



# Plan Especial de Protección e Reforma Interior CASCO VELLO. VIGO

APROBACIÓN DEFINITIVA

*TOMO I*

*MEMORIA XUSTIFICATIVA*



## INDICE

1. DIAGNOSE.....	3
2. OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN.....	27
2.1. INTRODUCCIÓN: A CUESTIÓN DO ÁMBITO.....	28
2.2. O OBXECTIVO PRINCIPAL.....	28
2.3. OUTROS OBXECTIVOS XERAIS A PERSEGUIR.....	32
2.3.1. A CALIDADE DE VIDA.....	32
2.3.2. O CASCO VELLO E O MAR.....	35
2.3.3. INTEGRACIÓN DO CASCO VELLO NO CONXUNTO DO CENTRO HISTÓRICO E DA CIDADE.....	36
2.3.4. A CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E URBANÍSTICO.....	38
2.3.5. A HARMONÍA ENTRE O VELLO E O NOVO.....	40
2.3.6. A XESTIÓN DAS DETERMINACIÓNS.....	41
2.3.7. A CONSERVACIÓN, ESTUDIO E PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.....	42
2.4. OBXECTIVOS ESPECÍFICOS A PERSEGUIR.....	43
3. CRITERIOS XERAIS.....	48
3.1. SOBRE O OBXECTIVO.....	49
3.2. SOBRE O ÁMBITO.....	49
3.3. SOBRE DA PROTECCIÓN.....	50
3.4. SOBRE A REFORMA INTERIOR.....	50
3.5. SOBRE OS CONTIDOS INFORMATIVOS.....	50
3.6. CRITERIOS PARA A DEFINICIÓN DAS ZONAS NAS QUE SE DIVIDE O CASCO VELLO A EFECTOS DA SÚA ANÁLISE.....	51
3.7. SOBRE ESTRUCTURA DOS CATÁLOGOS E CRITERIOS PARA A CATALOGACIÓN.....	54
3.8. SOBRE OS NIVEIS DE PROTECCIÓN.....	55
3.8.1. Categorias de intervención.....	56
3.8.2. Condicións de protección.....	59
3.9. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN E DE INVESTIMENTOS PÚBLICOS PARA A REVITALIZACIÓN DO CASCO VELLO.....	62
3.10. CRITERIOS ENCOL DE EQUIPAMENTOS E SISTEMA DE VIARIO E ESPACIOS LIBRES.....	63
3.11. SOBRE AS PROPOSTAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	66
3.12. XUSTIFICACIÓN DAS MEDIDAS ADOPTADAS PARA GARANTIR A ACCESIBILIDADE.....	66
3.13. XUSTIFICACIÓN DAS MEDIDAS PROPOSTAS PARA GARANTIR A INTEGRACIÓN DO CASCO VELLO NO CONXUNTO DO CENTRO HISTÓRICO E DA CIDADE E AS MEDIDAS QUE FAVOREZAN O REENCANTRO DO CASCO VELLO E O MAR.....	67
3.14. CRITERIOS QUE SE EMPREGAN NA NORMATIVA PARA USOS DO SOLO E A EDIFICACIÓN.....	68
3.14.1. Introducción.....	68
3.14.2. Criterios respecto da volumetría da edificación.....	69
3.15. CRITERIOS PARA O DESEÑO E CONFECCIÓN DAS FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE PARCELA E DA EDIFICACIÓN.....	76
3.16. CRITERIOS PARA O DESEÑO E CONFECCIÓN DAS FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE ESPACIOS E ELEMENTOS URBANOS PÚBLICOS.....	82
3.17. CRITERIOS PARA A REDACCIÓN DO PROGRAMA DE ACTUACIÓN E O ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	83



4. ANEXOS.....	86
ANEXO I: O PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO .....	88
ANEXO II: RESUMO DATOS ACTUAIS E DE ORDENACIÓN BÁSICOS DAS EDIFICACIÓNS E PARCELAS .....	98
ANEXO III: DATOS SIGNIFICATIVOS DO PEPRI. COMPARACIÓN PEPRI-PERI VIXENTE.....	103
ANEXO IV: LISTADO COMPARATIVO CATÁLOGO PERI VIXENTE E PROPOSTA .....	111
ANEXO V: ESTUDIO DE TRÁFICO.....	135
ANEXO VI: ESTUDIO DE SOSTENTABILIDADE AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXÍSTICO.....	167
ANEXO VII: ANÁLISE PARTICIPACIÓN PÚBLICA NO PROCESO ELABORACIÓN PLAN.....	183
ANEXO VIII: CAMBIOS INTRODUCIDOS NO DOCUMENTO DO PEPRI PARA A SÚA APROBACIÓN DEFINITIVA .....	186
ANEXO IX: XUSTIFICACIÓN CUMPRIMENTO ACCESIBILIDADE .....	228



## **1. DIAGNOSE**



Os datos recollidos na Memoria Informativa do Avance, xunto coa corrección dalgún deses datos por mor dos cambios habidos dende a toma de información ata o momento actual, así como polo maior coñecemento da realidade dado o nivel de pormenorización acadado nesta fase, permiten facermos unha diagnose do que acontece no ámbito do Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello (PEPRI). En apretada síntese de 25 puntos, eis esa Diagnose:

- 1) **O Casco Vello é unha peza emblemática da cidade de Vigo** e así se recoñece de forma inmensamente maioritaria, porque eiquí, mellor que en ningunha outra parte se recoñece o espacio da Memoria. Pesie a que non toda a cidadanía lle confire a mesma consideración, é este sen dúbida o degrao onde mellor acouga o espírito da cidade.
  
- 2) Identificado coa cidade dende os albores da historia e **xurdido da relación co mar**, dende que os romanos se instalaron nel e comerciaron a traveso do seu porto, o **Casco Vello ofrenda as pegadas desa historia**, como acontece con todo espacio da Memoria. Unhas están á vista, outras agochadas nun subsolo que aínda ten moito que ensinar sobre a orixe, o evolucionar, os momentos de esplendor e de decadencia. Velaí que se entenda **como positivo o labor de esculca sobre dos enigmas que aínda fican sen resolver**, facendo do labor de investigación arqueolóxica non só unha obriga xurídica ou un imperativo ético, senón un recurso económico e cultural.
  
- 3) Este espacio, que primeiro foi unha fegresía costeira sen riscos de identificación urbanística diferenciada, **adquire configuración vilega no XVI** como consecuencia do desenvolvemento pesqueiro e portuario. Entra en **decadencia no XVII** pesie a se ter construído o recinto amurado, pero inicia o seu **desenvolvemento a fins do**



**XVIII** como consecuencia da chegada dos cataláns e a industria salazoneira e as actividades comerciais. O desenvolvemento exige saír do recinto amurado por vez primeira. **O XIX é o século da consolidación e do derrubo dos muros**, da configuración de todas as **comunicacións terrestres (N-L-S)**, da **construcción dos peiraos** e constitución do Porto e da expansión definitiva que se enceta logo daquel derrubo, sobre todo no último coarto de século, cando chega igualmente o ferrocarril á cidade xa medrada.

- 4) É entón que se produce no Casco Vello o feito máis salientable en varios séculos: o **enlace entre a estrada de Castela e a de A Guarda, coa apertura da rúa Elduayen e Paseo Alfonso**, que parte a cidade histórica en dúas, feito de indubidables repercusións durante todo o século XX.
- 5) O **desenvolvemento da cidade** ao longo de todo o **século XX** vai **parella ao esmorecemento económico e demográfico do Casco Vello**, primeiro de forma lenta, logo aceleradamente. **A segunda metade do século é unha loita por sobrevivir** pretendendo unha reactivación das actividades comerciais, mentras a metade da zona alta se especializa na prostitución.
- 6) As **operacións de planificación** que xurden para esta peza dende os anos 30, supoñían unha **remodelación completa**, coa destrución do tecido urbanístico formado nos séculos XVIII a XIX, pero **ningunha delas coallou agás a da zona alta (S. Sebastián)** para acobillar a casa do Concello, e **a das ribeiras**, onde se materializou a expansión portuaria sobre o mar e se ergueu un **novo valado** –neste caso edificatorio- **que lle furta ao Casco Vello a relación co mar**, que fora sempre



unha fonte de sustento e, aínda máis auténtica, razón de ser pero coa que hoxe semella estar rifado.

7) Dese longo período de existencia onde a vida e, polo mesmo, os cambios, non deixaron de se producir nunca, **ficán mostras a mancheas de todos e cada un dos sinais de identidade da primitiva cidade**: edificios senlleiros, fortificación, casas burguesas, casas mariñeiras, obradoiros, fontes, solados, estampas urbanas e ata ese mesmo “*aire*” que lle da a topografía a cada modo de ocupación. Son os elementos que hoxendía precisan dunha específica protección, na medida en que a súa valencia sobarda as lindes da parcela ou lugar no que se atopan, da zona e do barrio, e tamén da propia cidade. Un primeiro achegamento a eles ofrenda un listado numeroso que é preciso consensuarnos entre todos.

8) **O ámbito do P.E.P.R.I. cínxese ao que lle fixou o Plan Xeral<sup>1</sup>**. Entendemos que en boa lóxica, **o ámbito do barrio histórico tiña que ser moito maior e acoller a cidade de finais do XIX e comezos do XX**. Pero ese vai a ser un paso a dar polo próximo P.X.O.M. que así o plantexou xa no documento de Diagnose. De non ser así parecería lóxico que, da mesma maneira que no Casco Vello se recolle o interior amurado máis tamén os barrios extramuros (Berbés, Barrio do Cura, San Francisco...), así tería que se recoller, alomenos, o espacio delimitado por Colón, Príncipe, Carral e o Areal.

Porque ata mediados do XIX non se produciu a demanda de expansión da vila. Pero entón xa había barrios extramuros vencellados ás Porta da muralla: Berbés, pola

---

<sup>1</sup> En relación co ámbito proposto no documento do Avance estímase que se debe modificar a inclusión do triángulo coñecido pola “Gota de Leche” no ámbito do PEPRI, dado que no documento de Diagnose do PXOM que se está redactando xa se recolle a proposta de incorporar dita peza ao ámbito do Centro Urbano de Vigo.



porta da Ribeira; Falperra, pola porta do seu nome; Areal, pola porta de Gamboa, Salgueiral, vencellado á porta do Sol e Pracer, á do mesmo nome.

- 9) O **factor básico e terminante da estrutura urbana** do Casco Vello é, sen dúbida, a súa **topografía**, de pendentes moi acusadas, que culminan no promontorio de San Sebastián e que, reiniciando outravolta, o ascenso, levan ata o promontorio do Castro.

A edificación ocupou todas as abas do promontorio, pero unha serie de circunstancias de orde histórica aínda permiten observar a **rotundidade topográfica deste “locus” tan especial**.

Consecoencia nidia desta topografía son aquí as **escadas tan numerosas** por mor de ter que salvar desniveis impropios para rúas en rampla. Como varillas rotas un abano así se dispoñen radialmente co centro no Castelo e fuga en dirección ao mar, dando lugar **ás rúas transversais que, con máis ou menos axuste, seguen as curvan de nivel**, concéntricas arredor dese punto cimeiro que é o cumio San Sebastian.

A estreiteza dalgunhas destas rúas e as pendentes do resto, coutan este espacio ao uso normal dos vehículos motorizados.

Nesa trama, abondo abigarrada, **poucos pero significativos espazos públicos foron redondeando a persoalidade do Casco Vello** xa dende o momento mesmo do inicio do derrubo de murallas e, mesmo, dende antes, cando a súa función era a esencialmente comercial (ao aire libre), cos seus ás veces caprichosos disposición dos distintos produtos de abastecemento da súa poboación.

Á beira desas prazas, praciñas e pequenos recunchos urbanos **hoxe aparecen outros espazos máis cumpridos** (Castelo, dentro e fóra do recinto ou a Praza do Rei) **que**





**aínda non conseguiron convencer á cidadanía da súa valencia** e importancia para o lecer da poboación.

10) O espazo edificado ven ser o negativo (fotográficamente falando) do espazo público. O devalar histórico e social e as particularidades de cada enclave do Casco Vello foi configurando unha **específica forma de arroupar o espazo baleiro das rúas e prazas**, que se foi contruíndo e modificando osmóticamente entre uns e outros –espacios e edificacións-, de xeito que ceais se centre eiquí o fío conductor **dunha homoxeneidade do conxunto do Casco Vello, alomenos en orixe**. Co paso do tempo os intereses máis individuais arrumaron os colectivos e, froito delo, chega o esmorecemento do barrio enteiro.

11) Agora mesmo, á beira de poder ollar o **Casco Vello como un todo**, de enxergalo nos rastros dunha forma de facer –e desfacer- cidade que lle marca para ben e para mal como “*zona distinta*”, **tamén e factible o contemplar esta peza urbana de xeito desagregado**. Segundo os criterios que empreguemos, esa compartimentación abranxería cinco ou seis zonas con persoalidade ou, alomenos, problemática propia. Nós utilizamos o criterio de seleccionar **seis zonas**, por entender que:

- a) A zona que gravita arredor do **núcleo orixinario** –a que ten ceais maior vitalidade económica e social-, era comenente **dividirmola en dúas**, única e exclusivamente en **función da distinta consideración xurídica** na que se atopan (Zona BIC e a Zona que a envolve).
- b) A **Zona de transición** entre a anterior e o Berbés –de asentamentos máis populares, outrora estreitamente relacionada coas actividades pesqueiras e portuarias, que hoxe esmorece, **levámola ata a marxe dereita de Elduayen e**



**Paseo de Alfonso**, por entender que **este eixo que dividíu o Casco Vello en dous, debe voltar a integralo.**

- c) Xa que logo, aínda que recoñecemos nese eixo un carácter específico, máis vencellado á cidade por mor dos fluxos e de carácter comercial, **a marxe esquerda coidamos que se debe integrar no barrio do Castelo-Ferrería**, por idénticas razóns que o anterior.
- d) E, por último, **distinguimos o Barrio do Cura** – San Francisco, pola súa morfoloxía e o seu carácter de baleiro *cuase* rural que demanda remodelación e revitalización urbana, e **distinguimos a zona de Santiago** (Falperra, Praza do Rei) **pola súa singularidade** (son precisas remodelacións, mais tamén hai tecido consolidado).

12) **A estrutura da propiedade**, como tamén adoita acontecer noutros barrios históricos amosa unha **porcentaxe outa de propiedade vertical** –67,4 %- con **niveis** igualmente **outos de tenencia en aluguer**, pertencente **a pequenos e medios propietarios**, que se **combina** cunha significativa **concentración de propiedade** (ó 0,27 % dos propietarios dispón do 20,4 % da superficie construída, e 30 propietarios –2 % do total- posúe o 32 % desa superficie). Evidentemente, o nivel de concentración non é igual en todas as zonas, como nono é o réxime. A propiedade vertical acada o 81,5 % na zona do Castelo e o 87 % no Barrio do Cura; e, sen embargo na zona BIC e na zona do seu contorno, se sitúa no 67 % e no 60 % respectivamente.

13) **O uso maioritario da edificación**, como é lóxico, é o **residencial**, e nomeadamente o da **vivenda**. Neste momento hai **2.106 vivendas censadas** no ámbito do Casco Vello, das que agora mesmo teñen **ocupación o 57 %**. Fronte a un período de



esmorecemento económico e demográfico que levara igoalmente á desocupación progresiva do parque de vivendas, **asistimos no último lustro ao que semella ser un cambio de tendencia**, no que o nivel de vivendas ocupadas medrou un 3 %.

