto Xosé Manuel Casabella.

23 Se aprobó inicialmente el 26 de abril de 1986 y la Consellería lo aprobó definitivamente el 16 de septiembre de 1986.

el deterioro del patrimonio cultural e histórico artístico; mantener y sanear edificaciones y espacios no sólo con el criterio de protección y defensa del patrimonio sino también bajo un planeamiento económico; creación de áreas peatonales”.

El casco antiguo de Ourense es declarado conjunto histórico-artístico por decreto de 12 de septiembre de 1975<sup>24</sup> y es el que alberga gran parte del patrimonio cultural que se ha heredado. En este punto nos tenemos que detener y analizar la situación del Centro Histórico en dicho momento. Durante esos últimos años la elevada edificabilidad de otras zonas, como el ensanche, hace que el suelo sea más apetecible para los promotores, que al centrar en él sus actuaciones, desplazan las actividades de los sectores de rentas más elevadas. El fraccionamiento del parcelario, el gran coste de la ejecución y la gran tutela que se ejerce en esta zona, dificultan también la inversión. La estructura del casco viejo deja de ser una estructura de mezclas sociales y comienzan a aparecer actividades marginales, procesos de segregación y de inseguridad ciudadana. Esto conlleva una incapacidad para la conservación de los inmuebles, convirtiendo muchos de ellos en estado semirruinoso y favoreciendo un estado de degradación progresivo. La patología edificatoria es muy compleja y de difícil y costosa solución, con infraestructuras deficientes, falta de dotaciones, envejecimiento y baja densidad de población, destrucción de actividad comercial, espacios urbanos degradados, con falta de accesibilidad y movilidad.

Uno de los pilares fundamentales que dejaba entrever la memoria del Plan del 1986 es la necesidad de la intervención de la Administración como elemento corrector del sistema de mercado, ampliando el concepto de los elementos o zonas a conservar y proteger y, primordialmente, potenciando dicha conservación mediante la implantación de medidas económicas (subvenciones, exenciones fiscales) y otras medidas (mezcla de usos y actividades) para revitalizar y potenciar dichos ámbitos.

El propio Plan, dentro del Catálogo del Patrimonio Cultural, Tradicional e Histórico del Municipio de Ourense y para garantizar la conservación, mejora y protección de este patrimonio ya clasificaba dentro del grupo de Zonas y Monumentos Histórico-Artísticos Nacionales *El Casco Antiguo de Ourense* “Declarado oficialmente bien cultural de 1ª categoría a nivel estatal; por tanto su vigilancia, protección total y conservación está a cargo del organismo competente creado a tal efecto sin cuya expresa autorización no se podrá actuar ya no sólo sobre estos bienes, sino incluso sobre sus entornos” y dentro de los manantiales minero-termales y fuentes tradicionales los siguientes: *Complejo hidrotermal de as Burgas; Balneario y manantiales de Mende; Balneario y manantiales de As Caldas; Manantial del “Campo de Reza”; Manantial y pías do “Tinteiro”; Manantiales del “Pozo Maimón”; Manantiales de las Burgas, (Chavasqueira de abaixo) con su edificio; Manantiales do Porto.* “En este caso se prohíbe toda actuación o edificación en un radio de 150 m en torno a los manantiales, sin la autorización expresa de la Comisión Municipal previo informe favorable de la de Patrimonio Provincial”.

No obstante, y a pesar de estas medidas proteccionistas sobre el casco histórico, el propio plan establece la necesidad de elaborar un Plan Especial, como figura de planeamiento adecuada, para resolver la problemática urbanística y arquitectónica de este conjunto y

24 BOE de 23 de octubre de 1975.

a fin de garantir la preservación, conservación y puesta en valor del mismo<sup>25</sup>. Así el 13 de setembro de 1996 se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Ourense. La protección establecida en la declaración de conjunto histórico-artístico de 1975 se centra en la preservación y conservación del patrimonio, en cuanto a las características físicas y tipológicas de los edificios, pero no entra en el establecimiento de disposiciones necesarias para resolver la problemática urbanística existente en dicho entorno delimitado.

Los principales objetivos de este Plan son: garantir la protección del patrimonio urbano, delimitando las obligaciones de los propietarios y estableciendo ayudas para frenar su deterioro, establecer las normas para establecer el proceso de renovación urbana y garantir que esta renovación se efectúe de manera coherente con el carácter del Casco Histórico, regular las actividades que se desarrollan en el área protegida, en orden a corregir posibles desajustes de usos predominantes que puedan influir o alterar sus características medioambientales, evitar el desarraigo de la población residente.

En el análisis urbanístico de este PERI, se detalla como elemento visual a corregir, para potenciar el ámbito de Las Burgas, el telón que conforman las fachadas traseras de la calle Cervantes, al estar éstas muy deterioradas y transmitir una imagen poco acorde con uno de los conjuntos históricos más representativos y más visitados de la ciudad.

Este documento, que sigue estando en vigor a día de hoy, establece unas condiciones generales para todo el ámbito, pero también, establece unas condiciones particulares y un grado de protección para cada uno de los edificios mediante fichas individualizadas. Por lo tanto, para cada uno de los edificios que engloban el ámbito de Las Burgas, también se establecen unas condiciones particulares. Asimismo, este PERI establece en el ámbito más próximo a Las Burgas, una unidad de ejecución, denominada UE-2, formada por la prolongación de terrenos de los edificios que conforman las calles Cervantes, Villar, Burga y Baño, y delimitados por el oeste por el muro del colegio de las Josefinas. En esta unidad de actuación, que se ejecutará mediante expropiación, se programa una zona verde de uso público, mediante la urbanización y ajardinamiento de este espacio, conectando de forma peatonal la calle do Baño con la calle da Burga<sup>26</sup>.

Como ya hemos comentado en la página anterior, la administración debe ser el motor fundamental para renovar y potenciar estos ámbitos a través de distintos instrumentos al alcance de su mano. En el caso del casco antiguo, y muy particular en el entorno de Las Burgas, debemos señalar distintos proyectos llevados a cabo por el Concello de Ourense y distintas administraciones públicas, que amparados en este Plan Especial, sirvieron para acometer actuaciones de renovación urbana, mejorando el espacio urbano en este ámbito tan degradado:

- Convenio de colaboración firmado entre el Concello de Ourense y la Xunta de Galicia para la rehabilitación y recuperación de las infraestructuras y mejora medioambiental de los espacios do Casco Histórico (años 1997-1999).

---

25 En el apartado 4.3 de la normativa se señala que "El PGOU no es capaz, en función de las limitaciones que la propia entidad legal le impone, de dichas disposiciones, suficientemente precisas y detalladas, como para completar la totalidad de los problemas creados en estos conjuntos de valor. Por ello se hace necesaria la redacción de un Plan Especial, que es la figura de planeamiento más apropiada para la preservación y fomento de muchos elementos edificados, urbanos y naturales justamente apreciados".

26 Este ámbito delimita perfectamente lo que luego se traducirá en la obra de urbanización, musealización y ajardinamiento de las Burgas.

- Convenio para la rehabilitación de las infraestructuras y construcción de viviendas para jóvenes (año 1998).
- Convenio entre el Concello y el Colegio de Arquitectos, para la rehabilitación de viviendas para fijar población en el Casco Histórico (año 2002).
- Programa AGORA para la rehabilitación del casco histórico de Ourense, dentro de la iniciativa URBAN de la Comunidad Económica Europea (2001-2006).
- Compra y rehabilitación de distintos edificios del casco histórico para albergar dependencias municipales (distintos años).
- Convenio ente el Concello de Ourense y el IGVS para la recuperación del entorno de la zona de Las Burgas, (año 2002).
- Anteproyecto bulevar, musealización y ajardinamiento de As Burgas de César Portela (año 2004).

De entre ellos debemos destacar los dos últimos por estar muy relacionados con el ámbito más próximo a Las Burgas y por estar recogidos dentro de los objetivos del PERI.

El convenio firmado entre el Concello y el IGVS, el 18 de noviembre de 2002, ha permitido rehabilitar distintos edificios en la calle Villar, cuyo fin último es la obtención de viviendas para jóvenes, pero que ha servido también, conjuntamente con otras obras de promoción privada en la misma banda edificatoria, para la mejora visual de la fachada que conforma el telón de fondo de las fuentes de Las Burgas. Asimismo, a través de este mismo convenio, el Concello ha adquirido distintos bajos en donde se ha ubicado el Centro de Interpretación de Las Burgas, que conjuntamente con la obra de urbanización, musealización y ajardinamiento del ámbito existente en las traseras de los edificios de la calle Cervantes y Villar, y la ejecución de la piscina termal en la Burga del Medio, han conformado un espacio que potencia y dinamiza todo el entorno de Las Burgas.

A estas actuaciones se debe añadir el impulso que se ha realizado desde la administración local para regenerar el espacio urbano, a través de la rehabilitación de distintas plazas y edificaciones en un radio muy próximo, incluso dentro del área de protección de Las Burgas, para crear nuevos espacios y zonas verdes y albergar distintas dependencias municipales (edificio de Urbanismo, Centro de Iniciativas Empresariales, Hacienda, Centro Cívico, Centro de Novas Tecnoloxías, Casa da Maxia...)<sup>27</sup>, creando, de esta manera, un tejido comercial y social que permita atraer nuevas inversiones, tanto públicas como privadas, para seguir avanzando en la regeneración urbana de este ámbito tal simbólico.

La delimitación del PERI, marcada en el Plan General de 1986, dejó fuera un ámbito, que a pesar de la segregación física que sufrió con la ejecución de la antigua carretera Vigo-Villacastín (hoy calle Progreso), está íntimamente ligado a Las Burgas, tal y como se detalló en la memoria histórica inicial de este trabajo. Se trata del espacio comprendido entre el puente Murallón y el cauce del río Barbaña, dentro del área protegida del Catálogo de Patrimonio Cultural de PGOU de 1986, donde se ubicaba la antigua “Casa de Baños La Moderna” y

27 Algunos de ellos incluidos dentro del Programa AGORA para la rehabilitación del casco histórico de Ourense, dentro de la iniciativa URBAN de la Comunidad Económica Europea (2001-2006).

los edificios ligados a esta explotación, así como los ya descritos “Baños del Outeiro”. La Modificación Puntual del PXOU de Ourense para posibilitar la implantación de un complejo termal-hotel balneario privado en este espacio, fue aprobada definitivamente el 28 de julio de 2000, derivada de un convenio urbanístico entre el Concello de Ourense y la empresa Xardín das Burgas, S.A.<sup>28</sup>. Esta modificación puntual, conjuntamente con el desarrollo y actuaciones posteriores realizadas, influyeron negativamente en este ámbito y generaron un grave conflicto urbanístico.

El PGOU de 1986 proponía para esta zona un suelo urbano consolidado de ejecución directa, ajustándose la edificación al diseño gráfico existente (en los planos se indicaba un inmueble de cinco plantas y otro inmueble con una zona de tres plantas y otra de una planta, este último se correspondía con la antigua Casa de Baños). La edificación reflejada en los planos no ocupaba la totalidad de la parcela y la edificabilidad era bastante baja. En la modificación puntual aprobada se ocupaba la totalidad de la parcela con dos alturas y una gran parte de la misma con siete alturas más, con lo que se obtenía una edificabilidad muy elevada<sup>29</sup>. Posteriormente este documento posibilitó la autorización de un proyecto de reparcelación<sup>30</sup>, de un proyecto de urbanización<sup>31</sup>. Posteriormente se presentó un anteproyecto básico de un edificio para hotel, apartahotel y complejo termal y un proyecto para la impermeabilización lateral y tapón de fondo para la construcción de este edificio.

El proyecto de urbanización anteriormente citado contemplaba la demolición de la antigua Casa de Baños<sup>32</sup> y por lo tanto esta demolición se llevó a cabo, no obstante la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural incoo un expediente por considerar que esta demolición debería haber contado con un informe favorable de la misma, ya que dichas actuaciones se realizaban dentro del contorno de protección de un bien protegido<sup>33</sup>. Además de la demolición de la antigua Casa de Baños, que consideramos que nunca se debería haber producido, el caudal de las Burgas y otras surgencias termales próximas como la Casa de Baños e Outeiro, se vieron gravemente afectados<sup>34</sup> por los sondeos no autorizados que se llevaron a cabo en el mes de enero de 2005 por la empresa Xardín das Burgas, S. A. El Concello actuó paralizando los trabajos y procedió al sellado de dichos pozos, realizados ilegalmente, para recuperar nuevamente el caudal.

Si podemos sacar algo positivo de toda esta “sucesión de despropósitos”, es que la polémica surgida, no solo desde un punto de vista urbanístico, sino desde un punto de vista social y popular, al tratarse de actuaciones que dañaban a un bien que forma parte del patrimonio de todos los ourensanos, hizo que el devenir de esta actuación se ralentizara. El

---

28 Convenio ratificado por el Pleno Municipal el 4 de febrero de 2000.

29 Se pasó de una edificabilidad reconocida inicialmente en el PGOU de 1986 de 2.330,56 m<sup>2</sup> c. (0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), a una edificabilidad en la modificación puntual de 19.274 m<sup>2</sup> c. (4,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

30 En fecha 8 de noviembre de 2001, la Comisión Municipal de Gobierno adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de fincas en la zona 6 del SU 6.

31 En fecha 26 de febrero de 2004 la Junta de Gobierno Local adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del complejo termal “As Burgas”.

32 Como ya explicamos en la primera parte de este trabajo, su construcción se llevó a cabo a finales del siglo XIX y en ella se explotaban los manantiales termales en forma de baños y bebida.

33 Se prohíbe toda actuación o edificación en un radio de 150 m. en torno a los manantiales, sin la autorización expresa de la Comisión Municipal previo informe favorable de la de Patrimonio Provincial.

34 Un descenso grave del caudal de las Burgas sólo se había producido en el terremoto de Lisboa de 1755.

3 de mayo de 2006 la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia incoo un expediente para la declaración de BIC de la zona. Esto implicó la suspensión de licencias<sup>35</sup>. La declaración se concreta en el Decreto 17/2007, de 8 de febrero, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio Histórico, al conjunto de las fuentes termales de “As Burgas” y a su contorno delimitado. De este Decreto 17/2007, debemos reproducir los siguientes párrafos:

“Sendo as fontes termiais das Burgas un elemento diferenciador da cidade xa desde a súa orixe, cun valor testemuñado desde fai séculos, era conveniente adoptar as medidas necesarias para a recuperación deste ámbito profundamente ligado á historia e á identidade propia dos ourensáns, como símbolo da cidade de Ourense e referente singular dos viaxeiros que a visitan”.

“... a delimitación proposta ten unha clara significación por canto supón un mínimo control das actuacións próximas que poidan afectar un ben tan sensible como o conxunto das fontes termiais das Burgas, precisamente porque xa sufriu numerosas intervencións, xustificadas en beneficio dun pretendido e mal entendido progreso ou ben por intereses económicos ou falsamente culturais”.

“Debe apuntarse que a extensión da área afectada pola declaración sobre o territorio que ocupa a depresión situada ao poñente do núcleo antigo da cidade, busca a unificación dun espazo secularmente vinculado á vida da cidade, ás termas e ao río, así como a adaptación á verdadeira área territorial de influencia das propias Burgas”.

“Todo este conglomerado ten unha identidade que irá cambiando pero que dalgún xeito debe ser precavida polos organismos legalmente implicados na conservación e mantemento do noso legado cultural, co fin de transmitirlo ás xeracións futuras”.

“Os límites mínimos para que esa supervisión sexa efectiva veñen dados por unha simple lóxica visual e espacial, como é o caso da antiga Prisión Provincial (máxime cando o que se proxecta é a instalación dun establecemento vencellado ao aproveitamento da auga), ou ben pola adaptación a sectores urbanos que xa están recollidos no propio Plan Xeral de Ordenación Municipal de Ourense e que resultaría difícil de seccionar nunha liña abstracta e que, así mesmo, non prevé aproveitamentos urbanísticos, como sucede coa zona unitaria e de espazos libres incluídos dentro dos sistemas xerais do PXOM, marxes esquerda e dereita do río Barbaña ata o camiño de Portocarreiro”.

“Por último, coa delimitación proposta, trátase de poñer en valor un espazo degradado, especialmente a zona existente entre o límite do núcleo histórico e o río Barbaña, evidentemente mal protexida, e que precisa dun tratamento conxunto e homoxéneo, procurando mellorar a imaxe das Burgas”.

La declaración de BIC, con categoría de Sitio Histórico, al conjunto de las fuentes termales de “As Burgas” y a su contorno delimitado, obliga, en aplicación del artículo 48 de la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, a la redacción del correspondiente Plan Especial de Protección.

35 Artículo 35 de la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia.

El PGOM de 2003, aprobado definitivamente por la CPTOPV con fecha de 29 de abril de 2003, clasificaba el ámbito como una Área de Planeamiento Incorporado API-04-O, lo que significaba que incorporaba la “Modificación puntual del PGOU 86”. Este plan contemplaba dentro del Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural del Término Municipal de Ourense, un apartado destinado a “Balnearios e Mananciais” en donde se catalogan entre otros: los Baños de Outeiro, As Burgas y el Balneario e Mananciais das Caldas. Llama la atención la no inclusión en este Inventario de la ficha correspondiente a la “Casa de Baños”, que estaba reflejada en la aprobación provisional del Plan General y que permitió que no se tomaran las medidas de protección adecuadas para impedir su desaparición. El Plan del 2003 contempla una ficha característica para As Burgas, catalogadas con protección integral.

Tras la anulación del PGOM de 2003, tras la sentencia del TSJ de Galicia de fecha 17 de abril de 2008 confirmada por el TS en fecha 9 de marzo de 2011, entra en vigor nuevamente el PGOU del 1986. En ese momento existen distintos ámbitos de vital importancia para el desarrollo de la ciudad, que se reflejaban en el plan del 2003 y que estaban en tramitación. Por eso, mediante Decreto 187/2011, de 29 de septiembre, la CMATI de la Xunta de Galicia, se suspende parcialmente la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Ourense y se aprueba la ordenación urbanística provisional hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento en distintos ámbitos<sup>36</sup>. Uno de esos ámbitos de vital importancia, relacionado con el tema que estamos tratando, es el ámbito n.º 30 “As Burgas”, en donde la ordenación se difiere a lo que establezca el Plan Especial de Protección del BIC. Este Plan Especial, después de distintos trámites, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Concello de Ourense el 20 de enero de 2012.

El Plan Especial ordena el ámbito delimitado, en el que hay tres zonas de gran interés, que con el mandato del BIC precisan alcanzar un tratamiento conjunto y homogéneo: la continuación del casco histórico en el contorno de los mananciales de Las Burgas, el conjunto dotacional del mercado de abastos y el de Rianxo, y lo que deberá de ser la implantación balneario-hotelera-termal al lado del río.

El Plan Especial, propone actuaciones concretas para cada una de las áreas definidas:

- En el Casco Histórico, calle Cervantes, calle Villar y entorno de la Plaza de la Herrería se propone preservar el valor ambiental de la zona y revitalizarla en su uso urbano. Para el cual se elaboraran las fichas de valoración y catalogación de cada una de las edificaciones existentes así como del espacio público y se formulan las ordenanzas que regulen las edificaciones.
- Para la Plaza de las Burgas y su contorno se propone crear un espacio continuo desde la Rúa Cervantes hasta el puente Fervedoiro, integrando y resolviendo los diversos episodios urbanos que van apareciendo. En el espacio de las huertas traseras de las calles Cervantes y Villar se incorpora la propuesta de confección de un espacio libre y una construcción para protección de los hallazgos arqueológicos y primando la protección de los hallazgos arqueológicos en las excavaciones. Se propone la demolición de los elementos necesarios para proseguir con las excavaciones: local de panadería y hornos. Para poner en valor la riqueza arqueológica y termal del conjunto se propone la redacción futura de un Proyecto Director para el conjunto de la plaza de las Burgas,

---

36 DOG de 3 de octubre de 2011.

la zona de las traseras de las calles Cervantes y Villar y el área libre de la parcela del colegio San José. En esta revisión de conjunto tiene especial interés la posibilidad de conectar el plano de la Burga de Arriba con el de los hallazgos recientes de la piscina termal, dada la coincidencia de cotas, y al mismo tiempo estudiar la posible recuperación de la posición exenta de dicha fuente. Al mismo tiempo, replantear el muro del colegio de las Josefinas que delimita este espacio y que resulta una línea poco sensible con la realidad del espacio.

- Para la Plaza de Abastos y su contorno se contempla el tratamiento del conjunto como una sola pieza. Revitalizar-ordenar el uso de mercado-comercio como equipamiento de la ciudad. Convertir el mercado en elemento de conexión de la ciudad decimonónica apoyada en la calle del Progreso con el plano inferior de las Burgas y mercadillos. Dotar de aparcamiento al conjunto y eliminar el tráfico rodado del entorno del mercado. Se propone la sustitución de la pasarela peatonal existente sobre el río Barbaña por otra de nuevo trazado, que conecte desde el parque del Barbaña hasta la zona de mercado.
- Para la cárcel, Casa de Baños, solar “Xardín das Burgas” se contempla convertir una zona degradada, en un equipamiento urbano de “ciudad”, con el termalismo como motor de lo mismo. Recuperar para la vida urbana las piezas y polillas históricas que aparecen en esta zona: cárcel, Casa de Baños, Callejón del Rastro, Puente Pelamios, y aprovechar la riqueza de agua termal que se prevé encontrar en este conjunto. Se proponen como usos principales los relacionados con el termalismo y los que ayuden a potenciar y gestionar esta riqueza natural. En concreto: usos termal, hotelero, lúdico, comercial y oficinas.
- También se contempla la recuperación de la ría Barbaña como elemento natural y convertirlo, en su tramo urbano, en eje vertebrador de áreas libres y equipamientos.