A **densidade** de vivendas no ámbito aínda hoxe é alta, como indica a cifra de **96 vivendas/Ha.**, agora mesmo para o conxunto, ou ratios de entre 126 e 147 vivendas/Ha que se da nas zonas intramuros e máis no Berbés.

O **estado de conservación** acada niveis de mínima aceptabilidade no 72,6 % do paque, pero apreciamos ata un **9 % de vivendas en moi mal ou malo estado de conservación** e case un 20 % en estado regular e con problemas.

Evidentemente, canto peor é o estado das vivendas, menor é o peso relativo da poboación que vive nelas. Así, no estrato de maiores deficiencias (9 %), só vive o 3 % da poboación, que soe ser a de maior idade e menor ingresos. Na banda oposta hai que suliñar que o uso residencial tamén é o que, en termos relativos, asenta na edificación en mellor estado de conservación. En xeral, o estado de conservación como tantos outros índices é mellor nas zonas do N. e NW.

A respecto da **intensidade de ocupación** hai que salientar **ese 43 % de vivendas onde non vive nadie** ou o case **10 % cunha soa persoa**. A media de individuos por vivenda ocupada é de **2,63** e a **ocupación media dos edificios de vivendas é de 7,23** persoas/edificio.

No que respecta ao **tamaño** a vivenda hai que salientar un dato que non se adoita asociar ao Casco Vello: **un 46 % das vivendas ten máis de 90 m<sup>2</sup>**. En xeral, sempre se identificou o Casco Vello como unha área de vivenda de reducidas dimensións. Pero a verdade é que a vivenda de menos de 50 m<sup>2</sup> só se produce no 17 % do parque, moito menor que o 33,7 % do estrato comprendido entre 51 e 90 m<sup>2</sup>. A media superficial da vivenda no Casco Vello é de 95 m<sup>2</sup>; cun máximo nas zonas



BIC e contorno BIC (102 m<sup>2</sup> e 123 m<sup>2</sup>, respectivamente) e un mínimo no Barrio do Cura (72 m<sup>2</sup>).

Os **usos residenciais localízanse no 73 % das unidades catastrais diferenciadas, pero só supoñen o 55,1 %** da superficie total construída para usos principais. Pero acada porcentaxes moito maiores nas zonas do Castelo (78,5 %) e Berbés (74 %).

14) No que fai aos usos non residenciais, ceais debamos comezar por dicir que, neste momento, case se pode dicir que **non fican no Casco Vello os usos industriais**, e os existentes refiren ou remiten a actividades artesanais.

O **uso non residencial por excelencia** foi, e en algunha medida aínda é o uso comercial, se ben hoxe xa ten unha presenza parella **o uso administrativo e de oficinas** (no que se inclúen as dependencias administrativas públicas).

Os **usos puramente comerciais localízanse en 383 locais** (11,12 % do total de unidades catastrais diferenciadas), que na zona BIC chega a significar o 14 % do total de unidades de Zona e 24 % de todos os comerciais; aínda que o maior número de locais se dea na Zona do Berbés-Chao (que inclúe marxe dereita de Elduayen) onde se acada o 27 % do total de locais comerciais do Casco Vello.

A distribución dos **locais comerciais** dentro dos edificios, como é lóxico, ofrece a maioría nas plantas baixas (80 % do total), pero non hai que esquecer o **9 % que se sitúa en plantas baixo rasante** e o **11 % nas plantas altas**.

Os **usos administrativos** pola contra localízanse **preferentemente en plantas altas** (79 %); é escaso en sotos e semisotos (3 %). O **resto sitúase en plantas baixas**. Este uso localízase, sobre todo na Zona do Contorno BIC na Zona de Berbés-Chao. Entre as dúas acada o 45 %. A súa incidencia no total de unidades catastrais é do 5,4 %.



Os **usos equipamentais teñen acobillo básico en plantas baixas** (70 %) e Altas (30 %). A súa incidencia no total das unidades catastrais é do 7 % e presenta unha maior **concentración na metade N. e W.** Do Casco Vello. O peso das zonas do Sur e Sur-Leste é moi pequeno (tan só o 14 % do número total de unidades adicadas a usos equipamentais).

Os **garaxes ocupan unha porcentaxe ínfima dos locais** (1,4 %), e, como é lóxico, situáanse maioritariamente en plan do soto (67 %).

Os locais sen uso definido sitúanse no 2 % e se concreta nas zonas BIC e Berbés-Chao.

A diversificación do uso que agregadamente se presenta no xenérico de “*outros usos*” ten especial presenza na Zona BIC con case o 40 % do total de establecementos que non encaixan no resto de usos analisados.

15) O **esquema viario do Casco Vello** responde a dous tipos de vías:

a) As que pertencen á **rede primaria da cidade** nas que se acaden **intensidades medias diarias de ata 18.080 vehículos.**

b) Aquelas outras cuxa área de influencia se cinxe ao propio ámbito do Casco.

Entre as primeiras hai que salientar tres eixos:

1º) Camelias-Venezuela, que tanxencia ou corta lixeiramente o borde Sur do Casco Vello e vertebra unha área moi poboada de Vigo entre a Gran Vía e a Praza da Independencia.

2º) No extremo oposto, bordeando o porto, a Avda. de Beiramar-Cánovas del Castillo, que cada día cobra máis importancia como espacio polifuncional, logo da apertura do túnel de Beiramar.



3º) O corredor central: Policarpo Sanz-Elduayen-Paseo de Alfonso- Pi y Margall (con prolongación ata a Avda. da Coruña), que xa hoxe está parcialmente restrinxido ao tráfico privado en algún tramo.

**A apertura do túnel de Beiramar creou expectativas de recuperar a fronte marítima ou borde do Casco Vello** para os peóns, pero seguen sen resolver cuestións importantes como a saída do dito túnel no Berbés, que provoca que o Berbés se convirta nun “gheto” no que o **Casco fica de vistas ao mar**.

A circulación básica no sentido leste-oeste, amén de polo sistema de túneis de Beiramar que está previsto ampliar, debe decorrer polo eixo de Camelias. Pola contra, todo apunta a que o **eixo central Elduayen-Paseo Alfonso- debe ser utilizado para transporte público e privado exclusivamente local**. En ámbolos dous casos Elduayen e Camelias débense efectuar operacións que permitan os tránsitos entre as dúas zonas do Casco e entre este e O Castro.

O resto do viario ten carácter secundario, de servizo exclusivo do Casco, nas máis das veces, con funcionalidade exclusiva ou maioritariamente peonil.

Advírtese actualmente unha **falta de conexión** e, mesmo, contraposición **entre a funcionalidade do sistema secundario e o primario**. Velaí que se xuzgue como importante a adopción dunha serie de medidas que vaian na procura da asimilación do viario primario, como elementos de vertebración a escala municipal, no entramado do Casco Vello e nos seus percorridos peonais. Todo elo de cara a **conservar a permeabilidade** que se precisa para a mobilidade dentro da cidade, pero reconducindo os tráxicos, facilitando a **integración na mesma sección transversal dos distintos tipos de utilización do viario** e, sobre todo, dos tránsitos e percorridos menores e peonais.

O carácter inequívoco **da maioría do viario da rede secundaria como viario peonil ou de primacía da marcha a pé**, con máis ou menos posibilidade de



coexistencia cos vehículos a motor, **está na base da peonalización do Casco Vello** que entrou en funcionamento hai pouco. É un feito que cecais se debiera ter producido hai tempo. Entendemos que o concreto proxecto de peonalización pode e debe valer en liñas xerais para dar cumprimento aos obxectivos que se lle demandan, aínda que algúns percorridos semellen pouca viabilidade, debido á estreitez das rúas (pomos por caso, as rúas Perigos e Pescadores).

Sobre das **necesidades de aparcamento**, cifradas nun **mínimo de 1.400 prazas**, para a **demanda interna**, e dado o cativo número de aparcadorios privados, así como a oferta limitada de aparcamento en rúas do interior e de borde, que conleva o Plan de Peonalización hai que pensar que mentras non se ofrezan posibilidades de novos aparcamentos máis centrados, será preciso contar só cos aparcadoiros soterrados en concesión existentes (na Praza do Rei, na Porta do Sol, na Laxe (robotizado) ou no Berbés.

Da análise da mobilidade na zona, así como dos cambios que se van producir no futuro na cidade a respecto da utilización dos diferentes medios de transporte, coidamos que se debe tirar a conclusión, non xa da necesidade –que é evidente–, senón da posibilidade de que se materialicen nesa ampla área da cidade que chamamos o “*Centro de Vigo*” **cambios fondos na ordenación do transporte**. Xa que logo, entendemos que se debe ter isto en conta para a ordenación concreta do tránsito nesta área, sobre todo no que atinxe ás melloras do transporte público: autobuses, taxis, metro lixeiro...

- 16) Non é doado precisar a **poboación real** do Casco Vello agora mesmo. Noustante, logo de analizar as distintas fontes podemos falar, redondeando, dunha poboación residente de **3.200 habitantes**, cifrada en 4.800 nos anos 1975-80, en 4.300 no 1980-90 e en 3.200 no 1997, semella que o descenso continuado xa se detivo. No



que atinxe á súa estrutura, habería que dicir que é unha **poboación avellantada**, case o dobre da media da cidade toda. Ao parecer esa circunstancia non só colaborou o **descenso da natalidade** senón tamén **as dificultades de acceso á vivenda no barrio da poboación nova**. Esa **poboación vella é maioritariamente feminina** (12 puntos sobre a media do conxunto da poboación do Casco Vello).

Esa poboación, a fins do 2000, **vivía en unhas 1.206 unidades de convivencia** (expresión que aquí reflecta mellor a realidade que a decote usada de unidade familiar). Nun 36 % dos casos trátase de unidades dun só membro. en un 76 %, de unidades de convivencia de entre 1 e 3 membros.

Esa poboación do barrio histórico, na súa maioría, atópase nos **niveis máis inferiores da escala de estudos**, sen posuir ningún título escolar e, mesmo cunha porcentaxe outa de analfabetismo aínda máis cumprido no caso das mulleres. Nisto, como en tantas outras cousas o Casco Vello é diferente ao resto da cidade.

No que respecta á **actividade en 1991 un 52,2 % era poboación activa e un 47,8 % inactiva**. Dos activos, un 78,35 estaban ocupados e un 21,65 %, parados.

A **distribución socioprofesional ofrece un cadro abondo diversificado** onde os empresarios e directivos de empresas, profesionais liberais, altos cargos e titulados superiores, acada o 32,5 % e o resto dos traballadores (públicos e privados, cualificados e sen cualificar), suón o 67,5 %.

Hoxendía, por conseguinte temos que falar dun **barrio que ven de sufrir un lento pero constante abandono residencial**, con **poboación abondo ancián**, con **escasos recursos económicos**, ocupando vivendas de alugueiro, con carácter en **orixe** marcadamente **mariñeiro**, **hoxe perdéndose**. Trátase dunha poboación de orixe **traballadora, asalariada** (ou de economía sumerxida), **reconvertida e cortada en loitas reivindicativas**, condición que **explica o nivel asociativo veciñal** aquí, pero sen continuidade, por canto a poboación nova ten a súa actividade fóra





do mar e vai vivir fóra do barrio aínda que nesos desprazamentos cara fóra -que escomezou nos anos 60- os protagonistas son unha parte da pequena burguesía comercial e dos pequenos propietarios de inmobles. Porén, son os seus descendentes os que agora máis están a demandar a rehabilitación das vivendas dos seus ascendentes.

O **Casco Vello**, de calquera xeito é un **espacio onde os intereses son múltiples** (clase obreira, pequena burguesía, residente e non residente, distintos tipos de inquilinos, etc), **onde ata a marxinalidade social é heberoxénea** (anciáns, con moi baixas pensións, que ocupan en aluguer vivendas en deficiente estado de conservación; grupos adicados á droga e á delincuencia –máis ben reducidos-, prostitutas ocupando a Ferrería e a rúa Oliva; inmigrantes, xente de etnia xitana, e colectivos “*invisibles*” –mendiños, transeuntes, ocupas...).

Tamén habería que deixar constancia da **presencia no barrio** –temporal, a determinadas horas e determinados días- de **poboación moza do resto da cidade**, para consumir alcohol, música, tapeo, etc.

A poboación do Casco Vello, de calquera xeito, é **unha poboación que se organiza. As mulleres e os homes maduras comparten un rol fundamental na microorganización social do barrio**, mercede ás relacións que se manteñen en bares, pequenas tendas ou puntos de venda en mercados.

As **relacións veciñais son intensas nas tres funcións importantes: axuda, información e socialización**, máis características dunha comunidade “*rural*” que dunha “*urbana*” no medio e medio da cidade. Sen embargo, o **nível de afiliación asociativa formal é aquí tamén moi alto**. Ese asociacionismo concrétase sobre todo, na **Asociación de Veciños** –xurdida en 1970 como oposición organizada ao derrubo da Ferrería- e **nas dúas parroquias**, especialmente, a primeira. **O comercio tamén se organizou** neste último lustro, seguramente, como



consecuencia de se ter desenvolvido o Programa Urban. Estas organizacións uníronse no **Plan Comunitario**.

Os **conflictos máis xeneralizados** nestes anos teñen como denominador común o enfrontamento entre colectivos organizados e bares nocturnos.

O **desemprego é un dos grandes males da poboación do barrio**. Se en 1991 vimos que se situaba por riba do 20 %, en 1995 cifrábase arredor do 15 %, porcentaxe aínda alta.

Tamén é notoria a precarización laboral con máis do 40 % de contratación laboral temporal (que acada o 77 % na poboación moza).

No que respeita aos ingresos as cifras da Enquisa efectuada en 1995 reflectan unha **situación de pobreza** (o 80 % das unidades familiares ingresaban entre 60.000 e 120.000 pesetas ao mes e, mesmo un 40 %, menos de 60.000 pts/mes).

A **modo de tenencia das vivendas ocupadas do barrio e maioritariamente o alugueiro** (59,2 %), con **rendas menores das 10.000 pts/mes** na case metade dos casos. Os alugueiros con rendas novas situábase no 26 % do total das vivendas alugadas.

Pesie a que nun 70 % das vivendas se fixeran reformas, **unha parte da poboación do Casco Vello habita infravivenda**. E aínda que este concepto ten compoñentes subxectivas, hai que salientar que un 21 % non tiñan auga quente, un 67 % non tiña calefacción central, un 3,7 % non tiña coarto de baño...

Por áreas a estrutura social da poboación maniféstase diferente segundo as parroquias. Na de Santa María hai máis presenza de clases medias e burguesía comercial; e na de San Francisco, maior presenza de clases baixas. Doutra parte, a rúa Elduayen divide o barrio entre a parte máis “*enraigada*” e unida (a parte baixa ou norde) e a máis desleigada e marxinal (a alta ou sur).



17) Con datos de 1998, no Casco Vello a **actividade económica fundamental é a comercial**, ligada maioritariamente á alimentación (Mercado do Berbés), á confección, os artigos de regalo, a ferretaría, os comercios de coiro e calzado, xoiarías, etc.; seguida da hostelería da que é comenente desagregar a tradicional (58 % da total) os bares nocturnos e clubs (24 %), restauración co 15 % e os hoteis (3 %).

Cobraron importancia **nos últimos tempos**, aínda que de xeito non extendido por todo o Casco, senón nas zonas menos desagregadas (Carral, Elduayen, Berbés) **as actividades que prestan servizos, salientando as oficinas bancarias**.

No tocante ao **dinamismo do sector económico** que opera no Casco Vello hai que salientar o feito de que máis da metade dos establecementos hoxe existentes (518 en total) ten menos de 15 anos de existencia; e máis de un de cada cinco, abríu entre 1995 e 1998 (a maioría da hostelería, seguida do comercio).