Por lo tanto y como resumen que se puede extraer de este Plan Especial, futuro inmediato de este ámbito, lo que se propone es redefinir y recualificar los espacios existentes, recuperar otros que se perdieron en actuaciones anteriores y generar otros nuevos, creando un sistema conectado, fluido y accesible. Asimismo, se propone la protección y la puesta en valor de la riqueza arqueológica y termal de todo el conjunto y la creación de nuevo y estratégico equipamiento urbano, con el termalismo como motor fundamental. Este equipamiento urbano, está contemplado en el Plan Especial, como un proyecto conjunto, que engloba los terrenos de la antigua Casa de Baños La Moderna y los Baños de Outeiro.

### 3.2 As Caldas y su ámbito de influencia

Otro ámbito que estamos analizando con detalle en este trabajo, es el ámbito situado en la zona norte de la ciudad, en la margen derecha del río Miño a partir del puente que atraviesa la N-525, y más concretamente en la zona de las Caldas, “Campo da Feira” y “Campo de Santiago”, así como su ámbito de influencia más próximo, donde existen distintas ema-

Regap



ESTUDIOS Y NOTAS

naciones de aguas termales<sup>37</sup>. Esta zona, cuyo uso principal desde mediados de los años sesenta está relacionado con el uso industrial y terciario, como lugar de celebración de la feria de ganados, pasó posteriormente a albergar distintos equipamientos municipales tras la desaparición de los tránsitos comerciales de ganado y, en los últimos años, pretende ser un espacio de ocio donde se implanten distintos equipamientos vinculados con el uso y disfrute de las aguas termales. La vinculación termal a este ámbito se la otorga la existencia de distintas emanaciones termales con mucha solera y muy arraigadas en un radio muy próximo, como son las termas de “A Chavasqueira”, “Baños de Santiago de As Caldas” y “O Tinteiro”. Para ello, como ya hicimos en las Burgas y su contorno más inmediato debemos analizar la transformación urbanística que han sufrido en los últimos años, estudiando el planeamiento vigente en cada momento o falta del mismo y las actuaciones de renovación urbana que se han llevado a cabo. Asimismo, habrá que indagar y examinar sobre las medidas proteccionistas o conservacionistas que se han llevado a cabo sobre este patrimonio termal y si estas medidas han sido eficientes, o por el contrario, han permitido en algunos casos la destrucción o degradación del mismo.

Si analizamos este ámbito nos encontramos que hasta los años sesenta esta zona a orillas del Miño, estaba totalmente yerma y diáfana. Basta con observar los planos de información del Plan General del año 1961 para apreciar la no existencia de edificación o construcción en esta zona, salvo la desaparecida Casa de Baños de Santiago de As Caldas en la parte noroeste de dicho ámbito<sup>38</sup> y alguna pequeña edificación. Cabe destacar que según se desprende de los mismo planos de información, la feria de ganados no se desarrollaba en esta zona del río sino que estaba ubicada en una explanada artificial entre la confluencia del río Barbaña y del río Miño, lo que hoy conocemos como Campo de los Remedios. El Plan General de 1961 clasificaba este espacio como una zona industrial, concretamente la denominada “Zona Industrial de Ribera”.

Amparados en este Plan General y con la necesidad de trasladar la feria de ganado desde el campo de los Remedios<sup>39</sup> a esta zona, se llevan a cabo, alrededor del año 1966, la construcción del edificio donde se ubica el matadero municipal, que aún se mantiene a día de hoy con algunas ampliaciones, y los pabellones de forma rectangular distribuidos en hilera, para la celebración de esta feria de ganado, de los cuales parte también se conservan a día de hoy, para albergar distintos servicios municipales<sup>40</sup>. También amparada en este Plan General o por falta de control del mismo se llevó a cabo la ejecución de distintas naves industriales y viviendas unifamiliares<sup>41</sup> en lo que hoy delimita el ámbito nº 6 de la ordenación provisional “Área de Reparto 36-N Campo de Santiago”.

Como ya comentamos anteriormente, las aguas termales se recogen por primera vez en memoria de información de este Plan de 1961 y se hace referencia a las mismas en el apartado de hidrografía, destacando solamente tres puntos de surgencias, estando Las Caldas dentro de estos tres puntos, conjuntamente con las Burgas y Mende: “Las Caldas: similar

---

37 Baños de Santiago de As Caldas, A Chavasqueira y O Tinteiro.

38 Ya descrita y estudiada en el apartado 2.2 de este trabajo.

39 Con el fin de implantar en este espacio nuevos equipamientos deportivos que posteriormente se llegan a materializar.

40 Algunos de estos pabellones fueron demolidos en la década de los años ochenta para la implantación del edificio destinado al parque de bomberos.

41 Cuando hablamos de falta de control, es que se llevó a cabo la ejecución de distintas viviendas unifamiliares en un suelo calificado como industrial.

al anterior con más caudal". También aparecen las termas de Las Caldas como edificio singular de carácter histórico-artístico, no obstante no se propone ordenanza de protección específica para dichas edificaciones.

El Plan parcial del año 1964 sólo describe distintos edificios singulares de carácter histórico-artístico, entre los que aparecen las termas de Las Caldas pero sin protección específica. Vemos aquí como este Plan, al calificar esta zona como industrial, y permitir llevar a cabo la construcción de distintas naves, no contempla de ningún modo la protección de las aguas termales así como del aprovechamiento de las mismas, por lo que podemos afirmar que se trata de un Plan poco proteccionista al respecto.

El Plan General de 1984, que se aprobó el 18 de enero de este mismo año, y que como recordamos estuvo en vigencia muy poco tiempo, clasificaba este espacio como SU-23. Este sector urbano a su vez se dividía en 8 manzanas, dentro de las cuales las que nos interesan estudiar para este trabajo, serían la manzana nº 2, que se correspondería con el actual APR 02-N, las manzanas nº 1, 7 y 8 que se corresponderían con el actual AR 36- N, y la manzana nº 6 que se correspondería con la actual zona 5 del SU-46.

En lo referente a la manzana nº 2 ya se especificaba que se trata de una manzana totalmente consolidada por un equipamiento (Campo de la Feria).

En la manzana nº 1 sería necesaria la realización de un estudio de detalle para la ordenación de la misma y dentro de las condiciones de dicho estudio se marcaban entre otras: edificación de bloque abierto, alturas PB+3P y solamente uso residencial. En la manzana nº 7, también sería necesario la realización de un estudio de detalle y las condiciones más destacables eran: la altura PB+2P, edificación mixta (vivienda e industria). Y en la manzana nº 8 se indicaba una banda de edificación según diseño gráfico de 14 metros de fondo y PB+2P, siendo el resto de terreno para zona verde de uso público. En lo referente a la manzana nº 6, se especificaba que está totalmente ocupada por un equipamiento «Balneario de Las Caldas» y ocupando una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y un volumen edificable de 3.000 m<sup>3</sup><sup>42</sup>.

Es necesario aclarar que durante la corta vigencia de este Plan General, muchos ámbitos fueron suspendidos debido a distintos recursos contencioso-administrativos que prosperaron<sup>43</sup>. En la zona que estamos estudiando solamente se salvaron de esta suspensión preventiva la manzana nº 2 que era un suelo urbano totalmente consolidado por un equipamiento y el nº 7, el cual no se llegó a desarrollar. Es de destacar el cambio radical de uso que se produce respecto al Plan de 1961, ya que se pasa de un uso meramente industrial a un uso residencial y de equipamientos. La corta vigencia de este Plan unida a la suspensión preventiva de distintos ámbitos en esta zona, logró proteger la misma de un desarrollo urbanístico residencial en bloque, que hubiese comprometido ésta de cara a las propuestas presentes relacionadas con el termalismo como eje principal.

En el PGOU de 1986, aprobado el 16 de septiembre, el ámbito que estamos a analizar está englobado dentro del "Plan Especial de Protección de las Riberas del Río Miño". Este Plan

42 Extraído de las páginas 300-302 de la memoria de ordenación del Plan General de 1984.

43 En el Plano de Ordenación de este Plan General de 1984 que se acompaña en el anexo se destacan en color amarillo algunos de estos ámbitos suspendidos.

recoge por primera vez la importancia que tiene para la ciudad la recuperación de la margen derecha del río Miño, ordenando este espacio de cara a obtener un enorme lugar de recreo y esparcimiento y a su vez potenciando y garantizando la conservación de su enorme valor paisajístico y natural.

En las directrices de dicho Plan Especial y dentro del apartado de Parques y jardines está la de programar una zona verde de protección de las fuentes termales y también se establece un equipamiento comercial en el actual Campo de la Feria y en sus inmediaciones. Observamos claramente que estamos ante un cambio de visión completa respecto a planeamientos anteriores, con medidas de conservación y potenciación del ámbito del río y de las fuentes termales, así como un cambio o introducción de nuevos usos en los terrenos del Campo de la Feria, de cara a mejorar y valorizar este espacio.

Asimismo, el propio Plan de 1986, dentro del Catálogo del Patrimonio Cultural, Tradicional e Histórico del Municipio de Ourense y para garantizar la conservación, mejora y protección de este patrimonio ya clasificaba dentro de los manantiales minero termales y fuentes tradicionales los siguientes, que se engloban dentro de este ámbito: “Balneario y manantiales de Las Caldas y Manantial y pías do Tinteiro”; Manantiales do Porto. “En este caso se prohíbe toda actuación o edificación en un radio de 150 m en torno a los manantiales, sin la autorización expresa de la Comisión Municipal previo informe favorable de la de Patrimonio Provincial”.

En el ámbito de la parcela donde se ubicaba el antiguo Balneario de Santiago de as Caldas, con una superficie de 10.000 m<sup>2</sup>, identificado como Zona 5 del SU-46 el Plan General de 1986 fijaba unas condiciones urbanísticas para la reconstrucción del mismo, como uso exclusivo de balneario, precisando la aprobación de un estudio de detalle para ordenar los volúmenes y la distribución de las zonas. No obstante, se realiza una modificación puntual del Plan general en el año 2000<sup>44</sup>, a solicitud del propietario de la finca<sup>45</sup>, justificada por una mayor cabida de la misma y por lo tanto una mayor edificabilidad de dicho balneario y por el traslado del balneario a una cota más próxima al río debido a la ejecución de la bifurcación de la carretera N-120 que afectaba a la ubicación primitiva del balneario<sup>46</sup>. El promotor amparado en dicha modificación puntual, presentó un proyecto para la realización de un nuevo balneario, pero las sucesivas obras de carreteras, paseos y las obras del saneamiento del río Miño, afectaron gravemente a la parcela, cada vez más mermada, motivando la paralización del proyecto.

En el Plan General del año 2003, la zona que estamos a estudiar se distribuye en tres ámbitos diferenciados, API 01-N (Área de Planeamiento Incorporado, denominada “Balneario das Caldas”), AR 36-N (Área de Reparto, denominada “Campo de Santiago”) y APR 02-N (Área de Planeamiento Remitido, denominada “As Caldas”) todas ellas clasificadas como suelo urbano no consolidado.

---

44 Aprobada en Pleno Municipal el 4 de febrero del año 2000.

45 Don Francisco Fernández del Prado y D<sup>a</sup> María del Carmen Fernández Reigada que adquirieron la finca en 1984 a José Luis Fernández Fábrega y otros.

46 Fruto de las inadecuadas obras públicas del entorno aparece consumido bajo el viaducto de salida de la autovía a la altura de la estación de autobuses.

En lo referente al API 01-N solamente comentar que este ámbito recoge la modificación puntual de la Zona 5 del SU-46 del PGOU del 86 comentada anteriormente y por lo tanto, se mantiene el uso para poder implantar en dichos terrenos un Balneario Termal, recuperando la esencia del ya desaparecido “Balneario de Santiago de As Caldas”, pero del que aprovecharía sus surgencias termales.

El AR-36 N “Campo de Santiago”, ámbito que se debe desarrollar mediante un sistema de equidistribución de iniciativa privada o mixta, establece una ordenación en la que prima sobre todo la obtención de suelo para crear un gran parque público recuperando las riberas del Miño y la implantación de un gran equipamiento de cuatro alturas, con carácter asistencial, terciario y hotelero, con una gran superficie de este equipamiento dedicada a balneario termal. La problemática para poder desarrollar este ámbito radica en la existencia de distintas viviendas unifamiliares y naves industriales lo que supone un gran aumento de las cargas dentro del sistema de equidistribución. No obstante el Ayuntamiento adquirió en el año 2009 una nave industrial de aproximadamente 1.000 m<sup>2</sup> de superficie y procedió a su demolición para albergar dentro de la parte clasificada dentro de este ámbito como ZV-SG, una construcción también vinculada con las aguas termales. Se trata de un pabellón termal al aire libre, dentro del Parque Termal do Campo de Santiago, siguiendo la tipología de las “Bouvettes” y salvando la cota entre el Paseo del Río y del Paseo do Tinteiro. Este pabellón alberga una fuente de agua mineromedicinal semicubierta, para su uso como agua en bebida, espacios estanciales e instalaciones para el funcionamiento y control sanitario e hidrogeológico<sup>47</sup>.

En cuanto al APR 02-N “As Caldas”, denominado coloquialmente Campo de la Feria, está delimitando un espacio en donde se desarrollaba el mercado de ganado de Ourense, constituido por distintos pabellones y por el matadero municipal, que sufrió una ampliación en la década de los ochenta. Posteriormente y al desaparecer la feria de ganado el lugar dejó paso a otro tipo de instalaciones municipales albergando el parque de bomberos y un polideportivo multiusos. Por lo tanto, se trata de un ámbito con un uso dotacional de carácter industrial y terciario. Cabe destacar que recientemente se ha llevado a cabo una renovación del espacio destinado a fiestas y ferias para dotarlo de mayor versatilidad y mayor comodidad para el desarrollo de estos eventos<sup>48</sup>.

El PGOM de 2003 delimitaba este ámbito como APR 02-N (As Caldas), clasificado como un suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante un sistema de compensación. La ordenación detallada de dicho ámbito se remite a un PERI, que se aprueba definitivamente en sesión plenaria el 4 de febrero de 2011 y que mantiene su vigencia, tras la anulación del PGOM de 2003, ya que está incluido dentro de los ámbitos que recoge la Ordenación Urbánística Provisional. En dicho PERI se contempla la inclusión dentro de este ámbito de nuevos usos, como son distintos equipamientos dotacionales y asistenciales relacionados con el termalismo y previstos en el PETOU. Manteniendo un uso fundamental y muy arraigado en este ámbito, que es el de celebración de fiestas y ferias, se propone trasladar el matadero municipal y ubicar en dicho espacio un equipamiento dotacional-asistencial y hotelero

47 A fecha de hoy el Ayuntamiento está pendiente de la recepción definitiva de la obra.

48 Esta obra se remató en el mes de mayo del año 2010.

vinculado al termalismo<sup>49</sup>. Asimismo, la nueva ordenación elimina distintas edificaciones municipales, estéticas y funcionalmente deficientes, para poder obtener nuevas zonas de aparcamiento y un vial interior principal.

La propia ficha del APR que contempla el Plan General de 2003 para la elaboración del PERI, indica: “la vocación pública de la zona por medio de su destino para fiestas y ferias se potenciará con la de los balnearios y fuentes termales”. He aquí la importancia que el propio Plan le otorga a las aguas termales para potenciar y recuperar un espacio residual con un uso principalmente industrial, que a día de hoy le otorga la existencia del matadero y distintas naves-taller, y obtener nuevos espacios y equipamientos vinculados a actividades lúdicas.

La premisa principal para poder llevar a cabo este Plan especial es poder trasladar el matadero municipal, ya no sólo porque su uso es totalmente incompatible con los equipamientos termales que se pretenden ubicar en este ámbito, sino porque, estéticamente y funcionalmente, es un edificio obsoleto<sup>50</sup> ya que en su origen se eligió esta ubicación por ser una zona bien comunicada y periférica pero a día de hoy se trata de un ámbito próximo al centro, en auge y a potenciar. Para poder llevar a cabo esta operación, se propone la obtención de suelo industrial en la zona de Santa Cruz de Arrabaldo, próximo a los terrenos donde está ubicado el matadero de Coren, elaborando un Plan de Sectorización de dicho ámbito, que se ha aprobado inicialmente.

En lo que se refiere a la protección y catalogación del patrimonio existente, el Plan General de 2003 contemplaba dentro del Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural del Término Municipal de Ourense, que se mantiene vigente a día de hoy por estar incluido dentro de la Ordenación Provisional, un apartado destinado a “Balnearios e Mananciais” en donde se catalogan entre otros: Balneario e Mananciais das Caldas, Burga da Chavasqueira e Manancial do Tinteiro. Todos incluidos en el ámbito a estudiar o en su entorno más próximo. En el caso del Balneario de las Caldas está recogido en la ficha 23.03 con un grado de protección ambiental.

Dos de los ámbitos de vital importancia, relacionado con el tema que estamos a tratar y recogidos dentro de la ordenación provisional, tras la anulación del PGOM de 2003, son los ya descritos anteriormente, “ámbito nº 6 AR 36-N. Campo de Santiago” y ámbito nº 7 “APR 02-N. As Caldas”, en donde se establece como ordenación provisional la del PGOM de 2003, con todas las determinaciones incluidas en el Planeamiento de desarrollo, en este caso el Plan Especial de Reforma Interior del APR 02-N aprobado definitivamente en fecha 4 de febrero de 2011 (DOG nº 48, de 10 de marzo). Asimismo, en el ámbito del Balneario de las Caldas sigue vigente a día de hoy la Modificación Puntual de la Zona 5 del SU-46 del PGOU del 86, aprobada en fecha 4 de febrero de 2000.

Como hemos podido comprobar en los párrafos anteriores es a partir del Plan General de 1986 cuando se empieza a tener conciencia de la importancia de la protección de las fuentes termales y del cambio de usos que se debe llevar a cabo para sustituir el uso industrial, predominante en la zona, por otros usos más acordes y que protejan y den valor a las aguas

---

49 Hotel de Congresos (previsto en el PETOU), ocupando el solar del matadero municipal y Hotel Ryokan vinculado a la zona de la Chavasqueira.

50 El edificio original del matadero data del año 1966, posteriormente en los años ochenta se amplió.

termales. No obstante, es el Plan General de 2003 el que percibe la potencialidad de esta zona, vinculada con la existencia de distintos manantiales dentro de un marco incomparable como es la ribera del Miño, para tratar de implantar aquí distintos equipamientos enfocados a usos dotacionales, asistenciales y hoteleros vinculados al termalismo, así como obtener grandes espacios de ocio y disfrute para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de Ourense. El concepto es ordenar adecuadamente desde el propio planeamiento, para obtener nuevos espacios y equipamientos que potencien un recurso “inagotable” y realizar aquellas operaciones de renovación y adecuación de usos, para acondicionar los espacios existentes a los nuevos espacios a implantar.

### 3.3 Otras emanaciones y proyectos de interés relacionados con las aguas termales

En este trabajo nos hemos centrado en dos ámbitos determinados, que como ya hemos comentado, consideramos que son los epicentros del futuro desarrollo termal sobre los que pivotará el desarrollo de la ciudad de Ourense, como son Las Burgas y Las Caldas. No obstante, existen otros puntos de interés relacionados con las aguas termales, que no teniendo la consideración de lo que podemos denominar establecimientos balnearios<sup>51</sup> están formados por otro tipo de instalaciones situadas principalmente en espacios abiertos, en las cuales el uso principal del agua es con fines lúdicos y de ocio y que no cumplirían estrictamente la legislación sanitaria actualmente aplicable en esta materia. En el caso de Ourense estaríamos hablando de las denominadas pozas de Outariz, Burgas de Canedo, Muíño da Veiga y A Chavasqueira (también podríamos incluir en este apartado la piscina termal de las Burgas).

Estos espacios lúdicos han contribuido a crear un circuito termal a lo largo de la margen derecha del río Miño, desde el extremo oeste de la ciudad de Ourense hasta Outariz, que conjuga dos factores, por un lado un aprovechamiento adecuado y confortable de estas aguas que en muchos casos vertían directamente al río y por otro lado la recuperación de las márgenes del río, gravemente deterioradas, hasta que se han realizado estas actuaciones.

La realización de las distintas obras de adecuación de estos puntos de afloramiento, con el fin de obtener estos espacios, ha marcado el punto de inflexión en lo que se refiere a la puesta en valor de las aguas termales en la ciudad de Ourense.

La primera actuación se realizó en el año 2001, en la “Chavasqueira”, con una construcción de inspiración japonesa para albergar vestuarios, cafetería y distintas piscinas termales de piedra al aire libre. Además de este centro termal existen unas termas exteriores muy próximas al cauce del río. A través del paseo peatonal del río nos encontramos con el denominado “Muíño da Veiga” con una gran piscina termal al aire libre y una gran área recreativa abierta al público desde el 2006. En el ámbito de Outariz, destacamos las “pozas de Outariz”, abiertas desde abril de 2006, compuestas por tres áreas diferenciadas, cada una con una terma de piedra natural, a diferente temperatura. Próximas a éstas y abiertas desde el año 2007 se encuentran las “Burgas de Canedo”, también compuestas por tres pozas diferenciadas. Ambas pozas están ubicadas dentro de una gran área recreativa.

51 Siendo de aplicación lo establecido en la Ley 5/1995 de 7 de junio de regulación de las aguas minerales, termales, de manantial y de los establecimientos balnearios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

A mayores, aunque no entrarían dentro del grupo que hemos denominado instalaciones de ocio y con fines lúdicos, debemos reseñar la Estación Termal Balneario de "A Chavasqueira", abierta desde el año 2008 y también inspirada en la arquitectura japonesa.

Otro futuro proyecto a destacar, que entendemos que complementaría el desarrollo planteado en la zona de Las Caldas ligado con los distintos ámbitos del río que acabamos de comentar, es la denominada "Ronda Termal". Dicha ronda, unirá la ciudad con el futuro Centro de Interpretación de los Parques Naturales, actualmente paralizado, pasando por todas las áreas termales de la margen derecha del río Miño. Se creará una vía-parque con un tráfico limitado y a velocidad muy restringida y vías peatonales, para mejorar el flujo hacia las termas hoy cortado por la barrera de la N-120.

Esta ronda termal será posible también gracias a la elaboración, por parte del Ministerio de Fomento, de los estudios necesarios para la remodelación del ramal norte de la carretera N-120 y su reconversión en una travesía urbana (a su paso por el barrio del Pino), contemplando incluso la posibilidad de retomar el doble sentido de circulación por este tramo. Todo ello pasa por transferir a las competencias municipales el tramo urbano de la N-120.