A tendencia a unha **certa especialización da área** (habería que dicir, dunha parte da área) **é evidente** e aínda se corrobora máis polos cambios de uso producidos recentemente, onde o destino novo ou é a hostelería (84 % dos cambios) ou son **as oficinas** (16 %). O resto, perde presenza .

As **actividades económicas**, como é ben sabido, **concéntranse nos sectores ou áreas 1 (BIC), 2 (Berbés-Chao.Elduayen) e 3 (Carral, Cánovas, Contorno BIC)**.

Un 70 % dos negocios téñense con **arrendamento de local**, fronte ao 27 % que se teñen en propiedade. Entre os que teñen aluguer, un 41 % desexaría mercar mentras que o 21 % desexa traspasar.

O 77 % dos negocios exercense por **empresarios autónomos**. En oficinas, sen embargo as sociedades anónimas significan o 63 % do total. Nos almacéns e obradoiros e outros servizos, é a sociedade de responsabilidade limitada.



Trátase de empresarios que **proceden de Vigo** (51 %) ou **do resto da provincia de Pontevedra** (18,6 %).

O **nível de concentración dos negocios é baixo**. A maioría dos empresarios rexenta un só establecemento, aínda que un 18 % posúe outros negocios na cidade e un 5,6 %, no mesmo Casco Vello.

Na maior parte dos locais **levaronse a cabo obras de reforma**, maioritariamente no interior, nos últimos 10 anos, especialmente, nas ramas do comercio diario, na hostelería e, sobre todo, en oficinas.

De acordo cos datos da enquisa a **valoración dos negocios feita polos titulares é aceptable**, sendo **partidarios da rehabilitación**, por entender que a situación actual non é boa.

18) Das 21,79 Ha. do ámbito do Casco Vello, o 54,32 % son parcelas susceptibles de soportar **edificación**. O 45,68 % restante, corresponde a viario, espazos públicos e zonas verdes.

O **total da superficie construída é de 373.440,56 m<sup>2</sup>**, cunha media de **3,717 plantas por edificio**. A edificabilidade bruta é de 1,71 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> e a neta de 3,15 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Desa superficie construída, o **7 % está en ruínas ou en moi mal estado**; en estado regular aparece o 15 % na banda intermedia o 37,5 %; e en bó estado o 40,5 %.

A zona sur presenta maior estado de ruína e mal estado de conservación que a zona norde.

No que respecta aos edificios dende o punto de vista do seu **interés arquitectónico** ou **urbanístico** en xeral conséntase a regra de que **a maior interés mellor estado de conservación** e a menor ou nulo interés maior presenza porcentual de mal estado de conservación. Pero non acontece isto cos edificios de **interés histórico** onde os



niveis de conservación aceptables son menores que os que se dan naqueles outros que teñen interese arquitectónico.

No que atinxe ás **tipoloxías da edificación** estudadas, tendo en conta as variables de aillamento-achegamento, e de uso, **unha tipoloxía sobrancea sobre todas as demáis: a vivenda colectiva apegada**, que acada a dous de cada tres edificios. Tamén se pode constatar que as tipoloxías de edificación exenta son absolutamente minoritarias e, sumando todas as clases, non superan o 2,5 %.

A vivenda unifamiliar, que ten presenza sobre todo na metade sur e oeste tan só supón o 17,9 % da edificación.

A edificación do Casco Vello mantén, polo xeral e agás algunhas zonas de borde ou intervencións puntuais, unha **altura baixa**. A **media** sitúase en **10,05 m.** e **tres plantas** (exactamente **2,98**), aínda que, como acontece noutras moitas características, tamén a este respecto se observan diferencias entre as distintas áreas e zonas. No sur-Barrio do Cura, no Castelo ou na rúa Santiago, as alturas son menores que no N e NW.

Tamé é relativamente cativa a **fronte** da edificación que se sitúa, de **media, nos 9,98 m.** Igoal que coa altura, só salienta por riba desa media a edificación da zona 3 (Carral-cánova-Contorno BIC), zona na que xa se modificou sobremaneira o parcelario orixinario, onde a fronte media se sitúa nos 15,20 m.).

O **fondo** medio da edificación para o Conxunto sitúase nos **12,05 m.** Só nas Zonas 1 (BIC) E 3 (Carral-Cánovas-Contorno BIC) se supera esa medida, situándose arredor dos 14,5 m.

A **ocupación** da edificación –isto é, a existencia de algún uso na mesma- é agora mesmo do **71,7 %**., xa que logo, máis de un edificio de cada catro (ó 28 %) non teñen uso de ningún tipo actualmente.



19) Para poñer remedio á situación de esmorecemento e degradación do barrio histórico, nos últimos tempos, amáis de se aprobar o Plan Especial de Protección e reforma Interior do Casco Vello, puxéronse en marcha para o seu ámbito **programas de intervención e de investimentos**. Os máis salientables foron o **Programa Urban**, posto en marcha pola Unión Europea en 1996 e a creación da **Oficina Municipal de Rehabilitación da Vivenda**, para, entre outros cometidos tendentes á rehabilitación integral do Casco Vello, levar adiante o programa de rehabilitación de vivendas no barrio histórico, posto en marcha polo Convenio asinado polo Concello e o I.G.V.S. logo de que o Casco Vello se tivese declarado todo el como Area de Rehabilitación Integrada, operación que enxofra financiación pública (estatal, autonómica e municipal) a fondo perdido para complementar a privada nese labor de rehabilitación

Sen eses dous pasos tan importantes, seguramente non tería sido posible abordar agora un novo e único plan especial para o Casco Vello con mínimas garantías de éxito, nin se tería detido, como cremos que se detivo a desenfreada carreira cara a destrucción desta emblemática peza urbana de Vigo.

20) No Casco Vello **predominan os equipamentos de carácter xeral ou supralocal** fronte aos propiamente locais ou de barrio, como consecuencia de ter sido o Casco o centro básico da actividade urbana ata hai pouco tempo.

Para correxir esta eiva de déficits equipamentais locais o **Plan Urban** programou a **rehabilitación de edificios con destino a equipamento comunitario**. Pero a análise da realidade aconsella **incrementar** e, sobre todo, **distribuir mellor territorialmente as novas dotacións equipamentais**, preferentemente, no eido **docente, sociocultural e asistencial**.



A **dotación equipamental** actual agora mesmo acada unha superficie construída de **59.035,95 m<sup>2</sup>** que supón o 15,81 % da superficie total construída no Casco Vello, distribuídos entre un 77,49 % de titularidade pública e un 22,51 %, privada. Os de carácter xeral representan o 80 % do total.

A **maioría** desa superficie, corresponde ao **equipamento administrativo** (46 % do total), enteiramente público; ao aistencial (24 %), moi maioritariamente privado; e ao sociocultural (17 %), con titularidade básicamente pública (85 %). Salienta a catívez do docente (1,5 % do total).

21) Dentro do perímetro do Casco Vello **as zonas verdes son máis ben escasas e cativas**. A única que ten unha certa magnitude, hoxendía, é o Castelo de San Sebastián. Pero non acontece o mesmo cos espazos libres cuxa dotación cabe definila como normal, desenvolvida en prazas, praciñas, curros, vías peonís, etc. Históricamente salientan tres espazos: Praza da Constitución, Praza da Princesa e Praza da Pedra. Hoxendía hai que engadir a Praza do Rei e, o Berbés.

Os elementos que integran o actual **sistema xeral de espazos libres** (todos eles superiores a 1.000 m<sup>2</sup>), **ofrendan un total de 22.520 m<sup>2</sup>**, que sería apta para a poboación actual (9 m<sup>2</sup>/habitante), pero que nono é se consideramos o horizonte demográfico logo de rehabilitado íntegralmente o Casco Vello (entre 5.000 e 6.000 hb.) e, aínda que á beira do Casco Vello se sitúen O Castro, a Praza de Compostela ou os espazos libres do Areal, xulgamos que é necesario mellorar esta dotación.

22) No que respecta ás **infraestructuras de servicios** cabe salientar:

a) **Abastecemento de auga**. A rede, que comparte coa edificación características semellantes: forma irregular e “caótica” traza, pódese xerarquizarse en dous niveis: a rede primaria ( $\varnothing > 250$  mm.) que distribúe a auga nos grandes eixos da



cidade (rede arterial que circunda o Casco Vello); e a rede secundaria, complementaria da anterior. É maioritariamente de fundición, no caso da rede secundaria e de fibrocemento na rede arterial.

A necesidade actual sitúase nos 29 l/seg., que é un valor normal, non moi elevado.

O Plan Urban acometeu varias obras de mellora da rede de abastecemento, nas zonas do Castelo, na do Berbés e San Francisco e, nas rúas Misericordia, Anguía, Cesteiros, Chao e contorno.

Dos cálculos efectuados na Memoria Informativa do presente Plan despréndese que o **dimensionamento da rede é máis que suficiente para garantir o consumo de forma satisfactoria**. De calquera xeito enténdese que **sería bó prolongar algunhas conduccións de 150 mm.** co gallo de garantir o servizo contraincendios en todo o ámbito do Casco en óptimas condicións.

Doutra parte enténdese que debería haber unha política de incentivos para a mellora das acometidas domiciliarias.

En calquera caso, o vixente Plan Xeral de Ordenación establece unha serie de condicionantes sobre materiais, diámetros, caudal, hidrantes, etc. que se estima que deben ser tidos en conta á hora de aprobar calquera proxecto de urbanización en áreas do PEPRI nas que se prevexan operacións de reforma interior.

- b) **Rede de saneamento.** É de tipo **unitario**, coexistindo pluviais e fecais na mesma sección. Veláí que se dimensionase tendo en conta a precipitación correspondente ao período de retorno.

A xerarquización non se corresponde coa estrutura do viario debido á topografía.





No Berbés sitúase o bombeo e aliviadoiro, con pretratamento de certa importancia non só para o Casco Vello senón para unha grande parte do Centro de Vigo.

Existe unha falta de actualización dos datos de que dispón a concesionaria, a respeito da situación actual das diferentes conduccións.

As diferencias de nivel entre zonas permiten unha rede que funciona por gravidade (sen bombeos, agás nos últimos treitos a carón do porto). Isto pode provocar fortes erosións nos materiais, polo que se xulga que a velocidade máxima das augas debe ser factor determinante á hora de deseñar novas actuacións ou de renovar os colectores (sen superar os 3 m/seg).

- c) **Energía eléctrica.** A rede divídese en dous grupos: a soterrada de media tensión (15.000 voltios) e a soterrada de baixa tensión (400 voltios) aparte delas, existe a rede secundaria polas fachadas mediante as acometidas aéreas.

A de **media tensión** semella ter a **suficiente extensión** para o fornecemento de todo o casco, distribuíndose os seus nodos de forma homoxénea ao longo do tecido do Casco.

**A de baixa tería que extenderse para reducir os tendidos aéreos e a distribución polas fachadas** dos edificios do Casco. Nas rúas renovadas ao abeiro do Urban xa se procedeu ao soterramento da rede de distribución.

Pero onde se precisa **maior intervención é nas acometidas domiciliarias**, co gallo de acondicionar as vellas conduccións e mecanismos.

- d) **Rede de telefonía e telecomunicación.** O Casco pertence á central de Colón. O desenrolo prodúcese a traveso dos eixos primarios (Beiramar, Elduayen, Porta do Sol, Carral). A rede é soterrada en moitas das rúas do Casco, aínda que os percorridos finais decorren polas fachadas).



As **prioridades** de actuación céntranse nas **deterioradas acometidas ás vivendas**.

As **modernas redes de telecomunicacións**, como o **cable**, **aínda non entraron no núcleo central do Casco** nen se presume que chegen a curto prazo. Sen embargo, consideramos como **prioritario este servicio** de cara á rehabilitación integral do Casco.

- e) **Rede de gas**. A rede é exclusivamente **perimetral** entendendo que **non debera extenderse ao interior polo que de complexo e impactante tería tal pretensión**.

23) Os procesos de desenvolvemento de Vigo foron decote por diante da **planificación** e do **planeamento**. Durante tempo a forza do crecemento, e xa que logo, e dos cambios que o crecemento comporta, determinaron a existencia de plans que poñían en entredito a comenencia da conservación e nalgúns casos, ata da remodelación harmónica da cidade herdada, da cidade vella, e prantexaban cambios radicais. Palacios, Comingues, Bidagor e Paz Maroto camiñan en maior ou menor medida nesa dirección.

Pero o Plan que consegue levar adiante, directa e/ou indirectamente, cambios sustanciais na estrutura do Casco Vello foi o PXOU de 1971. Porén, foi, precisamente, o longo intento por impoñer á poboación as súas determinacións, o que orixonou un amplo, fondo e radical movemento veciñal opositor que, ao noso xuízo, está na base da recuperación da conciencia sobre a importancia de conservar a memoria urbana.

24) O **Plan Especial de Reforma Interior do Casco Vello** –aprobado definitivamente en 1991; foi o primeiro plan aquí no cal **os aspectos de protección** se pode dicir que



**prevaleceron sobre os de reforma interior**, aínda que os avatares do procedemento aprobatorio levasen a incorporar e santificar operacións de substitución de gran calado.

25) **O reto á hora de redactar un novo Plan Especial é superar a ausencia dun planeamento xeral** ao que se remitir para saber que se pode agardar do Casco Vello na configuración da cidade das primeiras décadas do novo século e milenio. Pero é un reto que se ten que asumir porque, entre outras razóns, xa van ficando craras tres consideracións capitais a respecto do barrio vello:

- a) **Que o rol de Vigo é esencial para o conxunto de Galicia**, en tanto que un dos polos da eurrerxiión Galicia-Norde de Portugal.
- b) **Que cando se fala de Vigo xa hai que entender o espacio dunha área metropolitana**, existente xa “*de facto*” e de próximo recoñecemento “*de iure*”
- c) **Que hoxe os espacios históricos das cidades non poden ser campo abonado nin para a especulación nen para calquera experimento temerario de remodelación.**



## **2. OBXECTIVOS DA ORDENACIÓN**



## **2.1. INTRODUCCIÓN: A CUESTIÓN DO ÁMBITO.**

O Casco Vello de Vigo é unha peza urbana senlleira pero cuns lindeiros que non son de todo nídios por mor dos distintos criterios cos que, en diferentes momentos, se tentou a súa delimitación. Non se corresponde co conxunto histórico artístico declarada como Ben de Interés Cultural, porque esta declaración fora restrictiva e nen tan sequera abranxía a cidade outrora amurada. Mais tampouco se corresponde con aquel recinto afortalado, pois sempre se entendeu que, pomos por caso, o Berbés ou o Barrio do Cura –aínda que a inclusión desta última peza sempre foi menos consensuada-, son espazos tamén senlleiros do barrio histórico. Tampouco se comprende que se tivese desbotado da delimitación o recinto de O Castro. E postos a utilizar un criterio amplo, habería que concluir que tamén son cidade histórica ou centro histórico, os ensanches do XIX e comenzos do XX.

E ¿qué dicir do mar? Se a cidade ten a súa orixe no mar ¿como entender o seu afastamento actual, non só físico senón administrativo, por moito que o deslinde coincida cos recheos que por Lei son dominio marítimo?. Paradoxalmente: hoxe o Casco Vello só linda co mar en Cánovas del Castillo, onde se construíu a muralla de edificios que precisamente lle furtaron o mar ao bairro histórico.

## **2.2. O OBXECTIVO PRINCIPAL.**

De calquera xeito, fronte ás discrepancias sobre o ámbito do Casco Vello o que compre agora salientar son as coincidencias existentes no labor de caracterizar os roles deste complexo. abigarrado e ricaz espazo no pasado da cidade, así como a importancia que



tivo outrora e, senón no presente, si estamos certos de que terá que voltar a ter no futuro e, mesmo, no futuro próximo de Vigo.