El compromiso para la ejecución de la ronda termal lo firmaron en noviembre de 2011 el Concello de Ourense y el ministro de Fomento. El Concello ya ha aprobado el anteproyecto y encargado la redacción del proyecto.

## 4 Ourense termal. Lugar que ocupa

Como ya se ha venido explicando a lo largo de este trabajo, Ourense no sólo está relacionado con las aguas termales, sino que su origen y uno de los motivos fundamentales de su exacta ubicación, es la existencia de dichas emanaciones. Los últimos descubrimientos arqueológicos dan fe de la importancia que tenían estas aguas ya en épocas prerromanas, como lugar culto y devoción. A lo largo de los siglos estas mismas aguas se han ido utilizando y aprovechando con otros fines como los curativos e higiénicos, teniendo su máximo auge a finales del siglo XIX, principios del siglo XX. Todo ello ha ayudado a crear un patrimonio físico y cultural relacionado con las aguas termales que se ha transmitido hasta nuestros días.

Si bien es cierto que todo ese patrimonio ha sufrido un estado de abandono y desprotección hasta hace relativamente pocos años. Es a partir de los años ochenta cuando se empieza a tener conciencia del verdadero potencial que tienen estas aguas, ya no sólo desde un punto de vista histórico y patrimonial, sino como fuente generadora de riqueza en todos los aspectos.

En los últimos años la conciencia de que las aguas termales son una oportunidad de desarrollo ambiental y económico ha dado lugar a varias iniciativas en este sentido en la ciudad de Ourense. Este trabajo se ha visto reconocido por el Parlamento Gallego, que el 14 de mayo de 2008 declaró Ourense Capital Termal.

El Plan Estratégico de Termalismo del Concello de Ourense, PET.OU, aprobado por el Pleno del Concello de Ourense en el año 2007, tiene como objetivo el diseño de un nuevo modelo de ciudad, a partir de los recursos termales, para conseguir una mejor calidad de vida de sus

ciudadanos y un desarrollo sostenible y viable. Propone la conservación de esos recursos, su puesta en valor con otros recursos asociados, naturales y culturales, articulando todo esto con los servicios y equipamientos adecuados para crear una marca diferenciadora. Asimismo, dicho Plan no sólo se centra en Ourense sino que contempla una vista territorial más amplia, con relaciones con otros puntos estratégicos que guardan relación con este bien endógeno.

El Plan Estratégico Termal indica en la memoria la gran importancia de los manantiales existentes y su potencialidad, enumera los manantiales por áreas y señala: Área de Outariz, de Alongos-Reza, de O Tinteiro-A Chavasqueira, de As Burgas, de Mende, y el área Sur. Dentro del área de las Burgas: As Burgas Alta y Baixa, Casa de Baños, Outeiro Balnario, Cárcere, Colexio HH Josefinas, Rúa Villar e Pombeiro.

Este gran potencial acuífero y de manantiales ofrece una oportunidad de transformación en torno al área central de las Burgas, como motor del cambio que como figura en una de las conclusiones del Plan Estratégico será la “renovación urbana, ciudadana, social y económica, con rehabilitación y reciclaje territorial como estrategia prioritaria..., con la aptitud de buscar una identidad”.

Desde el año 2003 se viene celebrando en Ourense el encuentro de Ciudades Termales, con el objeto de crear una red de urbes que puedan trabajar conjuntamente en pos de una visión del Patrimonio Balneario Europeo como instrumento de cohesión y desarrollo sostenible.

Ourense forma parte de la Asociación Europea de Ciudades Históricas Termales (EHTTA), reconocida por el Consejo de la Unión Europea e integrada en un origen por las ciudades de Vichy, Spa, Bath, Acquiterme, Salsomaggiore y Ourense (siendo ésta la única ciudad española dentro de esta asociación). Al mismo tiempo también está formando parte del Itinerario Cultural Europeo de las Ciudades Históricas Termales desde el año 2010. La ruta cultural europea de las ciudades termales está compuesta por Techirghiol (Rumanía), Karlovy Vary (República Checa), Bath (Reino Unido), Spa (Bélgica), Chaves, Vichy y las italianas Acqui Thermi, Salsomaggiore y Bagni di Lucca. El termalismo continental, partiendo de los recursos naturales y culturales, crea espacios arquitectónicos y urbanos de gran valor cultural, que hoy se han convertido en el Patrimonio Balneario Europeo.

Destacar también el futuro proyecto entre a Xunta de Galicia y la Deputación de Ourense, que supondrá la puesta en marcha de un Plan Estratégico de Promoción del Turismo Termal. En una primera fase, la iniciativa consistirá en el inventariado de los recursos y agentes termales existentes en toda la provincia. En base a esos datos se redactará un plan director que, detallará propuestas concretas en materia de instalaciones, equipamientos y actividades y finalmente, ese documento se presentará a los distintos operadores públicos y privados en aras de involucrar a los distintos agentes en el impulso del termalismo.

Las propias DOT, instrumento de carácter global, creado y regulado por la Lei 10/1995 de Ordenación do Territorio de Galicia (LOTG), establece dentro de sus objetivos principales el de “consolidar a identidade e singularidade das cidades e vilas de Galicia, apoiando os seus compoñentes de excelencia e impulsando proxectos que melloren a súa calidade urbana e a súa capacidade competitiva” así como “activar procesos de renovación e dinamización de espazos deteriorados ou en declive e de ámbitos singulares como os centros históricos”.

regap



ESTUDIOS Y NOTAS

Cuando se describe Ourense en las DOT se destaca la importancia de esta ciudad como centro termal, uno de los elementos con mayor potencial de atracción de la ciudad pudiendo incrementar este potencial, creando una oferta más unificada que incorpore otros espacios balnearios de su área de influencia. Por lo tanto, son las propias Directrices de Ordenación del Territorio de Galicia, las que establecen el desarrollo termal como uno de los ejes principales sobre el que pivotar el desarrollo de la ciudad de Ourense.

Todo lo que hemos comentado hasta ahora, la estrategia a seguir en el desarrollo urbanístico de la ciudad, ligado a las aguas termales como nuevo modelo de ciudad, la conservación y puesta en valor de estos recursos termales, relacionándolos con otros bienes patrimoniales de carácter histórico y cultural, la renovación de las aéreas de influencia de dichos recursos y el estar formando parte de un itinerario ligado a un Patrimonio Balneario Europeo, colocan a la ciudad de Ourense en un camino acertado a nuestro entender y que puede dar sus frutos en un período corto de tiempo.

## 5 Conclusiones

Las aguas termales de Ourense son un recurso natural de un valor incalculable que ya se explotaban en tiempos prerromanos y que a lo largo de su historia han creado un patrimonio histórico y cultural que se ha transmitido hasta nuestros días. La explotación de estas aguas tuvo su esplendor a finales del siglo XIX, principios del siglo XX, pero posteriormente han sufrido un estado de aletargo y de abandono que no se corresponde con la potencialidad que de ellas emanan. Nos hemos centrado en dos ámbitos muy concretos por considerar que son los más importantes, Las Burgas y su entorno más inmediato, en el que hemos destacado principalmente Las Burgas, la Casa de Baños del Outeiro y la Moderna Casa de Baños, y la zona de Las Caldas y su entorno más inmediato, donde hemos destacado la fuente de O Tinteiro y la Casa de Baños de Santiago de Las Caldas ya desaparecida.

Durante este trabajo hemos querido tener una visión de cómo se ha recogido y qué tratamiento se le ha dado a este rico patrimonio termal a lo largo de los distintos planeamientos que han estado vigentes, tanto en lo que respecta a las propias emanaciones de agua como a las edificaciones que han ido surgiendo a lo largo de los años para el aprovechamiento de éstas. Asimismo, nos hemos detenido en analizar las actuaciones que se han llevado a cabo en estos dos ámbitos tan significativos respecto a este patrimonio termal y a las distintas edificaciones que conforman su área de influencia, y hemos sacado las siguientes conclusiones:

- Tanto en el Plan General de 1961 como el Plan Parcial que lo desarrolló, el de 1964, sólo recogían las aguas termales en la memoria de información en el apartado de hidrografía como puntos de surgencia y aparecen las Burgas y las termas de las Caldas como edificios singulares de carácter histórico artístico, pero sin una ordenanza específica para estas edificaciones y sin ningún tipo de protección para las aguas en sí y para el aprovechamiento de las mismas. Además, al clasificar el ámbito de las Caldas como una zona industrial, se permitió llevar a cabo la construcción de distintas naves industriales y equipamientos sin tener en cuenta en ningún momento la protección o conservación de las aguas termales y su aprovechamiento, por lo que podemos afirmar que estamos ante un Plan muy poco proteccionista y muy flexible al respecto.

- El Plan General de 1984 tuvo muy poca influencia en estos dos ámbitos, debido principalmente a la corta vigencia de este Plan unida a la suspensión preventiva de distintos sectores, durante parte de su vigencia. Esto permitió la protección del ámbito de Las Caldas de un desarrollo urbanístico residencial, que de haberse producido, lo hubiese comprometido de cara a propuestas presentes relacionadas con el termalismo como eje principal. No obstante y amparado en este Plan General destacamos el proyecto de remodelación del ámbito de las Burgas, que permitió revalorizar este espacio tan degradado en ese momento.
- Es a partir del Plan General de 1986 cuando se empieza a tener conciencia de la importancia de la protección y de la puesta en valor de los recursos termales y de sus aéreas de influencia. El propio Plan ya recoge dentro del Catálogo de Patrimonio Cultural, Las Burgas y Las Caldas como manantiales minero-termales y las dota de un grado de protección al prohibir toda actuación o edificación en un radio de 150 m. en torno a los manantiales, sin la autorización expresa de la Comisión Municipal previo informe favorable de la de Patrimonio Provincial.
- Asimismo y por estar Las Burgas dentro de la delimitación del casco antiguo de Ourense, el propio Catálogo las clasifica como Zonas y Monumentos Históricos-Artísticos Nacionales con la protección que ello conlleva. No obstante, y a pesar de estas medidas proteccionistas sobre el casco histórico, donde se encuentran ubicadas Las Burgas, es el propio Plan el que establece la necesidad de elaborar un Plan especial como figura de Planeamiento adecuada para resolver la problemática urbanística y arquitectónica de este conjunto a fin de garantizar la preservación, conservación y puesta en valor del mismo.
- Este Plan de 1986 también recoge la zona de Las Caldas dentro del “Plan Especial de Protección de las Riberas del Río Miño”, dándole la importancia que tiene para la ciudad la recuperación de la margen derecha del río Miño, ordenando este espacio de cara a obtener un enorme lugar de recreo, potenciando y garantizando la conservación de su enorme valor paisajístico y natural. Asimismo, programa una zona verde de protección de las fuentes termales y también se establece un equipamiento comercial en el actual Campo de la Feria y en sus inmediaciones. Observamos claramente que estamos ante un cambio de visión completa respecto a planeamientos anteriores y se empieza a tener conciencia de la importancia de la protección de las fuentes termales y del cambio de usos que se debe llevar a cabo, para sustituir el uso industrial, predominante en la zona, por otros usos más acordes y que protejan y den valor a las aguas termales.
- La aprobación y entrada en vigor del PERI de 1986 supuso la protección del patrimonio urbano, estableciendo normas y fórmulas para los procesos de renovación urbana y evitar la degradación de casco antiguo. Concretamente en la zona de influencia de Las Burgas, estos procesos de renovación se vieron amparados por distintos proyectos llevados a cabo mediante convenios entre Administraciones, que permitieron la mejora del espacio urbano de este ámbito, dando así cumplimiento, a la necesidad de la intervención de la Administración como motor fundamental para renovar y potenciar estos ámbitos, a través de distintos instrumentos al alcance de su mano.