Velaí que pensemos que a mellor caracterización do Casco Vello cecais sexa a dun complexo **Espacio da Memoria**, que o conxunto da **cidade precisa** preservar como **garantía dun evoluir futuro en positivo**.

Hoxendía, logo de tantas décadas de desnorte (deixadez, mais tamén, equivocadas intervencións fóra de escala...) que conduciron o Centro Histórico<sup>2</sup> ata unha máis que preocupante decadencia (ruína física, derrube demográfico e esmorecemento das actividades económicas), as terapias para devoltarlle a saúde e o dinamismo que este espacio necesita para seguir sendo un alicerce do futuro esplendoroso de Vigo, xa non se poden ligar ás estratexias do crecemento uniformizado da cidade, senón que o enxofre de nova vida ao Casco Vello –de cara á súa de revitalización- terá que se centrar basicamente en procesos de rehabilitación, por máis que se combinen este tipo de accións con actuacións de reforma interior nalgunhas pezas da súa perifeira, ou con moi pequenas e puntuais intervencións de substitución no seu tecido máis deteriorado (por comisión ou por omisión).

O Casco Vello xa non se debe entender hoxe como un eido para a ilimitada expansión urbana senón como o “*locus*” onde, por teren asentado os sinais de identidade da cidade, é obrigado elexirmos o camiño da rehabilitación do tecido urbano, no senso integral do termo, e a recuperación cabal deses sinais ou raigañas máis fondas dunha colectividade que, precisamente, polo seu dinamismo, corre o risco de non saber cabalmente cara onde camiña.

Son moitos os fins que se lle deben demandar a un plan especial desta natureza, pero para podermos centrar a súa efectiva caracterización é preciso atinar co obxectivo básico, co principio que debe guiar todo o entramado das determinacións do

---

<sup>2</sup> Que, como vimos de dicir, abranxe un espacio máis amplo que o do ámbito do presente PEPRI.



planeamento. Polo que vimos de dicir, coidamos que ese obxectivo se debe formular así:

**O PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO CASCO VELLO DEBE DEVOLTAR AO CENTRO HISTÓRICO DE VIGO, E MESMO DESENVOLVER ESE SEU SECULAR ROL DE “ESPACIO VIVO DA MEMORIA”, TAN NECESARIO PARA O EVOLUIR EN POSITIVO DA CIDADE TODA E AÍNDA DA ÁREA METROPOLITANA, CUXO RECOÑECIMENTO XURÍDICO VAI SER INMEDIATO. E FACELO POR MEDIO DA REHABILITACIÓN INTEGRAL (URBANÍSTICA E ARQUITECTÓNICA, MAIS TAMÉN SOCIAL E ECONÓMICA).**

Non hai cidade que se precie, non hai fenómeno urbano podente, que non conte co correspondente espacio vivo da memoria, case sempre dotado de centralidade xeográfica e máis se esa centralidade tanxencia o mar que no presente caso é a orixe mesma de todos os procesos do evoluir histórico da cidade de Vigo. E iso é así porque estes espacios, como a ave fénix, teñen a cualidade de poderen renacer permanentemente, de reviviren sen por elo ter que modificar a súa esencia.

Os anos de irracionalidade, de aloucado e tantas veces anárquico crecemento, fóra do espacio da memoria pero ao que tamén afectaron, non terían sido así de terse definido no seu momento con craridade o rol do centro histórico e, polo mesmo, termos acadado o grande consenso social, económico e, xa que logo político, de que este espacio endexamáis debe ser campo abonado para as tensións inmobiliarias, que só adoitan xurdir cando reina a indefinición sobre a propia identidade.

Nadie dubida que o Casco Vello é o espacio máis senlleiro da memoria do Vigo. Pero todo espacio histórico pode chegar a ser un espacio morto (ou moribundo) ou ser un espacio da memoria e ao tempo vivo. A diferenza é obvia. O espacio morto, no mellor



dos casos, ten unha compoñente museística, con ou sen a xeneralización da ruína, e só recibe vida do pasado, como obxecto arqueolóxico ou etnográfico. O espacio vivo ten fundamento de seu, porque nel aniña tanto un pasado como un presente que mira cara o porvir. Un espacio vivo da Memoria é un espacio onde, literalmente, se vive, onde reside poboación –condición *sine qua non*-, onde se traballa, onde se fan negocios –isto é se intercambian bens e servicios-, onde se forman as xeneracións futuras, onde se disfruta do lecer; un espacio no que se facilita o encontro (de propios entre eles mais de propios con foráneos), onde tanto se pode estudar un resto arqueolóxico como estar planificando, analisando ou resolvendo cuestións esenciais non só para a cidade, senón tamén para o conxunto do país; un espacio onde poder encherse outravolta, de vagar, respousadamente, dese mar inigualable da Ría de Vigo, que é o mar de Martín Códax, e ao tempo facer xestións administrativas de calquera tipo con axilidade; un espacio onde degustar a tradicional gastronomía popular e sofisticados pratos da cociña máis moderna; onde mercar a maqueta duha dorna ou un potente ordenador capaz de deseñar os máis modernos e complexos; un espacio polo que andar –literalmente falando- mais tamén no que poder apousar; un espacio onde a vida, sen deixar de ser loita (que iso é consustancial co ser humano) sexa pracer e, aínda, privilexio; un espacio que no que se ten que recuperar a unicidade de outrora, hoxe perdida polas múltiples segregacións operadas nos últimos setenta anos, un espacio que debe ensaiar o se estender máis alá das hoxe físicamente inexistentes murallas, pero onde aínda fai falla derrubar as psicolóxicas, tarefa para que abonda decisión se hai conciencia sobre as potencialidades propias; un espacio con escaerios compridos e con currunchos cheos de vida en múltiples pingueiras...; en definitiva, un espacio urbano que poida funcionar de seu, no que todo ou case todo está á man e onde a Memoria devén en maleta para viaxar cara o porvir e non nunha lousa de nostalxias que lle caia enriba aos moradores e a todos aqueles que –por falla de vida- teñan que deixar casa ou negocio e fuxir del.





Eis o obxectivo: **poñer o espacio das raigañas da sociedade viguesa ao servizo dos proxectos futuros de converter Vigo en elemento focal dun novo espacio económico: o territorio de Galicia e Norte de Portugal.**

E para elo coidamos, e así o deixamos xa dito, que non hai máis camiño que a **rehabilitación integral**. E por rehabilitación integral entendemos:

- 1º) **A conservación dos valores de todo tipo** (urbanísticos, arquitectónicos, ambientais, paisaxísticos, morfolóxicos, etc.) existentes na actualidade, e non só aqueles cuxa protección ven demandada por exixencias de orde legal.
- 2º) **A recuperación**, na medida que sexa posible, **de valores existentes noutras xeiras** do evoluir vigués **e agora desaparecidos ou desvirtuados**, nos mesmos eidos constructivos, productivos, culturais, morfolóxicos e, sobre todo, no que respeita ao mar, cuxo afastamento tanto ten que ver co esmorecer do Casco.
- 3º) **A creación de novos valores** que, sendo compatibles cos descritos noa apartados anteriores, axuden dende calquera perspectiva a potenciar o incremento da calidade de vida no ámbito de cidade histórica, na perspectiva de amarear e diversificar os usos do solo e as intensidades compatibles coa escala sempre humana deste espacio.

Pero para que todo iso sexa posible tamén é preciso que, tanto a filosofía e metodoloxía do PEPRI como as Propostas e Programas de Actuación sexan entendidos, aceptados e asumidos de cheo polo Concello de Vigo, pola poboación da cidade e, sobre todo, pola que reside, traballa, fai negocios se forma ou se divirte, nese espacio a recuperar que é o Centro Histórico da urbe.

## **2.3. OUTROS OBXECTIVOS XERAIS A PERSEGUIR.**

### **2.3.1. A CALIDADE DE VIDA.**



A rehabilitación é o camiño máis acaído para conseguir o que ao noso xuízo debe ser sempre un obxectivo a perseguir por calquera tipo de planeamento; no presente caso:

### **A RECUPERACIÓN DA CALIDADE DE VIDA NO CASCO VELLO DE VIGO.**

O **Espacio vivo da Memoria** sería impensable sen a presenza permanente da vida na cidade histórica, isto é da residencia nel por parte de xentes diversas (novos, adultos e anciáns, homes e mulleres, xente que estuda e xente que traballa, asalariados e empresarios, xentes ligadas ao mar (mariñeiros, traballadores portuarios, consignatarios...) e outras ligadas a actividades na terra, xentes con distintos niveis de ingresos, de múltiples procedencias...

Mais para garantir a acaída presenza poboacional (isto é, non só da poboación actual, senón a de niveis de tempos pasados) non hai máis remedio que enxofrar calidade de vida aquí.

Fronte á pretensión de incrementar só o nivel de vida, tan característica da xeira actual, nivel que adoito se ten conseguido a base da xeneración de grandes desequilibrios (por uns contabilizados como beneficios e rendas económicas e por outros como deseconomías urbanas, molestias e déficits de servicios –da que o propio Casco Vello é boa mostra-, ao noso xuízo, débese situar no primeiro plano a mellora da **calidade da vida**, representada polo **reparto dos beneficios cívicos a toda a poboación**, de xeito que esa mellora da vida nos espazos habitables sexa algo que se poida sentir, valorar e apreciar por cada cidadán e non un valor medio resultante da rendibilidade que algúns – moi poucos- obteñen do negocio urbano.

Este xeito de enfocar a cuestión, ata hai ben pouco tempo, situábase de certo no lindeiro das utopías. Porén, na hora presente, logo de anos dun desenrolismo que tantas cousas destruíu, foi xurdindo no mundo e tamén entre nós, paseniña pero imparabilmente, a idea de que só pode haber desenvolvemento efectivo se este se pode soste, se é un



desenvolvemento sostentable. E como ben se sinala no Editorial do último número da Revista “BUGUINA”<sup>3</sup> “...a perspectiva da sostibilidade é unha forma de actuar no contorno, recoñecendo que a realidade é complexa e dinámica... e que só se pode avanzar nun camiño desexable sempre que se estudien as repercusións das novas accións e se dispoña de sistemas de corrección de efectos perversos...”

Hoxe xa se sabe –por máis que pareza paradoxal a afirmación- que a procura de calidade de vida devíu, mesmo, en negocio. Tratar acaídamente un espazo onde se algo abonda é patrimonio histórico, por moi deteriorado que estea, coa pretensión de poñelo outra volta en valor, é apostar hoxe, non só pola probabilidade da recuperación física, senón tamén pola recuperación económica (decote ligada ao negocio); mais iso só se cumprirá de partirmos da idea de que á beira da **obriga xurídica** da conservación dese patrimonio ou da **exixencia ética** de manter en bó estado o legado máis preciado dos devanceiros para llo poder traspasar mañán ás novas xeneracións, hai que entender que nese labor xoga igoalmente, ¡e de que modo!, o **interés económico**. A rehabilitación, xa que logo, tamén pode ser negocio pero só se se identifica con calidade, con sentido ecolóxico da vida, co desenvolvemento sostentable; ou sexa, cos valores emerxentes e máis positivos das sociedades modernas actuais.

O Plan Especial conseguirá que o escenario sexa fonte de calidade de vida na medida en que sexa quen de dar coas chaves do deseño do modelo e da xestión dun proceso ininterrompido e integral de rehabilitación do Casco Vello, entendendo por tal a recuperación da edificación para vivir, negociar, traballar, estudar e disfrutar no Centro Histórico; **a recuperación do espazo urbano para as persoas**, peonalizándoo racionalmente, dotándoo de bó e diverso transporte público, rodeándoo de estacionamentos para o automóvil privado, mellorando os nívies e a diversidade das dotacións equipamentais no seu ámbito ou no contorno inmediato, ampliando a rede de

---

<sup>3</sup> BUGUINA NÚMERO 7. BOLETIN DO PROGRAMA URBAN DO CONCELLO DE VIGO. INVERNO-VERÁN 2000.



espacios libres e zonas verdes e poñendo en valor o xa existente, mellorando a accesibilidade interna co derrubo de elementos que hoxe coutan percorridos esenciais entre as distintas zonas e áreas do Casco Vello; ou encardinando o Casco Vello outravolta co mar e co resto do Centro Histórico máis senlleiro

### 2.3.2. O CASCO VELLO E O MAR.

Unha das razóns, non a única pero si unha das importantes razóns que levaron á decadencia e esmorecemento do Casco Vello hai que busca na sustracción do mar, no divorcio entre o barrio histórico e **o mar**, que é xustamente **razón e orixe da mesma cidade**. A barreira xenerada coa edificación inzada en Cánovas del Castillo, os tinglados construídos diante do Berbés, que ata coutan a visión da dársena máis próxima, o afastamento do mesmo mar, como consecuencia dos recheos portuarios ou o escamoteo da paisaxe marítima cegando as ducias de fiestras que outrora ofrendaba o Casco Vello, por mor de inadecuados incrementos volumétricos de tantas unidades edificatorias; a barreira que supón o intenso trafego rodado que aínda subsiste mesmo despois de se teren construído varios tramos do túnel das Avenidas, e ata a mesma reestructuración ou esmorecemento das actividades pesqueiras que levaron parella a minoración de relacións entre o mar e as xentes do Casco Vello e o Centro Histórico en xeral... todas elas, son causas (de efectos acumulativos) dese divorcio.

As actuacións que teñen como abreviada denominación a de “*Abrir Vigo ao Mar*”<sup>4</sup> independentemente da consideración que a cada un lle poidan merecer, no seu conxunto ou individualmente, constitúen un primeiro intento de minorar efectos perversos do afastamento entre o mar e o Casco Vello, pero o necesario reencontro da cidade vella co

---

<sup>4</sup> “*Abrir Vigo ó mar. Proxecto de recuperación urbana da Beiramar central*”



mar tamén se ten que dar en actuacións a desenvolver no interior do propio ámbito do Plan Especial.

Por todo elo, entendemos que debe ser obxectivo xeral do PEPRI:

### **A ADOCIÓN DE TODO TIPO DE MEDIDAS QUE FAVOREZAN O REENCONTRO DO CASCO VELLO CO MAR.**

No ámbito do PEPRI as medidas terán lóxicamente, o carácter de determinacións, pero tamén se propondrá a adopción de medidas tendentes ao mesmo fin que, por se localizaren fóra dese ámbito, forzoso é que teñan un carácter de recomendacións; iso si, de encarecidas recomendacións.

#### **2.3.3. INTEGRACIÓN DO CASCO VELLO NO CONXUNTO DO CENTRO HISTÓRICO E DA CIDADE.**

Vimos insistindo, mesmo con certa teimosía, que hoxendía, cando dunha banda xa non é correcto falar da cidade de Vigo, pois as relacións urbanas traspasaron os lindeiros do Termo Municipal para se inserir nun territorio máis amplo con nidia fasquía de Área Metropolitana; e da outra, cando esa Área Metropolitana de Vigo xa se está a configurar como un dos elementos focais ou polos de desenvolvemento da rexión económica Galicia–Norde de Portugal; hoxendía, repetimos, a pretensión de reducir a cidade histórica ao ámbito fixado no Plan Especial vixente, tal como este se aprobou logo das últimas modificacións consideramos que constitúe un erro.

O Centro Histórico ou Cidade Histórica de Vigo, en tanto que peza de distinto evolucionar ao do resto da cidade, debería abraxer, alomenos: evidentemente, o ámbito do Casco Vello, tal e como se delimitou polo planeamento xeral mais tamén outras pezas do



Centro da cidade. Mais como o PXOM que se está a elaborar xa recolle a necesidade de tratar con planeamento especial este Centro, entendemos que a delimitación prevista non é preciso modificala.

### **INTEGRACIÓN EFECTIVA E PLENA DO CASCO VELLO NO CONXUNTO DO CENTRO HISTÓRICO E TAMÉN NA CIDADE.**

Sabemos das dificultades que conlevaría modificar sobre a marcha o ámbito do Plan Especial, sobre todo se esa modificación acada a totalidade dos espazos que se propuxeron no Avance de Planeamento; dificultades que se concretan especialmente na falla de presuposto co que abordar tan considerable ampliación; mais tamén nos retrasos que conlevaría dispor do documento para a regulación polo miudo das determinacións aplicables ao Casco Vello, da súa programación e, xa que logo, da súa xestión.

A dinámica existente agora mesmo no eido da rehabilitación do Casco Vello non se debe frear por un adiamento que aínda tendo a orixe nunha decisión que melloraría a perspectiva do tratamento do centro histórico da cidade no seu conxunto, podería coutar gravemente o proceso rehabilitador encetado coa execución do Programa Urban, coa declaración de Área de Rehabilitación Integrada, coa firma do Convenio co IGVS e coa creación e efectiva posta en marcha con fondadas expectativas de éxito, da Oficina de Rehabilitación.

Porén, que agora non se amplíe o ámbito na dirección apuntada non couta para que dende o presente Plan xa se estableza como estratexia a curto e medio prazo esa ampliación e se actúe en consecuencia a prol dese obxectivo integrador.

Dende a redacción do novo Plan Xeral de Ordenación Municipal que se está levando a cabo, como vimos de dicir, xa se prantexa unha cidade do futuro, ben distinta, xulgamos, da que servíu de base para os distintos documentos de planeamento xeral abordado nestas últimas décadas. Nesa cidade futura, o centro histórico configurarse



como un todo máis amplo, con roles semellantes aos que sempre tivo como cando cidade histórica e conxunto da cidade eran a mesma cousa.

#### 2.3.4. A CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E URBANÍSTICO.

Premisa básica en todo planeamento que conleve a protección, este obxectivo resulta obvio polo que mesmo de obriga legal ten, e defínese de seu no caso da chamada zona BIC, que é unha das áreas onde se simboliza a mellor historia da cidade e o autorecoñecemento da mesma polos vigueses. Aínda que non teña o pulo de pasadas xeiras, o Conxunto Histórico-Artístico e o seu inmediato contorno segue a ser unha área que dispón de vitalidade e dinamismo, sendo ceais a que mellor conserve de todo as raigañas e o espírito da cidade dentro do ámbito do Casco Vello, e elo porque aquí hai máis ocupación, máis diversidade de usos, máis “forza” urbana; e tamén porque aquí tiveron, de certo, repercusión máis inmediata tanto as obras como os proxectos parcialmente desenvolvidos de rehabilitación urbana (acaemento de rúas e prazas, recuperación de edificios emblemáticos, etc.) e, polo mesmo, esa premisa tan necesaria sempre para o bó fin da rehabilitación que son ás arelas de recuperación que nesta zona xa se pode dicir que renaceron.

A conservación e rehabilitación do patrimonio histórico-artístico –insistimos outravolta– non é só unha obriga legal, senón que é un desexo manifestado pola maioría dos moradores do Conxunto Histórico-Artístico, do Casco Vello e da cidade, en xeral, porque existe conciencia sobre a súa importancia emblemática en tanto que memoria e sinais de identidade, mais tamén porque neste caso, alomenos, un **conxunto histórico rehabilitado é un conxunto revitalizado** e, polo mesmo, devén en peza posta en valor, revalorizada, converténdose ela mesma en obxecto de expectativas económicas de todo tipo: lugar ideal para vivir, para explotar negocios de múltiples ofertas de bens e



servicios aquelas coa localización e a escala da zona, todo elo potenciado polas previsións de incremento dotacional e pola senón completa si relativa recuperación do seu rol de ventana por excelencia do mar de Vigo.

Para a efectiva recuperación do patrimonio, é preciso dicilo por máis que semelle obvio a Administración ten que *mollarse*. Non se protexe por omisión, ficando pairada nas simples medidas de protección xurídica. As obrigas legais de manter o patrimonio para os titulares privados do mesmo non deixan de ser unha das obrigas xurídicas máis incumpridas e menos sancionadas. É preciso conservar actuando sobre ese patrimonio. Mais para facelo, primeiro hai que estudalo, inventarialo, catalogalo con rigor e racionalidade segundo a súa efectiva importancia. Porén, tampouco isto abonda. Despois hai que levar adiante as medidas que se fixen para a efectiva recuperación, a posta en valor dos espazos e a solución das pequenas e non tan pequenas eivas existentes nas infraestructuras e os servicios, hai que mellorar as dotacións equipamentais existentes e acometer as medidas revitalizadoras das actividades que resulta imprescindible pular e coutar ou mesmo prohibir todas aquelas outras actividades que se entenden como non acaídas para o desenvolvemento integral da área.

Todo elo na crencia de que **a mellora das condicións de vida da poboación residente**, non só a agora existente, senón tamén a que, de certo, se instalará aquí, se a recuperación integral se produce (tanto pola vía do retorno dos que xa viviron como pola instalación nesta área doutras xentes que buscan formas de vida máis auténticas e de maior calidade), **constitúe unha exigencia sine qua non para ese desenvolvemento integral.**

Mais todo iso non sería posible -áinda que fose legalmente permitido- se non se conservasen os elementos de valencia histórico-artística existente no Casco.

Velaí, coidamos, a xusteza de fixar como obxectivo xeral da ordenación a





## CONSERVACIÓN E POSTA EN VALOR DO PATRIMONIO CULTURAL EXISTENTE NON SÓ NA ZONA BIC SENÓN TAMÉN NO RESTO DO ÁMBITO DO PEPRI DO CASCO VELLO.

### 2.3.5. A HARMONÍA ENTRE O VELLO E O NOVO.

Ningunha área histórica de ningunha cidade do mundo xurdíu dunha única intervención no tempo. Onde hai vida urbana hai muda, prodúcense cambios, que responden aos propios procesos evolutivos operados nas sociedades que os viven. Normalmente eses cambios ao longo da historia producíronse sen excesivos traumas ata a xeira actual. Nos últimos tempos, sen embargo, os cambios sociais teñen unha magnitude nunca antes experimentada, que leva, no que ao escenario onde a sociedade apousa se refire (territorio ou urbe), á rotura ou creba da escala das intervencións. Cando isto se produce en espazos moi construídos ao longo do tempo, ese modo de intervir pode acabar con todos os seus valores positivos.

Velaí, pois, que o casamento entre o vello e o novo, antre a historia e o presente non resulta posible se desaparecen as **proporcións**, ou sexa, a **escala coa que se foi construíndo esa peza urbana** tan complexa como é o Casco Vello en todos os barrios de apretado caserío. A auténtica modernidade non consiste só nin principalmente en construír espazos acaídos para as funcións demandadas polos cambios socioeconómicos, senón en facelo co respecto ás proporcións que fixeron do Casco Vello (ou alomenos a unha parte del) un Ben de Interés Cultural; ou sexa, actuando, no esencial, con respecto a unha estrutura urbana, a unhas funcións que, tamén no básico, seguen a ser parellas, e cunhas formas que harmonicen con esa estrutura e esas funcións. E o respecto non ten por que residenciar na mímese, no remedo, senón no



## **MANTENEMENTO DA ESCALA E AS PROPORCIÓNS PROPIAS NAS INTERVENCIÓNS PREVISTAS OU PERMITIDAS.**

### **2.3.6. A XESTIÓN DAS DETERMINACIÓNS.**

Todo plan que pretenda ser algo máis que un simple documento normativo metido nun caixón logo da súa aprobación, ao que se consulta de cando en vez para saber se as solicitudes de intervención acaen coas súas determinacións, isto é, todo plan que se prantexe como instrumento de desenvolvemento integral da área planeada, como ferramenta de resolución de problemas e non como actor pasivo do devalar urbano e social, ten que elaborarse baixo dúas premisas esenciais:

- a) A procura da asunción dos seus contidos por parte dos destinatarios directos (poboación residente, propietarios do solo e da edificación, os titulares de negocios e os que, en xeral, teñen o seu medio de vida aquí, as asociacións e institucións con presenza ou intereses na área, etc. etc.)
- b) A elección dos mellores mecanismos de incentivación para o cumprimento do Programa de Actuación e a máis cabal previsión do financiamento dos custes dese Programa.

A xestión do Plan do Casco Vello terá que combinar accións de conservación do patrimonio con operacións de reforma interior, terá que ser ela mesma un factor xenerador de sinerxías actuando en todos os frentes (coordinación das actuacións do sector público, avivezador das iniciativas privadas, *vixiante* das actuacións dos concesionarios de servicios públicos, etc.).

Unha xestión desta natureza, cando son tantos os factores de interés ou de necesidade e precaria a situación de saída, forzosamente requirirá de medios específicos para ese fin.



A xestión do Plan Especial do Casco Vello non se pode deixar ao albur ou confiala exclusivamente aos ritmos de intervención do sector privado.

Se se quere cumprir cos obxectivos que xa fomos debullando, forzoso será, coidamos, que o Concello –a traveso da Xerencia de Urbanismo- asuma a necesidade de poñer en marcha un servizo ou **Oficina Permanente de Xestión do Barrio Histórico**, que asuma o cumprimento dos obxectivos xerais do PEPRI nos prazos que marque o Programa a traveso dos mecanismos xa de sobra coñecidos: incentivación e cooperación no que respeita ao sector privado, coordinación das distintas administracións e dentro da municipal entre as distintas áreas implicadas.

Por todo elo, o PEPRI débese abordar fixando tamén como obxectivo xeral o

### **DESEÑO ACAÍDO DOS MECANISMOS QUE PERMITAN UNHA XESTIÓN EFECTIVA DAS DETERMINACIÓNS E PREVISIÓNS CONTIDAS NEL.**

Mais tamén, e isto é igoalmente sabido, terá que prantexar solucións sempre realistas, que non supoñan un anunciado incumprimento, o cal supón outravolta a **búsqueda do máis amplo consenso social** e o máis outo nivel de **entendemento cos axentes interviñentes** nos procesos de xeneración e rexeneración deste tecido urbano, alomenos para aquelas cuestións de maior calado ou meirande incidencia de cara ao cumprimento dos obxectivos xerais aquí prantexados.

#### **2.3.7. A CONSERVACIÓN, ESTUDIO E PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.**

En razón da longa estadía do home no ámbito do PEPRI que levóu a desenvolver o escaerio da vida social ao longo da historia en diferentes extractos constructivos, resulta



innegable a necesidade de conservar, protexer e, no seu caso recuperar o patrimonio arqueolóxico nel presente ou agochado.

En base aos datos de que se dispoñen no Casco Vello de Vigo, e que se expuxeron pormiudadamente no apartado correspondente da memoria informativa, pódese observar que, si ben comparativamente a outras vilas galegas a actividade arqueolóxica é importante, situándose na vangarda neste eido, no que fai á concepción global do feito arqueolóxico queda aínda moito camiño por andar, e o esforzo normativo deste PEPRI irá nesa dirección, tentando unha globalización do estudio arqueolóxico fuxindo da cáseque única actividade actual baseada en “*arqueoloxía de intervención*” cuxos resultados non saen sempre á luz, e sendo moi apresurada para extraer os datos e a concepción necesaria para unha verdadeira “*arqueoloxía urbana*”, que debe ser o obxectivo a acadar.

#### **2.4. OBXECTIVOS ESPECÍFICOS A PERSEGUER.**

Establecidas esas grandes liñas no terreo dos principios ou obxectivos xerais, o PEPRI, no eido xa dos obxectivos específicos perseguidos debe:

- a) **Facilitar o proceso contínuo da rehabilitación da vivenda** sobre bases semellantes ás que informaron a ordenanza para a regulación das axudas que para este fin aprobou o Concello de Vigo o 29 de maio do 2000, ordenanza na que se establecen as prioridades que aconsella a situación actual do parque e a estrutura social dos moradores do Casco Vello. De acordo con esas prioridades, dase preferencia aos edificios que non supoñan baleirado interior, que conserven ou aumenten o número de vivendas e que comprometan o uso de locais con usos compatibles na planta baixa das edificacións rehabilitadas. E cando exista igoaldade, dá preferencia aos solicitantes de axudas con menor capacidade económica e aos



que adiquen a vivenda para uso propio ou en aluguer. A ordenanza da tamén preferencia ás solicitudes abeiradas ao programa de acaemento de fachadas e cubertas (do Programa Urban) e aos que supoñan intervención contígua en rúas ou couzadas.

En esencia, no párrafo anterior resúmese ben o espírito que debe guiar a achega de fondos públicos para a rehabilitación de vivendas que, hoxendía e cremos que por moito tempo, ha vir da man dos Plans Catrienais da Vivenda que, de xeito progresivo adican máis fondos á rehabilitación da vivenda e, dentro desta, á destinada a Áreas de Rehabilitación Integrada (como é o caso do Casco Vello de Vigo), fronte ás axudas de nova construción que outrora acaparaban case a totalidade do financiamento público destinado á promoción da vivenda.

Entendemos que a peza esencial para acadar a completa rehabilitación e revitalización do Casco Vello de Vigo é precisamente aquela que actúa sobre a vivenda. Esta foi precisamente a carencia ata agora na nosa cidade, eiva que xa está a resolver, por canto xa se adxudicaron axudas para intervencións na edificación do Casco e se segue adxudicando, dende o ano 2000 ininterrumpidamente, todas elas ao abeiro do Convenio asinado entre o Concello e o IGVS, á súa vez baseado no Convenio establecido entre a Xunta de Galicia e o Ministerio de Fomento para a distribución das axudas do Plan Catrienal da Vivenda 1998-2001.

- b) **Facilitar o desenvolvemento das actividades artesanais, comerciais, de hostelelería de calidade e de servicios en xeral** que sexan compatibles co uso principal do barrio histórico; que foi, é e terá que seguir sendo o residencial.

O PEPRI ten que poñer todos os medios para que o espacio do Casco Vello sexa o espacio da diversidade de usos productivos, limitando a especialización, sobre todo se esta especialización couta ou impide a recuperación e posterior desenvolvemento do uso residencial.



É perfectamente posible compatibilizar nun espacio o acobillo de moradores, atendendo as súas necesidades inmediatas mais tamén de calquera tipo e, ao tempo, atender demandas xeneradas por xentes non residentes (do resto da cidade, da Área Metropolitana, de Galicia ou do Mundo) que aquí acudirían (como acuden a todos os centros históricos) na certeza de que é neste espacio onde aniña o espírito da cidade (a memoria, que arelamos viva, da cidade). Boa proba de que isto é posible témola no acontecido noutros centros históricos, de cidades e vilas (Santiago, Lugo ou Allariz, por poñermos uns poucos exemplos).

c) **Conseguir facer do espacio urbano de todo o Casco Vello un grande espacio libre**, artellado por rúas, calexas, calexóns, prazas, praciñas e curros, parques e avenidas, todas elas entrelazadas, tanto no sentido paralelo ao mar –que, con pequenas eivas, xa é hoxe posible- como no sentido perpendicular a ese mar que o están moito menos. Entendemos que o PEPRI debe recompoñer o carácter de unicidade que tivo o Casco Vello ata a apertura de Elduayen e posterior conversión desta vía en eixo importante dos fluxos circulatorios de Vigo (Leste-Oeste). Entendemos que o PEPRI ten que eliminar barreiras físicas, mesmo con pequenas operacións de conexión, máis tamén barreiras psicolóxicas xurdidas ao longo da historia pasada e recente da cidade. Todo elo, para conseguir a mellor disposición de todos os elementos configuradores da paisaxe urbana de Vigo: Percorridos, Nóos, Sectores, Lindeiros ou, simplemente, Fitos ou puntos de referencia.

d) **Equiparar o Casco Vello co resto da cidade no que atinxe a dotacións urbanísticas**, sobre todo, con equipamento comunitario de carácter local e distribución equilibrada entre as diversas zonas ou barrios do Casco.