- La modificación puntual del PXOU de 1986 para posibilitar la implantación de un complejo termal-hotel balneario privado en el ámbito comprendido entre el Puente Murallón y el cauce del río Barbaña, donde se ubicaba la antigua “Casa de Baños La Moderna” y los edificios ligados a esta explotación, conjuntamente con el desarrollo y actuaciones posteriores realizadas, consideramos que supuso un grave daño a este ámbito, sobre todo porque posibilitó la demolición de los restos de este balneario tan emblemático.
- El Plan General de 2003 no supuso un cambio en el ámbito de influencia de las Burgas ya que incorporaba la ordenación de esta modificación puntual, mediante un API, pero sí supuso un cambio en el aprovechamiento de las aguas termales en la zona de Las Caldas ya que este Plan percibe la potencialidad de esta zona, vinculada con la existencia de distintos manantiales dentro de un marco incomparable como es la ribera del Miño, para tratar de implantar distintos equipamientos enfocados a usos dotacionales, asistenciales y hoteleros vinculados al termalismo, así como obtener grandes espacios de ocio y disfrute para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de Ourense. Este enfoque se mantiene en este ámbito a pesar de la anulación del PGOM DE 2003, debido a que se establece como ordenación provisional la del mismo PGOM de 2003, con todas las determinaciones incluidas en el Planeamiento de desarrollo.
- La declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio Histórico, al conjunto de las fuentes termales de “As Burgas” y a su contorno delimitado mediante el Decreto 17/2007, de 8 de febrero, marca un punto de inflexión en todo este ámbito tan estrechamente relacionado con las aguas termales. El Plan Especial de Protección de este BIC, aprobado en el año 2012, es el instrumento que ordena y establece la protección y la puesta en valor de la riqueza arqueológica y termal de todo este conjunto y que propone la creación de nuevo y estratégico equipamiento urbano como proyecto conjunto de la Antigua Casa de Baños La Moderna y los Baños de Outeiro, con el termalismo como motor fundamental.

Como conclusión de todo lo anteriormente expuesto, podemos decir que los primeros planes fueron muy flexibles y muy poco proteccionistas en lo referente a las aguas termales y al aprovechamiento de las mismas y que es a partir del Plan de 1986 cuando se empieza a captar la verdadera potencialidad que tienen los recursos naturales y culturales relacionados con las aguas termales y que es necesario protegerlos y ponerlos en valor como fuente generadora de riqueza. No obstante, hemos observado como también ha habido lagunas, que han permitido llevar a cabo actuaciones que han dañado una pequeña parte de este patrimonio termal.

También podemos extraer como conclusión que una política proteccionista y conservacionista del patrimonio y de los recursos naturales relacionados con las aguas termales, dentro de los ámbitos expuestos en este trabajo, así como una restricción de los usos que de ellos se pueden hacer, permitiría salvaguardar y mantener estos recursos en el tiempo, pero la no valorización de estos ámbitos, íntima e inseparablemente ligados con las aguas termales, impediría ordenar y gestionar los mismos en aras de obtener un nuevo modelo de ciudad, que cree nuevas oportunidades y mayor capacidad competitiva respecto a otros centros de interés.

Debemos saber hacia dónde queremos ir y ordenar la ciudad y el territorio, reconociendo la identidad del lugar, protegiendo sus valores intrínsecos. Por eso entendemos que es imprescindible poner todos los medios disponibles en la elaboración de una adecuada ordenación de la ciudad y del territorio, estableciendo las prioridades para llevar a cabo las correctas actuaciones, protegiendo y potenciando los recursos, con el fin de obtener espacios que sean atractivos y vitales y mejoren la calidad de vida de los ciudadanos y de la ciudad. Es imprescindible el desarrollo mediante propuestas que recuperen y revaloricen el patrimonio natural y cultural relacionado con las aguas termales, como factor de atracción global del territorio y activo básico de la ciudad.

En la actualidad la estructura socio-económica está muy dañada y por lo tanto los impulsos y actuaciones que se están llevando a cabo en la ciudad de Ourense, para ordenar el espacio, protegiendo y potenciando el patrimonio natural e histórico relacionado con las aguas termales con el fin de obtener los máximos beneficios, tanto desde un punto de vista urbanístico como social, es un camino acertado. Ahora bien, debemos hacer una reflexión y analizar si estas actuaciones, que contribuyen a mejorar la vida de los ciudadanos y a potenciar la ciudad, pero que a la vez son altamente costosas, tanto desde el punto de vista de la administración como de las empresas privadas, son a la larga actuaciones sostenibles. No sólo se debe ordenar la ciudad para obtener estos espacios, sino que hay que saber cómo se gestionarán y contar con los recursos necesarios para que sean sostenibles en el tiempo. Armonizar la conservación y el desarrollo de estos ámbitos es un objetivo fundamental para lograr un crecimiento adecuado y sostenible, gestionando adecuadamente los recursos naturales y valorizando la riqueza natural de Ourense.

Las administraciones han comenzado a descubrir el verdadero valor de los recursos minero-medicinales, ligados al patrimonio termal, como instrumento para la creación de riqueza. La estrategia a seguir en el desarrollo urbanístico de la ciudad, ligado a las aguas termales como nuevo modelo de ciudad, la conservación y puesta en valor de estos recursos termales, relacionándolos con otros bienes patrimoniales de carácter histórico y cultural, la renovación de las áreas de influencia de dichos recursos y el estar formando parte de un itinerario ligado a un Patrimonio Balneario Europeo, colocan a la ciudad de Ourense en un camino acertado a nuestro entender y que puede dar sus frutos en un período corto de tiempo.

## 6 Bibliografía

- CONCELLO DE OURENSE (1999). Ourense, Casco Histórico. Onte e hoxe 1996-1999.
- CONCELLO DE OURENSE (2003). Ourense, o Casco Histórico. Un Proxecto común 1996-2003.
- CONCELLO DE OURENSE (2004). Ourense un Proxecto común. Rehabilitación restauración y protección del patrimonio cultural y medio ambiental de la ciudad histórica.
- CONCELLO DE OURENSE (2011). As Burgas, Ourense, Ben de Interese Cultural.
- EGUILETA, JOSE MARÍA (2012). Auga, Deuses e Cidade. Escavacións arqueolóxicas nas Burgas (Ourense). As Burgas na cidade galaicorromana.

Regap



ESTUDIOS Y NOTAS

- FERRO COUSELO, XESÚS (1955). Visión urbanística do Ourense antigo. A cidade nas súas orixes e o seu desenvolvemento ata o século XIX.
- GÓMEZ DE BEDOYA, PEDRO (1764). Historia Universal de las Fuentes Minerales de España.
- LIMÓN MONTERO, ALFONSO (1697). Espejo Cristalino de las Aguas de España.
- LÓPEZ CARREIRA, ANSELMO (1998). O Reino de Galiza.
- LÓPEZ CUEVILLAS, FLORENTINO (1934). Como nasceu a cidade de Ourense.
- MARTÍNEZ RISCO, VICENTE (1922). Geografía General del Reino de Galicia.
- MINISTERIO DE HACIENDA (2001). Programa iniciativa comunitaria URBAN, Ourense 2001-2006.
- PEREZ LOSADA (2002) Entre a cidade e a aldea. Estudo arqueohistórico dos “aglomerados secundarios” romanos en Galicia, en Brigantium, vol. nº 13.
- PRECEDO LEDO, ANDRÉS (1991). Orense, Centro de Equilibrio.
- RODRÍGUEZ CAO, CELSO (2012). Auga, Deuses e Cidade. Escavacións arqueolóxicas nas Burgas (Ourense). As Burgas de Ourense, Contexto Histórico-Arqueolóxico.
- RODRÍGUEZ MÍGUEZ. Ourense Termal. Secretaría Xeral de Turismo. Xunta de Galicia.
- SOMOZA MEDINA, XOSÉ (2002). Ourense, la ciudad en el tiempo y en el espacio.
- SOMOZA MEDINA, XOSÉ (2010). Historia de Ourense.

## 7 Anexos

### Anexo al apartado 2.0



La piscina romana, del siglo I d. C., de planta posiblemente rectangular y que estaría cubierta con una bóveda de cañón, se encuentra parcialmente excavada sobre la conocida Casa dos Fornos. De pavimento interior granítico y con cuatro escalones en el lado menor, ocuparía un espacio central a través del cual, se accedería a otras dependencias donde se depositarían los exvotos epigráficos exhumados en este complejo.



Algunos de los epígrafes dedicados a Revve Anabaraego

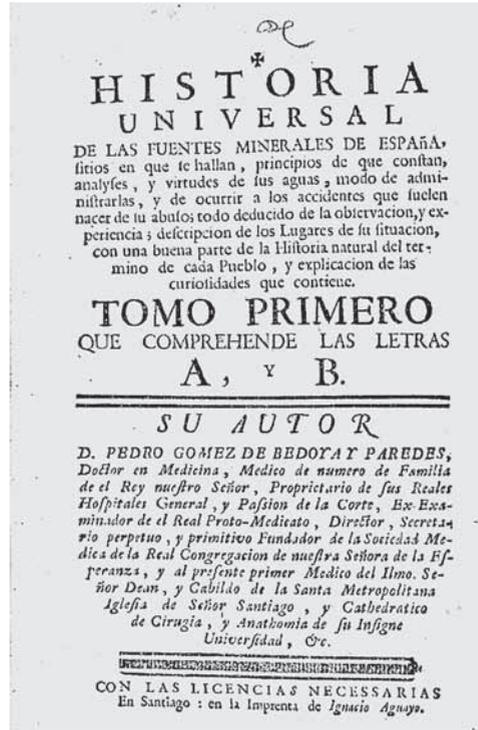
Regap



ESTUDIOS Y NOTAS



Fotografía general de Las Burgas y de las fachadas de la calle Villar y Cervantes