No ámbito do PEPRI xa hoxe atopamos niveis dotacionais considerables, pero trátase, polo común, de equipamentos que pertencen ao sistema xeral respectivo (Concello, Biblioteca da Fundación Penzol, Biblioteca Central, Casa Galega da Cultura, Maxistratura do Traballo, Delegacións Ministeriais e de Consellerías,



Hospital da Cruz Roxa...). Polo carácter e, nalgúns casos, pola localización estes equipamentos non son, precisamente, os máis aqueles para as necesidades dos moradores e case se pode afirmar que unha boa parte non xoga como debería roles de focalización da atractividade residencial.

Velaí que sen desbotar a importancia que calquera dotación poida ter para a recuperación do Casco Vello, teñamos que incidir na importancia dos equipamentos locais (centros educativos, pistas deportivas, centros socioculturais de barrio, centros asistenciais, etc.)

- e) **Incrementar a accesibilidade ao Casco e dende o Casco á cidade.** A maior parte dos viaxes que se fan nas cidades (mesmo nunha que ten un relevo tan empinado como a de Vigo) fanse a traveso da marcha a pé. O Casco Vello, polas características do seu viario, é un espacio onde forzosamente se ten que usar este modo de transporte de forma maioritaria. O Plan de Peonalización levado a cabo polo concello xa ten correxido o uso de aparcadoiro que ata ben pouco se daba nos espacios do Casco Vello, gañando eses espacios para o uso peanil. A peonalización posta en marcha deberá manterse e deberá progresar cos outros espacios do Casco Vello aínda non peatonalizados, intentando resolver o problema de aparcamento a través de mecanismos que aproveiten un aparcamento público da área inmediata, polo de hoxe, nalgún caso infrautilizado.
- f) O segundo modo de transporte, sobre todo polo viario do contorno e as vías artellantes compatibles do interior (Elduayen, Paseo de Alfonso, Torrecedeira, Cachamuiña, Carral, Cánovas...) é o vehículo motorizado, pero entendemos que dentro deste é preciso apostar polo **transporte público**: autobuses, taxis e, mesmo, o metro lixeiro en detremento do automóbil privado. Mais non se trata de prohibir o uso do vehículo privado, trátase de regulalo e limitalo.



Todo elo redundará nunha maior accesibilidade do barrio histórico no seu conxunto, ao tempo que se dispón dun lugar polo que cobiza andar, pasear, programar encontros, etc.

- g) **Mellorar a imaxe do solo, das fachadas e, mesmo desa coarta dimensión do caserío que son os tellados, e as cubertas.** Elo comporta seguir avanzando nas xa encetadas rexeneracións dos pavimentos (abordable xuntamente coa anovación dos servicios que deben decorrer polo subsolo na súa totalidade), das fachadas (ás que hai que ceibar de cableados e aditamentos inaxeitados, como os mal deseñados anuncios publicitarios) e as cubertas cuxa normalización é sempre desexable, pero máis nun barrio histórico onde tan doada resulta a contemplación dende arriba.
- h) **Dispor dunha documentación exhaustiva sobre todos os aspectos de incidencia no Casco Vello** que, mercede a procesos informáticos agora usados para a súa confección, se poida actualizar constantemente ligándoa aos procesos administrativos cotidiáns (de carácter demográfico, económico, fiscal, aos das licencias de construción, primeira ou sucesivas ocupacións ou cambios de uso, aos que conlevan actuacións de calquera departamento no eido dos servicios, infraestructuras, equipamentos, etc.).

Nese senso, o Programa elaborado para confeccionar a Ficha de Edificios e Solares (cuxo contido informativo xa se aportou na Fase de Avance), coidamos que pode ser o arranque para o cumprimento dese obxectivo específico que persegue a mellor atención ao cidadán.





### **3. CRITERIOS XERAIS.**



### 3.1. SOBRE O OBXECTIVO.

Nos documentos do PEPRI que se someteron a información pública e mesmo nas follas precedentes, xa se indicaba nidiamente o obxectivo básico que é o deber de devoltar ao Centro Histórico de Vigo, e mesmo desenvolver o seu secular rol de “*Espacio vivo da Memoria*”, tan necesario para o evoluir en positivo da cidade toda e aínda da Área Metropolitana, e facelo por medio da rehabilitación integral (urbanístico e arquitectónico, mais tamén social e económico).

Este obxectivo básico é o que informa tódalas determinacións propostas, intentando facer doado o camiño para a consecución do mesmo.

### 3.2. SOBRE O ÁMBITO.

O ámbito de aplicación do PEPRI que comprende unha superficie aproximada de 22 hectáreas cínese ao ámbito fixado no vixente Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vigo, que integra a antiga cidade amurallada de Vigo, mailos barrios extramuros do Berbés, do Cura, da Falperra, Pacer Algo, antigo Castelo de San Sebastián e Campo de Granada.

Na documentación do Avance incluíase a proposta de integrar neste ámbito o triángulo coñecido pola “Gota de Leche”.

Coñecida xa a Diagnose do novo Plan Xeral de Ordenación Urbana que se está redactando na que se propón ampliar o ámbito do barrio histórico acollendo a cidade de finais do século XIX e comezos do XX é polo que nesta fase o ámbito do presente PEPRI se cinxe exclusivamente ao delimitado no vixente PXOM, evitando deste xeito a necesidade de realizar unha modificación puntual do dito planeamento xeral.



### **3.3. SOBRE DA PROTECCIÓN.**

Séguense as directrices contidas no propio PXOM e as determinacións e normativas de protección da Lei 8/95, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

### **3.4. SOBRE A REFORMA INTERIOR.**

Verdadeiramente, as operacións de reforma interior a desenvolver co presente Plan son mínimas pero necesarias. Contéplase unha única área de reforma interior que abarca a zona coñecida como “Barrio do Cura” e que ten como obxectivo principal a obtención de equipamentos e espazos públicos no interior do ámbito, a vez que rematar as partes incabadas do tecido dos anos 60.

Esta actuación integrada e illada ten a súa xustificación por tratarse dun espazo situado no centro da cidade que se amosa como baleiro e degradado e sen solución de continuidade.

### **3.5. SOBRE OS CONTIDOS INFORMATIVOS.**

No presente documento de Aprobación Inicial contense información cabal sobre os aspectos esenciais para o planeamento que nos ocupa, recollida xa na fase de Avance, e correxida en función dos cambios habidos dende a toma de información ata o momento actual e o groso de pormenorización acadado nesta fase.



Amén da información sobre aspectos económicos, históricos, de usos do solo, estrutura da propiedade, infraestructuras, dotacións, escea urbana e edificación, tamén se dispón aquí dunha información gráfica importante.

### **3.6 CRITERIOS PARA A DEFINICIÓN DAS ZONAS NAS QUE SE DIVIDE O CASCO VELLO A EFECTOS DA SÚA ANÁLISE**

O Casco Vello caracterízase por ter unha estrutura urbana heteroxénea froito tanto do proceso histórico de formación e transformación como das características morfolóxicas e funcionais actuais.

A partires de criterios morfolóxicos, funcionais e sociais divídese o Casco Vello a efectos da súa análise en seis zonas:

- Rúa Real-Colexiata-Constitución (Area BIC)
- Berbés-Chao
- Contorno BIC-Carral-Cánovas
- Castelo-Ferrería
- Barrio do Cura-San Francisco
- Santiago-Panificadora-Praza do Rei.

#### **1. Zona Rúa Real-Colexiata-Constitución (Area BIC)**

A delimitación desta zona, que se corresponde con parte do antigo recinto murado, ben dada pola súa situación xurídica particular ao estar declarada como Ben de Interese Cultural.

Configurada como zona residencial e comercial, caracterízase, dunha banda, pola presenza de edificacións singulares, algunhas de natureza monumental ou nobre que



dan carácter á zona e, doutra, por unha distribución de usos e unha estrutura funcional marcada pola presenza de equipamentos (relixioso, cultural...) e de establecementos comerciais diversos, especialmente co comercio non diario, é dicir, co ocasional e co excepcional.

## **2. Zona Berbés-Chao**

A delimitación desta zona, que se corresponde con parte da zona baixa do recinto murado e da zona extramuros do Berbés, ben marcada na actualidade polo predomínio da súa función básicamente residencial, con presenza de edificacións máis populares (casas de pescadores e artesáns) e cunha escasa actividade comercial, agás a que se manifesta na zona próxima ao porto na que se desenrolan actividades hosteleiras e de servicios e a existente no eixo Elduayen.

## **3. Zona entorno Colexiata-Carral-Cánovas.**

Esta zona presenta en liñas xerais as mesmas características morfolóxicas, funcionais e sociais ca Zona 1 (Real-Colexiata-Constitución), diferenciándose únicamente desta en que a súa situación xurídica non resulta tan condicionada, por non estar declarada como Ben de Interese Cultural.

## **4. Zona Castelo**

Correspóndese coa zona situada a carón do Castelo de San Sebastián, de carácter residencial, con caserío heteroxéneo, e escasa actividade económica, salvo no fronte a Porta do Sol e Elduayen, que se atopa actualmente en decadencia, tanto física como



económica e social, e marxinalizado no conxunto do Casco Vello, pasando a súa recuperación, precisamente pola recuperación das vivendas e xa que logo, da poboación.

### **5. Zona Barrio do Cura-San Francisco**

Está constituída por pezas urbanas que forman parte de arrabaldos históricos, San Francisco (S.XVII) e Barrio do Cura (aparecido a raíz da construción do Asilo en 1886), e que constitúen espazos de transición, aínda por desenvolver urbanísticamente, entre o tecido antigo do Casco Vello e o tecido do anos 60, e cunha estrutura funcional marcada ata agora pola presenza de equipamentos de carácter relixioso e asistencial.

### **6. Zona Santiago-Panificadora-Praza do Rei**

Participa, tamén, de pezas urbanas históricas do Casco Vello, a saber o Barrio da Falperra e o Castelo de San Sebastián, configurando unha zona de características sociofuncionais diversificadas, onde a función residencial conserva un importante predominio, especialmente na rúa Santiago, con presenza de actividades terciarias fronte ao Paseo Alfonso XII e rúa Falperra, e de importantes equipamentos administrativos nas inmediacións da Praza do Rei (Concello e Xerencia de Urbanismo). Consideraránse como elementos protexibles existentes no Casco Vello, tanto as coanstrucións de todo tipo, como aqueles elementos naturais de grande valor paisaxístico, medioambiental ou botánico.

Dentro das construcións, cabe distinguir entre aquelas que son, tradicionalmente, o campo propio da inxeñería, e as que entendemos máis propias da arquitectura. Das primeiras, hai que resaltar\_ camiños, rúas, prazas, pontes, fontes, lavadeiros, etc. Dentro das segundas, cabe a distinción entre a arquitectura relixiosa e a civil. Da relixiosa, temos mostras eiquí de conventos, igrexas e capelas. Dentro da arquitectura



civil hai que facer a distinción entre a casa (tanto o “pazo” señorial, como a casa burguesa ou mariñeira, e mesmo rural) e algunhas construcións complementarias da vivenda.

Ademáis destes elementos hai que facer mención das construcións ou elementos de carácter Adxetivo, tais como cruceiros, reloxios de sol, escudos, etc., que orixinariamente tiveron unha compoñente relixiosa ou señorial, pero que co tempo foron trascendendo esa siñificación.

Deste xeito elabóranse dous catálogos: o catálogo de edificacións e elementos a protexer e o catálogo de espazos e elementos urbanos públicos.

Tamén se catalogan xacementos arqueolóxicos existentes neste ámbito, integrándose ben no Catálogo dos espazos e elementos urbanos públicos ou ben no Catálogo de edificacións e elementos a protexer.

### **3.7. SOBRE ESTRUCTURA DOS CATÁLOGOS E CRITERIOS PARA A CATALOGACIÓN.**

Os criterios para a catalogación de elementos no que a edificación e espazos e elementos urbanos públicos se refire baséanse en tres parámetros básicos (o seu interés histórico, arquitectónico e urbanístico), que conxugados, son un indicativo obxectivo da necesidade de catalogar o elemento en cuestión, predominando na ponderación en calquera caso o interés arquitectónico que indica a día de hoxe o nivel de importancia que acada ese elemento atendendo á súa configuración física; por outra banda o interés histórico valora globalmente a importancia do elemento ó longo da historia, independentemente do obxecto físico que chegou ata nos; o interese urbanístico valora o emprazamento do elemento na trama urbana na que se insire.



Estes tres parámetros valóranse en catro niveis diferentes de interés: NULO, BAIXO, MEDIO e ALTO, para cada un dos elementos do Casco Vello e refléxanse na súa ficha correspondente. A conxunción destas tras valoracións dan un criterio bastante obxectivo para a catalogación dos elementos ou edificacións.

Consideraranse como elementos protexibles existentes no Casco Vello, tanto as construcións de todo tipo, como aqueles elementos naturais de grande valor paisaxístico, medioambiental ou botánico.

Dentro das construcións, cabe distinguir entre aquelas que son, tradicionalmente, o campo propio da inxeñería, e as que entendemos máis propias da arquitectura. Das primeiras, hai que resaltar: camiños, rúas, prazas, pontes, fontes, lavadeiros, etc. Dentro das segundas, cabe a distinción entre a arquitectura relixiosa e a civil. Da relixiosa, temos mostras eiquí de conventos, igrexas e capelas. Dentro da arquitectura civil hai que facer a distinción entre a casa (tanto o “*pazo*” señorial, como a casa burguesa ou mariñeira, e mesmo rural) e algunhas construcións complementarias de vivenda.

Ademáis destes elementos hai que facer mención das construcións ou elementos de carácter adxectivo, tais como cruceiros, reloxios de sol, escudos, etc., que orixinariamente tiveron unha compoñente relixiosa ou señorial, pero que co tempo foron transcendendo esa significación.

Deste xeito elabóranse dous catálogos: o catálogo de edificacións e elementos a protexer e o catálogo de espazos e elementos urbanos públicos.

Tamén se catalogan xacementos arqueolóxicos existentes neste ámbito, integrándose ben no Catálogo dos espazos e elementos urbanos públicos ou ben no Catálogo de edificacións e elementos a protexer.

### **3.8. SOBRE OS NIVEIS DE PROTECCIÓN.**





Os Catálogos definen catro niveis de protección: 1º, 2º, 3º e 4º, que se corresponden cos seguintes:

Nivel 1º: Protección de carácter monumental.

Nivel 2º: Protección de carácter integral.

Nivel 3º: Protección de carácter estrutural.

Nivel 4º: Protección de carácter ambiental.

O nivel de protección do edificio afectará tamén aos espazos libres, no seu caso, da parcela na que se localiza.

Nos niveis 1º e 2º non se poderá proceder, por regra xeral, ao incremento de edificabilidade sobre a parcela, agás que se concrete o contrario na correspondente Ficha individualizada.

### **3.8.1. Categorias de intervención.**

Nas Normas de protección que se recollen na Ficha individualizada distínguese entre os seguintes tipos de obras:

- a) Consolidación.
- b) Conservación.
- c) Restauración.
- d) Rehabilitación ou reforma.
- e) Reestructuración.
- f) Adición de plantas.
- g) Obra nova con conservación de elementos.

#### **a) Obras de consolidación.**



Son as necesarias para evitar a ruína ou derrubamento do elemento ou parte dél. Refírense ao afianzamento e reforzos dos elementos estruturais danados sen achega de novo elementos.

**b) Obras de conservación.**

Son as que teñen como finalidade manter o inmovible ou elemento nas debidas condicións de seguridade, salubridade e ornato. Comprende obras de reparación de elementos decorativos, instalacións, retellado, pintura, carpinterías e solados.

**c) Obras de restauración.**

Son aquelas que se precisan para darlle ao elemento a imaxe e condicións orixinais, sen que nese proceso se admitan aportacións de novo deseño, levándose a cabo en base a probas documentais ou coñecementos certos da anterior situación.

Entenderanse dentro desta categoría as seguintes obras: eliminación de engadidos, limpeza ou realización, segundo os casos, de enfoscados, apertura ou cerramento de ocos e outras similares que teñan por obxecto a restitución.

**d) Obras de rehabilitación ou reforma.**

Son aquelas que afectan á redistribución dos espazos interiores respectando a envolvente exterior, a estrutura e os elementos comúns (portais, escaleiras, patios, etc.). Neste tipo de obras deberán manterse a tipoloxía e os materiais do sistema estrutural.

Poderase admitir a modificación de patios interiores, e de ocos que non sexan da fachada principal, así como de ocos de escaleiras que non afecten á estrutura xeral, cando estes



teñan dimensións notoriamente inferiores aos mínimos establecidos nas ordenanzas xerais.

**e) Obras de reestructuración.**

Diferéncianse tres tipos de obras de reestructuración nos edificios:

- a) **Reestructuración de cubertas.** Aquelas que afecten á substitución total ou parcial dos elementos estruturais da mesma co gallo de axeitala aos novos usos previstos.
- b) **Reestructuración do espazo interior.** Aquelas que afectan á substitución total ou parcial dos elementos estruturais do espazo interior excluídas as fachadas. Inclúe o baleirado total con mantemento das fachadas.
- c) **Reestructuración de fachadas.** Aquelas que afectan á substitución total ou parcial das fachadas, así como as encamiñadas á apertura de novos ocos ou á modificación dos existentes sempre que teñan por finalidade a mellora das condicións de habitabilidade.

Neste tipo de obras deberase conservar, en calquera caso, as medianeiras existentes non podendo facer rozas para novos piares de formigón, así como o mantemento da tipoloxía do sistema constructivo. Asemade, deberán manterse todos aqueles elementos interiores preexistentes que teñan especial interese, tales como lareiras, escaleiras, portais, etc.

**f) Adición de plantas.**

Comprende a edificación de plantas sobre a edificación existente a conservar, conforme á referencia de altura establecida no alzado normativo.

As características da adición adecuaranse á configuración das fachadas que se manteñen. En ningún caso se poderán realizar adicións miméticas.



Deberase prestar moita atención aos remates das cornixas e aleiros, e a propia configuración da cuberta.

**g) Obra nova con conservación de elementos.**

Trátase da realización de obras en parcelas que teñen unha edificación en avanzado estado de ruína, o que fai só posible a conservación de elementos illados que se deben incorporar á edificación de nova planta. Tamén se refire ás obras que se poden acometer en elementos que sen ser obxeto de protección global si teñan elementos de interés que se considere necesario manter en caso de derrubo.

Os elementos a conservar deberán ser integrados acaidamente co novo diseño.

**3.8.2. Condicións de protección.**

**Nível 1. Protección Monumental.**

- a) Inclúense neste nivel de protección aqueles edificios ou elementos urbanos que polas súas características singulares e indiscutíbel valor histórico e arquitectónico, merecen o grao máximo de protección.

Neste tipo de protección incluíránse todos os Bens Declarados de Interese Cultural (BIC)

- b) As obras permitidas neste nivel de protección poderán ser segundo os casos:
- Consolidación.
  - Conservación.
  - Restauración.



No suposto de que os elementos presente moi mal estado de conservación ou estea xustificada a necesidade de rehabilitación por cuestión de novos usos, poderánse permitir obras de reforma sempre que:

- O elemento non sofra menoscabo na súa envolvente total nin nos elementos estruturais e decorativos do seu interior e exterior.
- As obras realizadas permitan a recuperación do seu sentido formal e estrutural en posteriores proxectos.
- Quede constancia documental e fotográfica da situación anterior e posterior ás obras, tanto no exterior coma no interior da edificación.

### **Nível 2. Protección integral.**

- a) Comprende aqueles edificios ou elementos urbanos de valor histórico ou arquitectónico que pola súa notable calidade e representatividade dun determinado período deben ser conservadas en tódalas súas características.
- b) Neste nivel permitiranse os seguintes tipos de obras:
  - Consolidación.
  - Conservación.
  - Restauración.
  - Rehabilitación ou reforma restrinxida (limitada ésta a aqueles elementos que non sexan significativos dentro do carácter do edificio).

### **Nível 3. Protección estrutural.**

- a) Comprende aqueles edificios ou elementos urbanos de valor arquitectónico nos que se deben conservar as fachadas, patios interiores, tipoloxías e elementos estruturais no seu estado actual.



b) Neste nivel autorízanse obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Rehabilitación ou reforma.
- Reestructuración de cubertas e adición de plantas sempre que non se alteren ás fachadas, a tipoloxía estrutural e os elementos comúns (patios, escaleiras, portais, etc) e se permita na Ficha Individual.

A obriga de manter as tipoloxías e os materiais da estrutura horizontal consignada nas Fichas Individuais para este nivel de protección estrutural excepciónarase nos seguintes supostos:

1. Cando a estrutura se atope en estado ruínoso e exista unha declaración de ruína.
2. Cando a rehabilitación do edificio que se pretenda desenvolver sexa tecnicamente desaconsellable e/ou excesivamente gravosa de manter a estrutura horizontal existente, conforme ás demostracións que neste sentido se conteñan no proxecto técnico correspondente.

Aínda así, cando se cumpra algunhas destas circunstancias, deberá facerse unha reinterpretación da estrutura interior utilizando sistemas de madeira, metálicos e/ou mixtos, con prohibición expresa do emprego de pórticos e forxados continuos de formigón.

#### **Nível 4. Protección ambiental.**

- a) Comprende aqueles edificios ou elementos urbanos de certo valor arquitectónico que, polo seu carácter ou situación en relación cun entorno determinado, deban ser obxecto de protección, sen acadar os niveis precedentes.



- b) Neste nivel permítense, se así se fai constar na Ficha de Catálogo, tódolos tipos de obras previstas, a saber:
- Consolidación
  - Conservación
  - Restauración
  - Rehabilitación ou reforma
  - Reestructuración de cubertas
  - Reestructuración do espazo interior.
  - Reestructuración das fachadas.
  - Adición de plantas.
  - Obra nova con conservación de elementos.

### **3.9. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN E DE INVESTIMENTOS PÚBLICOS PARA A REVITALIZACIÓN DO CASCO VELLO.**

No presente plan delimítanse unhas áreas específicas, denominadas “Áreas de Rehabilitación Prioritaria”, nas que existen unha serie de edificacións deterioradas ou en estado ruinoso, na súa inmensa maioría, que ofrecen unha imaxe negativa dentro da paisaxe urbana, e nas que urxe acometer de forma prioritaria ou rápida procesos de rehabilitación ou de nova edificación para a revitalización da zona.

Nestas áreas establécense prazos para que os propietarios cumpran co deber de rehabilitar ou edificar. No caso de incumprimento dos prazos establecidos a administración, conforme á lexislación urbanística vixente, poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.



Asemade, no plan delimítanse unha serie áreas, denominadas “Áreas Dotacionais”, que teñen por obxecto identificar as actuacións illadas encamiñadas á obtención de inmobles para dotacións públicas, isto é para equipamentos comunitarios, así como para espazos libres destinados a viais, parques públicos e zonas verdes, e todo elo na procura da revitalización das distintas zonas do Casco Vello.

A obtención dos inmobles ou terreos incluídos nestas áreas realizarase mediante expropiación forzosa, ou por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo, ou por calquera outro medio previsto na lexislación aplicable.

### **3.10. CRITERIOS ENCOL DE EQUIPAMENTOS E SISTEMA DE VIARIO E ESPACIOS LIBRES.**

O criterios seguido polo PEPRI no que atinxe á localización de equipamentos non é outro que o de dotar ao Casco Vello dunha rede de equipamentos locais ao servizo de cada zona.

Os equipamentos ubicaranse en edificios existentes ou en novos edificios, de xeito que o seu emprazamento sirva para a revitalización da zona. A súa situación en relación co seu contorno e a súa tipoloxía, no caso de edificacións existentes, son dous aspectos a ter en conta á hora da elección do seu emprazamento.

No plan prevense os seguintes equipamentos locais:

- Equipamento sociocultural no Berbés, mediante a adquisición de tres edificacións e construcións dun novo edificio.
- Equipamento sociocultural no Barrio do Cura, dentro da denominada Área de Reparto nº 1.





- Equipamento sociocultural na Rúa Santiago mediante a rehabilitación dos silos e construción dun novo edificio na parcela da Panificadora.
- Equipamento sociocultural na Rúa Sebastián, mediante a adquisición dun terreo e construción dun novo edificio.
- Equipamento sociocultural na Rúa Abeleira Menéndez, mediante a adquisición e rehabilitación da Casa de Arias Taboada.
- Equipamento sociocultural na Rúa Alta-Praza dos Pescadores, mediante a adquisición e rehabilitación do inmovible nº 25 da Rúa Alta e nº 6 da Praza dos Pescadores.
- Equipamento sociocultural e asistencial (gardería) na Praza de Eduardo Chao, mediante a adquisición de parte dos inmoables nº 17 con frente a Praza Edudardo Chao e nº 18 da Rúa Alta.
- Ampliación do equipamento administrativo situado no nº 3 da Rúa Oliva mediante a adquisición do edificio con frente á Rúa Joaquín Yáñez.
- Equipamento administrativo na Praza do Rei mediante adquisición de terreos e construción de novo edificio.
- Equipamento administrativo nos terreos ocupados pola construción da Subestación de Fenosa nas Rúas Don Bosco-Emilio Blein Budiño-Camelias.

Así mesmo, propónse a ampliación do equipamento asistencial de carácter privado no Convento de San Francisco.

No que atinxe ao sistema de viario e espazos libres novos propónse a apertura de viais basicamente peonais que sirvan para entrelazar diversas zonas do Casco Vello, polo de hoxe, incomunicadas . Deste xeito prevese a apertura dos seguintes viais:

- Rúa Nova 01 entre as Prazas Peñasco e Poboadores



- Rúa Nova 02 entre as rúas Perigos-San Xulián e Baixada ó Forte.<sup>5</sup>
- Rúa Nova 03 e transversais intermedios entre a Rúa Santiago e a Praza do Rei
- Rúa Nova 04 entre as rúas Abeleira Menéndez e San Sebastián.

Así mesmo, propónse a apertura dun vial rodado de servizo na zona do Barrio do Cura e a dotación de novas prazas e un parque público nos terreos de cesión gratuíta da Área de Reparto nº 1.

Ligado a esta zona prevese a ampliación do Miradoiro de Paseo Alfonso XII no seu linde coa parcela do antigo Asilo con disposición dun aparcamento público baixo dita ampliación.

Tamén, na parcela actual de Panificadora propónse, coa ordenación da zona, a creación de novos espazos públicos entorno aos edificios, tanto públicos como privados, comunicados coas rúas circundantes.

No que se refire ao sistema de viario e espazos libres existentes propónse:

- a) A remodelación da Praza do Rei e o seu entorno (incluído Avda. das Camelias), nun intento de restitución da topografía natural alterada.
- b) O redeseño da Praza de Eduardo Chao para mellorar e favorecer as condicións do espazo estancial.
- c) O redeseño da Rúa Carral, con modificación da sección transversal da rúa de cara a favorecer o tránsito peonil.
- d) O redeseño do eixe viario Porta do Sol-Elduayen-Paseo Alfonso XII, tamén con modificación da sección transversal da rúa de cara a favorecer o tránsito peonil.

---

<sup>5</sup> O deseño desta rúa modificouse no documento de Aprobación Definitiva do PEPRI, diferenciándose dous tramos: rúas Perigos-San Xulián e rúas Baixada ao Forte-Poboadores.



- e) O redeseño do espazo público nas traseiras das edificacións da rúa dos Poboadores, no fronte ao Paseo Alfonso XII, para mellorar a imaxe ambiental e arquitectónica da zona.
- f) Asimesmo, en relación co viario existente propónse unha serie de actuacións encamiñadas á mellora e reposición de pavimentos existentes que se atopan en mal estado.

### **3.11. SOBRE AS PROPOSTAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.**

No que respeita ás redes de saneamento e auga o estado xeral é aceptable e o único que se propón son as ampliacións dos servizos naquelas zonas sometidas a operacións de reforma interior (Barrio do Cura), onde non existen tais servizos, ou as modificacións que se deberían acometer no intre de proceder á reconstrución do viario (rúa e prazas).

No que ten que ver coas redes eléctricas e telefonía propónse a supresión progresiva de todo o cableado aéreo, así como a implantación de contadores, rexistros, etc. nas fachadas dos edificios, procedendo a soterramento das redes.

No que se refire ás redes de telecomunicacións, propónse a realización dun proxecto global para todo o Casco Vello, con soterramento total da rede.

### **3.12. XUSTIFICACIÓN DAS MEDIDAS ADOPTADAS PARA GARANTIR A ACCESIBILIDADE**

Non cabe dúbida que unha das características do ámbito do PEPRI é a súa topografía accidentada, con fortes desniveis dun lugar a outro, que non fan doada a súa accesibilidade aos espazos públicos.



No deseño dos novos espacios públicos e do sistema viario previsto no PEPRI procurouse a súa accesibilidade, si ben non dun xeito directo<sup>6</sup> si a través dalgún recorrido alternativo e mesmo da previsión dalgún elevador a través de edificios equipamentais.

### **3.13. XUSTIFICACIÓN DAS MEDIDAS PROPOSTAS PARA GARANTIR A INTEGRACIÓN DO CASCO VELLO NO CONXUNTO DO CENTRO HISTÓRICO E DA CIDADE E AS MEDIDAS QUE FAVOREZAN O REENCONTRO DO CASCO VELLO E O MAR.**

Para garantir a integración do Casco Vello no conxunto do centro histórico e da cidade, propónse o tratamento mediante un Plan Especial das zonas do entorno do ámbito do Casco Vello que forman tamén parte do Centro da Cidade.

Asemade propóñense actuacións de rediseño e reordenación dos espacios públicos nas zonas de borde do ámbito do Casco Vello de cara a favorecer o tránsito de peóns entre zonas (p.e. o redeseño da Rúa Carral).

Para favorecer o reencontro do Casco Vello e o Mar propónse o soterramento total do tráfico rodado na Avda. de Beiramar ao seu paso pola zona do Berbés con eliminación das edificacións do porto que coutan a visión da dársena máis próxima á Praza do Berbés.

Asimesmo, propónse dentro do ámbito do propio plan actuacións que procuran favorecer dito encontro mediante a apertura ou creación de viais e espacios públicos que miran ao mar (p.e. prazas miradoiros no Barrio do Cura, Convento San Francisco e Berbés, así como na proposta de permeabilidade de novas edificacións (p.e. edificio equipamental no Berbés).