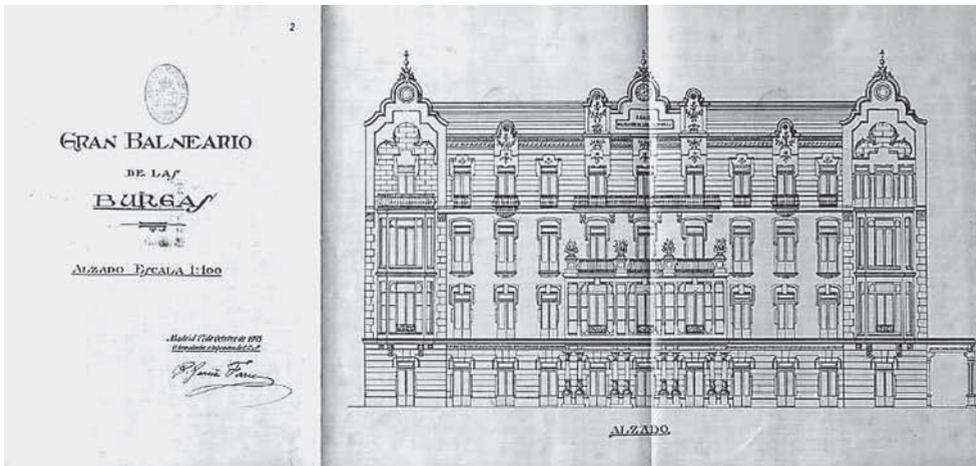


regap

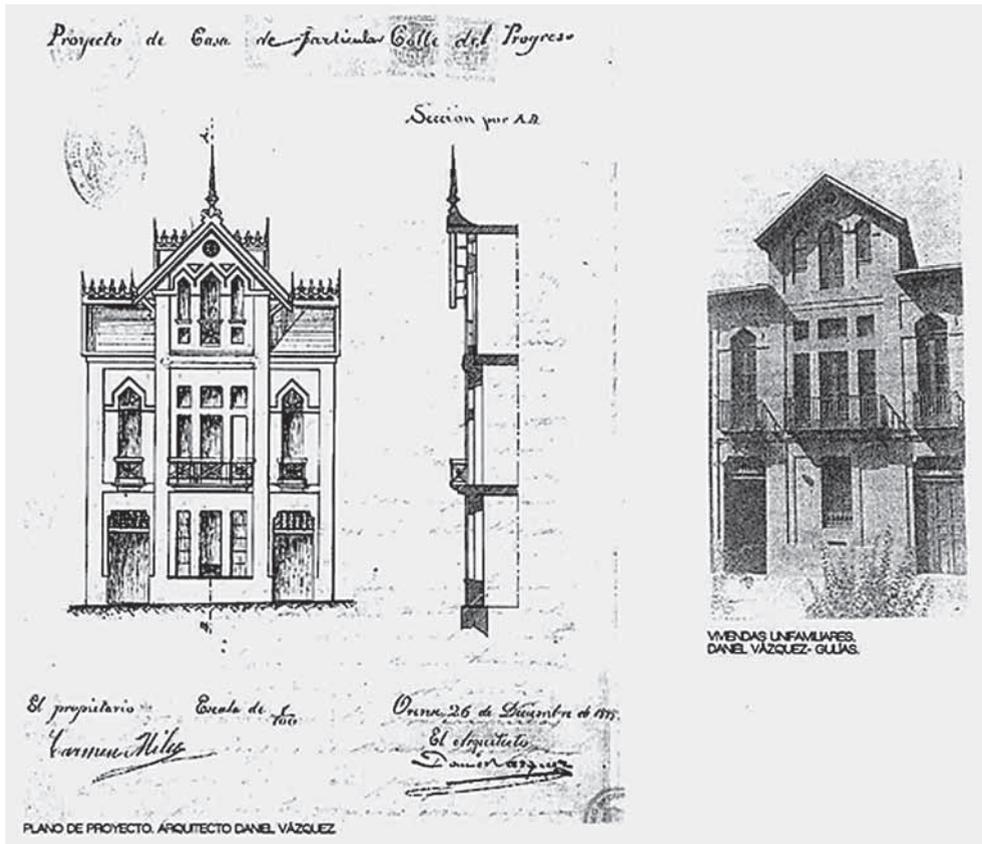


ESTUDIOS Y NOTAS

En 1697 se publica la gran obra del médico Alfonso Limón Montero “Espejo Cristalino de las aguas de España” en la que hay una alusión especial a Las Burgas y en 1764 se publica la obra del médico Pedro Gómez de Bedoya “Historia Universal de las Fuentes Minerales de España” en la que se hace una referencia a las aguas termales de la ciudad de Ourense



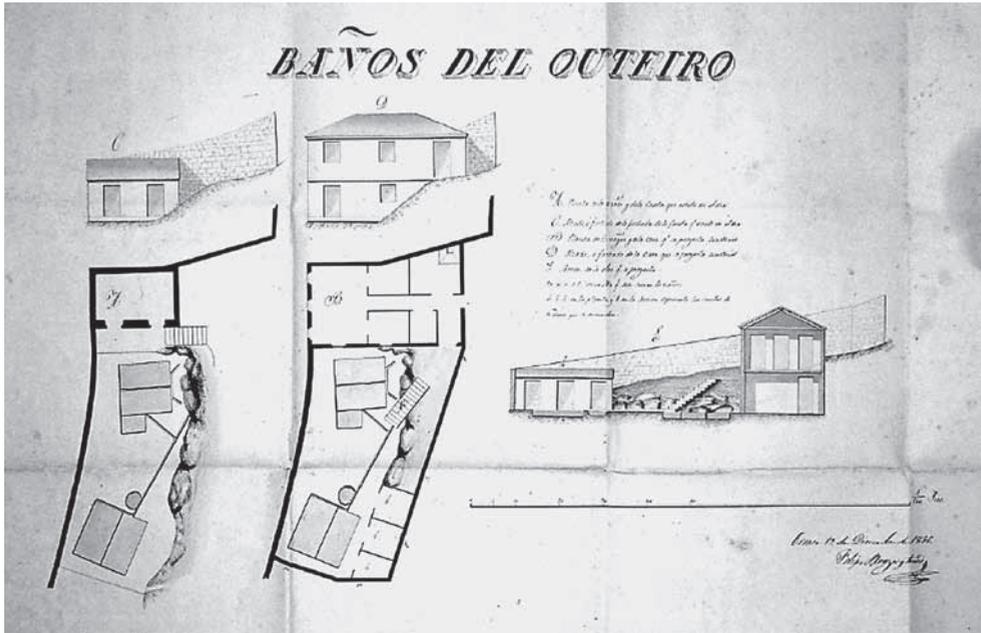
Proyecto del “Gran Balneario de Las Burgas “. Pedro García Faria (Obras Municipales 1925. AMOu).



Plano del Proyecto del arquitecto Daniel Vázquez Gulías de la Casa de Baños de Outeiro



Fotografía de la Casa de Baños del Outeiro



Baños del Outeiro (AHPOu. Municipal)

Regap



ESTUDIOS Y NOTAS

## Casa de Baños El Outeiro

ORENSE, Calle del Progreso, núm. 29; Teléfono núm. 343  
 Propietario: Patricio Martín Sánchez

Estas aguas medicinales gozan de un crédito limitado, siendo recomendadas por toda la clase médica por sus maravillosos efectos en la curación del REUMA ARTICULAR, CRÓNICO Y AGUDO, ARTRITISMO EN TODAS SUS FORMAS y múltiples ENFERMEDADES DE LA PIEL.

Las habitaciones de los baños, chorros y duchas, además de ser amplias y ventiladas, están completamente cerradas, estando el baño aislado de toda mirada indiscreta.

El edificio de estas TERMAS cuenta con jardines, bosque y amplios salones de descanso y lectura para el servicio de los señores bañistas.

Los baños de aseo de EL OUTEIRO producen verdadero efecto, porque solamente se emplean las aguas minerales de sus manantiales, estando esto bien probado debido a que en este edificio NO EXISTEN MOTORES NI TUBERÍA PARA EXTRAER AGUA DE LA BURGA, siendo ello una garantía para el público, y debido a esto lo más selecto de la sociedad oronesa, concurre a curarse con las célebres aguas de sus manantiales y disfrutar de las comodidades que ofrece la

**CASA DE BAÑOS DE EL OUTEIRO**  
 Situada en ORENSE, calle del Progreso número 29.

Publicidad de Baños del Outeiro (La Región 1926-1927)



En primer término, al lado del puente murallón, antiguo edificio del matadero, lavadero y Casa de Baños  
 Fotografía de la fachada de la Casa de Baños La Moderna

**Casa de Baños "La Moderna,"**  
 TEMPERATURA DE 25 A 35 GRADOS  
 Calle del Progreso, Puente de las Burgas  
 Teléfono número 355 - ORENSE  
 Propietario: **ROSENDO VARELA**



Estas aguas medicinales gozan de crédito muy antiguo y son recomendables por toda la clase médica y pacientes por sus maravillosos efectos en la curación del Reuma, articular, crónico y agudo, Artritis o en todas sus formas y múltiples enfermedades de la piel.  
 Este Establecimiento, construido para este especial objeto, ha sido diseñado de todas las comodidades modernas que la ciencia médica aconseja.  
 Además: los cuartos de las Chorreras y Duchas son amplios y muy ventilados.  
 Las aguas de este Establecimiento empleadas también como baños de asiento no tienen rival siendo de los que no se emplean más que las propias de sus manantiales que se hallan a la vista del público.

**VISITE ESTA CASA Y SALDRA ALTAMENTE SATISFECHO.**

**Casa de Baños "La Moderna,"**  
 TEMPERATURA DE 25 A 35 GRADOS  
 Calle del Progreso, Puente de las Burgas  
 Teléfono número 355 - ORENSE  
 Propietario: **ROSENDO VARELA**



Estas aguas medicinales gozan de crédito muy antiguo y son recomendables por toda la clase médica y pacientes por sus maravillosos efectos en la curación del Reuma, articular, crónico y agudo, Artritis o en todas sus formas y múltiples enfermedades de la piel.  
 Este Establecimiento, construido para este especial objeto, ha sido diseñado de todas las comodidades modernas que la ciencia médica aconseja.  
 Además: los cuartos de las Chorreras y Duchas, son amplios y muy ventilados.  
 Las aguas de este Establecimiento empleadas también como baños de asiento no tienen rival siendo de los que no se emplean más que las propias de sus manantiales que se hallan a la vista del público.

**VISITE ESTA CASA Y SALDRA ALTAMENTE SATISFECHO.**

Anuncio de la Casa de Baños La Moderna en La Región de 1926



Distintas fotografías del lavadero de Las Burgas, ubicado cerca de la Moderna Casa de Baños

Regap



ESTUDIOS Y NOTAS



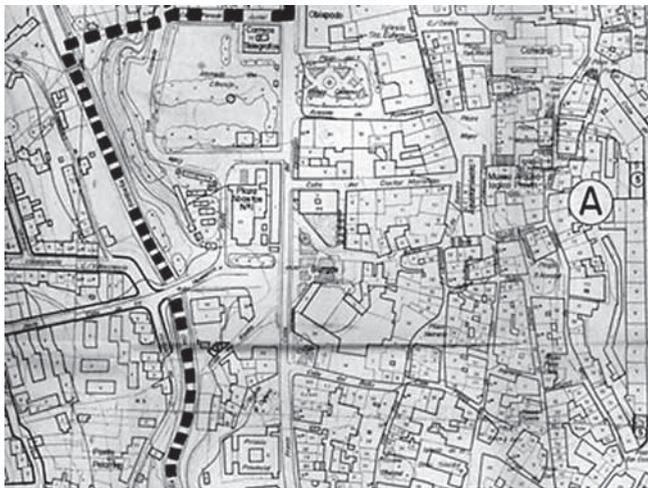
Grabado en La Ilustración Española y Americana, 1878



Imagen del Balneario de Las Caldas



Plano de Información nº VI. Plan parcial de 1964

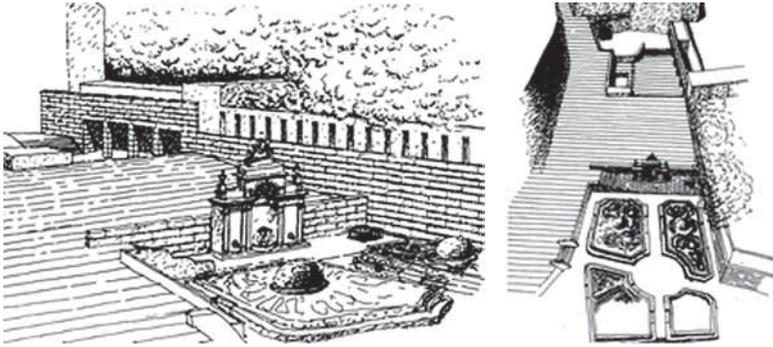


Plano de ordenación. Plan General de 1984

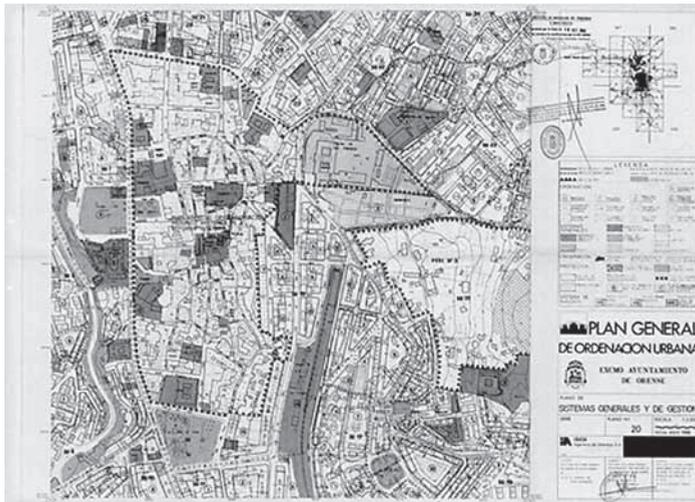
regap



ESTUDIOS Y NOTAS



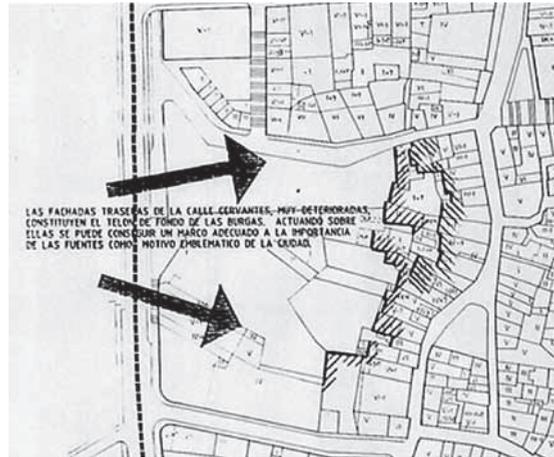
Proyecto de remodelación del ámbito de Las Burgas del año 1986 del arquitecto Xosé Manuel Casabella



Plan General de 1986 en donde se delimita el PERI del Casco Antiguo de Ourense



Área protegida del Catálogo del Patrimonio Cultural del PGOU de 1986. En este caso se prohíbe toda actuación o edificación en un radio de 150 m. en torno a los manantiales, sin la autorización expresa de la Comisión Municipal previo informe favorable de la de Patrimonio Provincial



En el análisis urbanístico de este PERI de 1986, se detalla como elemento visual a corregir, para potenciar el ámbito de Las Burgas, el telón que conforman las fachadas traseras de la calle Cervantes



Asimismo, este PERI establece en el ámbito más próximo a Las Burgas, una unidad de ejecución, denominada UE-2, formada por la prolongación de terrenos de los edificios que conforman las calles Cervantes, Villar, Barga y Baño, y delimitados por el oeste por el muro del colegio de las Josefinas



Centro de Interpretación de As Burgas, urbanización, musealización y ajardinamiento del ámbito existente en las traseras de la calle Villar



Piscina Termal en A Burga do Medio

Regap



ESTUDIOS Y NOTAS



Anexo al apartado 3.2



Planos de información y de ordenación del Plan Parcial de 1964. Se observa la zona de As Caldas, clasificada como zona Industrial

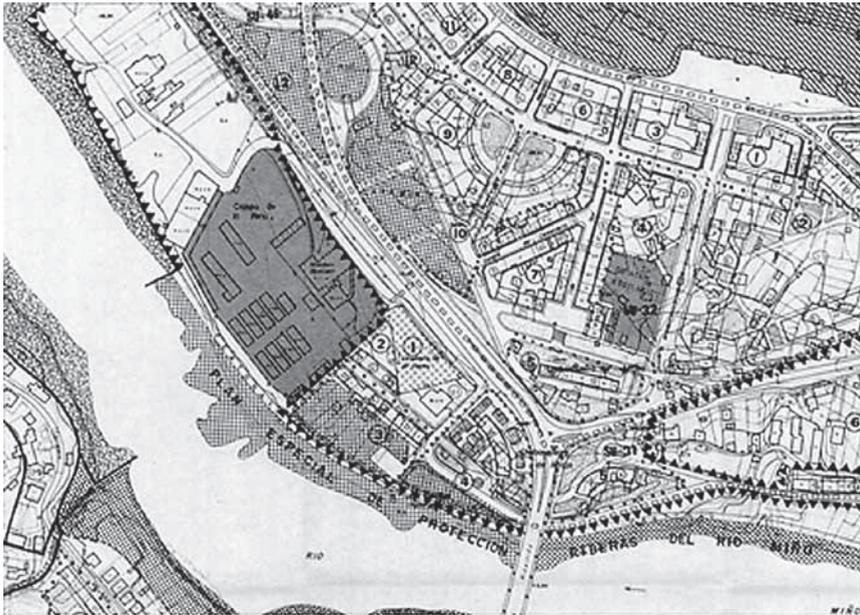


Plan General de 1984, que clasificaba este espacio como SU-23 dividido en 8 manzanas, dentro de las cuales las que nos interesan estudiar para este trabajo, serían la manzana nº 2, que se correspondería con el actual APR 02-N, las manzanas nº 1, 7 y 8 que se corresponderían con el actual AR 36-N, y la manzana nº 6 que se correspondería con la actual zona 5 del SU-46

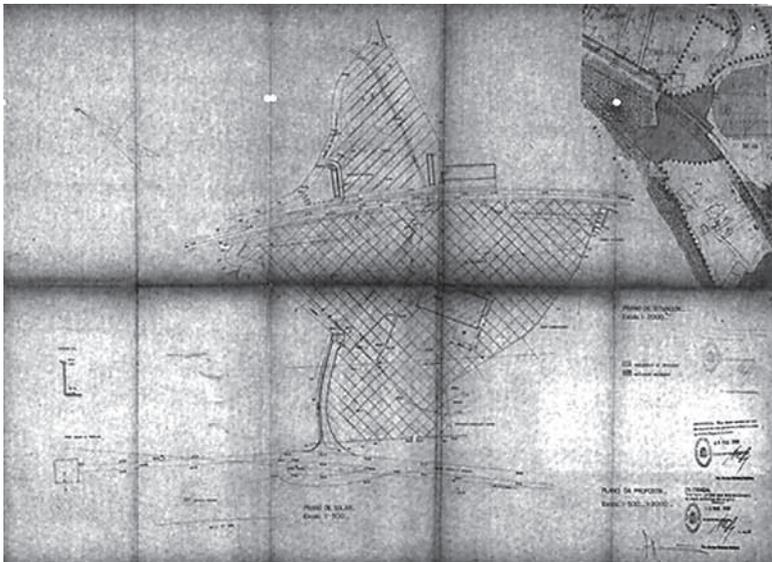
Regap



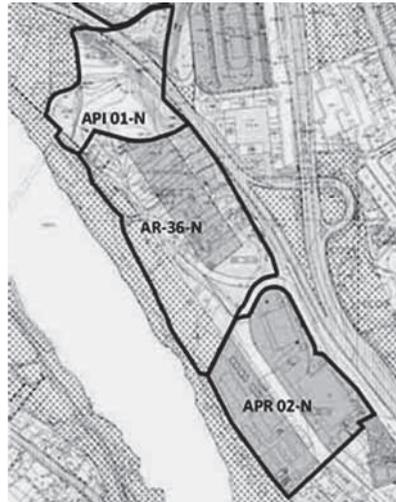
ESTUDIOS Y NOTAS



Plano de Ordenación de P.X.O.U. de 1986, donde se engloba la zona de As Caldas dentro “Plan Especial de Protección de las Riberas del Río Miño”. Este Plan recoge por primera vez la importancia que tiene para la ciudad la recuperación de la margen derecha del Río Miño, ordenando este espacio de cara a obtener un enorme lugar de recreo y esparcimiento y a su vez potenciando y garantizando la conservación de su enorme valor paisajístico y natural. Asimismo se programará una zona verde de protección de las fuentes termales



Modificación Puntual de la Zona 5 del SU-46 del Plan General de 1986, realizada en el año 2000. Ámbito donde se ubicaba el antigua balneario de Santiago de As Caldas



Plano de Ordenación del Plan General del año 2003. API 01-N (Área de Planeamiento Incorporado, denominada “Balneario das Caldas”), AR 36-N (Área de Reparto, denominada “Campo de Santiago”) y APR 02-N (Área de Planeamiento Remitido, denominada “As Caldas”) todas ellas clasificadas como suelo urbano no consolidado

Regap



ESTUDIOS Y NOTAS



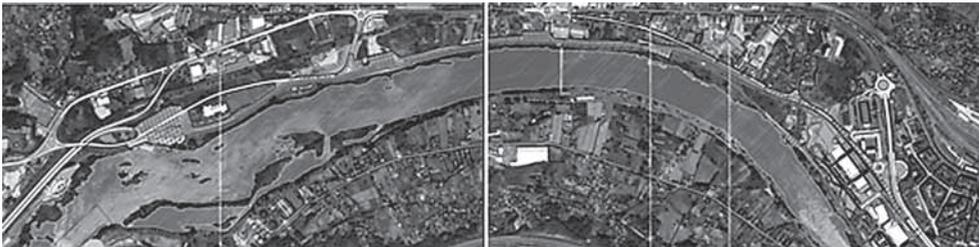
Ordenación del PERI del A.P.R. 02-N. Clasificado como un suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante un sistema de compensación. En dicho PERI se contempla la inclusión dentro de este ámbito de nuevos usos, como son distintos equipamientos dotacionales y asistenciales relacionados con el termalismo y previstos en el PETOU



Fotografías de distintas pozas existentes a lo largo del circuito termal en la margen derecha del río Miño: Chavasqueira, Muiño da Veiga, Burgas de Canedo



Balneario de Outariz



Vista del Proyecto de la futura Ronda Termal

Regap



ESTUDIOS Y NOTAS