---

<sup>6</sup> A solución técnica de execución de rampas para salvar desniveis, esixiría en moitos casos desenrols moi grandes que non terían cabida en moitos dos espacios previstos.



### **3.14. CRITERIOS QUE SE EMPREGAN NA NORMATIVA PARA USOS DO SOLO E A EDIFICACIÓN.**

#### **3.14.1. Introducción.**

No que atinxe aos usos do solo, non hai máis criterio que o de apurar ao máximo a diversidade, só restrinxida polas exixencias de orde físico –superficie, tráfico, incompatibilidade no caso de proteccións integrais, ou no caso de minorar os usos que se consideran prioritarios, nomeadamente, o residencial.

No que respecta á edificación partese, coma criterio de referencia, o disposto na lexislación vixente en materia de patrimonio cultural.

Polo mesmo, é criterio a aplicar, en xeral, o mantemento da estrutura urbana e arquitectónica, así coma as características xerais do ambiente, aínda que se distinguen nidiamente dúas situacións de partida: por unha banda, as zonas xa consolidadas na súa configuración, nas que serán excepcionais as modificacións permitidas nos alineamentos e tamén moderadas as previstas para a edificación, e por outra banda aquelas zonas nas que aínda non se ten rematada a súa configuración por tratarse de zonas de borde ou transición a outros espazos nos que se precisan actuacións de remate ou continuidade da trama urbana nas que polo tanto, se actúa con máis contundencia sobre o espazo e as edificacións existentes.

Nunha cidade coa dinamicidade de Vigo, que ten medrado extraordinariamente neste último século, non é extraño que se teñan producido intervencións de grande calibre dentro da cidade histórica, algunhas delas xa asumidas, e outras non tanto.

Son esas intervencións levadas a cabo nas últimas décadas as que dalgún xeito obrigarán a autorizar algunhas que outras modificacións que, en boa lóxica, non se



terían que autorizar se as alteracións non se tivesen producido, pero que son precisas, como dicíamos, para a conservación xeral do carácter do Conxunto Histórico-Artístico e a súa rehabilitación integral.

Estas modificacións propóñense sempre tendo en conta a visión xeral do conxunto, as súas diversas perspectivas, a integración na trama urbana e a situación actual da couzada ou área na que se inscriben as edificacións.

### **3.14.2. Criterios respecto da volumetría da edificación.**

Partindo dunha realidade edificatoria moi diversa no que atinxe á concreción volumétrica, con cumpridas diferencias entre as diversas zonas máis ou menos homoxéneas en que podemos dividir a vila histórica, coidamos que é preciso o establecemento duns criterios que, fuxindo da sinxela e equivocada igualación de alturas, ben por arriba, ben por abaixo, dean forma a unha proposta volumétrica ben aquela para o conxunto do Casco Vello e para cada unha das súas partes, tentando ese sempre difícil reto de solucionar as transicións entre zonas e, mesmo entre parcelas, do mellor xeito posible; e, doutra parte, na procura de non crear acusadas diferencias de trato entre situacións parellas.

Nese senso, unha primeira diversificación de criterios ten que se dar entre as zonas xa consolidadas pola edificación, e aquelas outras nas que se van plantexar importantes actuacións de reforma interior, reordenación ou remate da ordenación urbanística.

Dentro da primeira situación tratase con criterios específicos diferenciados a edificación existente e a de nova construción (ou aumento de volume da xa existente), cuxa aplicación actuará coma amortiguador entre ambas as dúas, dando meirandes marxes de altura á edificación existente para evitar no posible a situación de “*Fora de Ordenación*”, -sempre de moi difícil solución na práctica-, sen que iso conleve un



aumento xeralizado ou indiscriminado de volume por riba da capacidade de soporte dos espazos, das vías e dos servizos do Casco Vello.

### **3.14.2.1. Zonas consolidadas pola edificación.**

#### **a) Criterios xerais para as edificacións xa existentes.**

Como xa se ten indicado, dada a dinamicidade social e urbanística desta cidade téñense producido actuacións puntuais de nova construción, ampliación ou substitución de edificacións, en diferentes graos de desproporción a respecto do seu contorno que, nalgúns casos, se asumen xa, ben pola súa calidade arquitectónica-urbanística, ben pola súa incidencia social, etc; e, polo tanto, pretendense manter na súa configuración actual ou con pequenas modificacións que se indicarán nas súas correspondentes fichas.

Exceptuando estes casos, aplícanse uns criterios máis restrictivos para aquelas actuacións realizadas ou modificadas nas últimas décadas, deixando fóra de ordenación aquelas partes do edificio non asumibles por desvirtuar a súa morfoloxía orixinaria ou non poden ser asumibles en base á configuración espacial ou arquitectónica do seu contorno inmediato, atendendo especialmente á forma e alturas dos edificios, ao seu interese arquitectónico ou urbanístico e á calidade ambiental dos espazos urbanos.

Para o resto das edificacións situadas no límite ou por baixo dos máximos asumibles, aceptanse total ou básicamente as súas condicións volumétricas aínda que se propoñan axustes máis detallados a respecto de aspectos tipolóxicos, elementos, materiais, etc.

#### **b) Criterios para as edificacións novas ou para aumentos de altura das existentes.**

Como principio básico permítense aumentos de altura naquelas edificacións con



altura ou número de plantas inferior ás do seu contorno, sempre que estas últimas estean dentro dos parámetros de volume considerados como axeitados ou ideais para esa zona, atendendo en calquera caso o valor ou as condicións arquitectónicas e/ou urbanísticas do edificio e/ou tamén da couzada en cuestión, que poden aconsellar o mantemento da súa altura actual.

O criterio a seguir para a ordenación das alturas das edificacións será o de establecer, a partir do recoñecemento das condicións de contorno (altura media de couzada ou de fronte de rúa, pedente de rúa, condicións arquitectónicas das edificacións inmediatas, etc), unha liña máxima de cornixa a partir da cal non se permitirán máis volumes que os propios de remate da edificación ou da cuberta.

**c) Criterios de ocupación e aliñacións da edificación.**

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

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

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

- 1º) O caso máis xeralizado é aquel no que a parcela está ocupada na súa totalidade e, ao tempo, as condicións das aliñacións existentes son as máis acaídas para a parcela e para a ordenación xeral da couzada. En razón delo, lóxicamente o Plan recolle o seu mantemento.





- 2º) Cando a edificación ten pouco fondo ou cando se prolongan cara o interior da couzada as medianeiras das edificacións adxacentes poderase ampliar o fondo. O Plan recolle a ampliación do fondo da edificación considerada, neste caso ata a profundidade daquelas; claro está, se a proporción é razoable, ou se intenta chegar a un fondo tipoloxicamente acaído, facendo distinción entre as edificacións protexidas que se inclúen no correspondente catálogo, nas que se poderá permitir engadir o volume con solucións aquelas á edificación existente, e as edificacións susceptibles de reconstrucción, de obra nova, onde a rixidez non ten por que ser tan notoria.
- 3º) Coma caso especial está aquel no que o edificio ten un fondo desproporcionado (ben sexa na edificación principal, ben nos engadidos construídos a porteriori) que racha coa escala do seu entorno ou ben ten un fondo que fai pouco viable resolver acaidamente as condicións de habitabilidade vixentes. Neste suposto, lóxicamente, deixarase fóra de línea o exceso de fondo sobre o aplicable en circunstancias parellas, sempre que as edificacións non conteñan valores a protexer.
- 4º) Outro caso, tamén especial, é aquel en que as edificacións existentes, ou ben avanzan excesivamente sobre o resto das edificacións, ou ben están situadas en puntos estratéxicos das principais vías de comunicación con trafego rodado que se pretenden ampliar ou regularizar. Nestes casos proporase un pequeno recuado da aliñación, ata o mínimo necesario para restablecer a regularidade ou para manter a sección da vía en cuestión, sempre, lóxicamente, que estas edificacións non conteñan tampouco valores dignos de seren protexidos.
- 5º) Nas edificacións propostas en espazos baleiros seguense tamén diversos criterios de fixación de aliñacións baseados principalmente na tipoloxía e interese dos muros de peche destes espazos, na configuración da parcela e da couzada na que se inscriben, e no tipo de vía que os circunda.



Deste xeito, o Plan prevé varios supostos:

- Como regra xeral, alí onde non existen problemas de tráfico e as aliñacións das edificacións existentes están consolidados e regularizados, mantense a aliñación exterior e tentando a fixación de fondos semellantes aos existentes sempre que non sexan excesivos ou moi cativos.
- Nas parcelas situadas en vías de tráfico máis intenso ou de ancho moi cativo, o Plan propón o recuamento da aliñación da edificación ou a lixeira rectificación do mesmo a respecto do límite da parcela orixinal, cedendo para uso público os pequenos espazos resultantes.
- Nas parcelas de grandes dimensións defínense actuacións específicas de reforma interior con maior liberdade de ordenación ou deseño.

**d) Criterios a respecto dos espazos non ocupados pola edificación.**

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

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

- 1º) Espazos baleiros con vocación de tais, pola súa relación coas edificacións existentes na parcela e/ou a súa condición de espazos acabados en relación coas parcelas do contorno (isto é, sin aparición de medianeiras agresivas e outros remates inconclusos das edificacións do contorno que precisen unha



continuación do volume construído). Inclúese neste apartado as parcelas baleiras que establecen unha relación fundamental co espazo urbano, aínda que non compran todas as condicións establecidas anteriormente.

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

- 2º) Espacios baleiros de grandes dimensións, que permiten actuacións de reforma interior con propostas de ordenación tendentes a acadar espazo público para viario, infraestructuras, espazos libres e zonas verdes, conformación de tramas urbanas inacabadas, etc.
- 3º) Remate da configuración das couzadas naquelas parcelas de pequena dimensión, situadas entre medianeiras, sin descartar lixeiras correccións de aliñacións ou de cesión de pequenas superficies para facilitar o uso do espazo público.
- 4º) Remates parciais da configuración de bandas edificatorias naquelas parcelas de dimensión intermedia, localizadas en couzadas de configuración aberta ou semiaberta, que non impliquen a necesidade dunha continuidade da edificación en todo o seu contorno.
- 5º) Permanencia como espazo baleiro cando se dan situacións tais como: a) a imposibilidade de construción de edificación; b) imposibilidade de acceso acaído as súas características; c) a incompatibilidade da couzada a respecto do cambio de configuración da parcela. Tamén se inclúe neste apartado o caso, máis xeral, das parcelas con edificacións existentes nas que non se poida propoñer un incremento da ocupación, en aplicación dos criterios xa expostos máis arriba.



### **3.14.2.2.. Zonas sometidas a importantes actuacións illadas**

Nas zonas onde a configuración da cidade histórica aínda non se ten rematado, ou nas que aínda estando aparentemente rematadas precisen de intervencións na trama urbana para a súa recuperación, aplicanse uns criterios lixeiramente distintos dos expostos ata agora en función da natureza das actuacións.

Nas parcelas de grandes dimensións, en aquelas que se sitúan en zonas sin rematar con grandes baleiros e con déficits de espazos públicos, naquelas nas que se teñen subscrito convenios urbanísticos coa propiedade e tamén as que conforman puntos estratéxicos para as comunicacións ou interrelacións interiores do Casco Vello, o Plan Especial propón actuacións illadas que poden implicar unha modificación das aliñacións orixinais da parcela co gallo da creación de novas vías e/ou espazos libres de uso público ou ampliación dos existentes.

Nestes casos, a fixación das condicións de ordenación e das edificacións propostas baseanse na combinación dalgúns dos obxectivos expostos nos apartados anteriores e a consecución da edificabilidade suficiente para compensar as cesións a que houber lugar, especialmente no caso das parcelas suxeitas a convenios subscritos con anterioridade, nas que en calquera caso tentarase axustar os parámetros dos convenios ás condicións xerais de ordenación do ámbito no que se insiren mediante acordos cos asinantes dos convenios. Exceptuase desta condición de rendabilidade das actuacións a aquelas nas que o obxectivo fundamental sexa o saneamento interior ou mellora de zonas degradadas, marxinadas, ou de comunicacións en zonas xa consolidadas, nas que a Administración lle corresponderá un maior peso na xestión ou execución das determinacións, en función do beneficio social ou interese xeral das actuacións, deixando de lado ás veces a autocompensación económica das actuacións mediante incrementos de volume edificable.



En xeral, búscase o equilibrio entre a cesión de espazos de uso público e a configuración dos novos espazos edificables, tentando compensar os déficits existentes (alomenos de espazos libres) sen rachar perigosamente a trama urbana herdada, e por tanto a memoria histórica deste espazo orixinario da vida urbana da cidade.

### **3.15. CRITERIOS PARA O DESEÑO E CONFECCIÓN DAS FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE PARCELA E DA EDIFICACIÓN.**

As condicións exactas da ordenación aplicable a cada parcela fíxanse nunha ficha individualizada que recolle todos os parámetros informativos e normativos necesarios para definir exactamente todas as proteccións e accións posibles sobre cada unha das unidades catastrais.

Esta FICHA INDIVIDUALIZADA aporta a práctica totalidade das variables definidoras da edificación.

A Ficha consta en xeral de 4 páxinas, e unha máis no caso de estar catalogado a edificación.

1º) A primeira refírese ao Estado actual e contén:

- a) Un encabezamento que serve de identificación do edificio, tanto polo seu enderezo (Rúa, Praza e nº de portal), coma polos parámetros numéricos que servirán para a súa identificación informativa e gráfica (planos). Estes datos son o número propio da Couzada ou cuarteirón e Parcela, que se corresponden cos establecidos para cada parcela polos servicios catastrais de Facenda. Faise constar tamén o número da ficha de catálogo, no caso de que a edificación se catalogue.



- b) O seguinte recadro contén os primeiros datos xerais, tais coma o réxime urbanístico (de catálogo ou normal, en función de que se catalogue ou non algún elemento), tipoloxía, número de vivendas, locais, aparcamentos e veciños.
- c) De seguido o grao de interés arquitectónico, histórico e urbanístico.
- d) No seguinte cadro reflíctense as superficies e as medidas por frontes de rúas do edificio ou parcela.
- e) Nun seguinte recadro determínase o estado da edificación e as condicións de habitabilidade, mercede ao establecemento de dúas series de valoracións:
- A valoración da edificación.
  - A valoración dos servizos urbanísticos.
- f) No que atinxe á valoración da edificación consideráronse catro grandes apartados: estrutura, cuberta, fachadas e instalacións. Á súa vez, dentro de cada apartado valoranse por separado os grandes elementos conformadores. Así, no caso da estrutura, especificáanse: os muros ou as columnas (ou os dous, no seu caso), os forxados e as xácenas; no caso da cuberta, a súa estrutura, a cubrición, os beirados e, no seu caso, outros elementos; no caso da fachada distínguense: os paramentos, os recubrecimentos, as xuntas e a carpintería; e no caso das instalacións: a eléctrica, o saneamento, a auga e, no seu caso, outras instalacións.
- Cada un dos grandes apartados valórase por separado coma consecuencia de aplicar os valores dados a cada un dos elementos conformadores, que –coma é lóxico- non teñen o mesmo peso específico.
- Coma resultado de todas as valoracións parciais, obtense unha valoración global da edificación, tirada directamente por ordenador en función das valoracións parciais, non computando os valores “0”, que se aplican só



na ausencia do elemento de que se trate. A ficha recolle de xeito gráfico as distintas valoracións á dereita da relación de valores numéricos, reflectándose igualmente unha valoración global do estado da edificación, tanto numérica como gráficamente.

A valoración dos servizos urbanísticos fai referencia ao estado, disposición e nivel de servizo<sup>7</sup> dos seguintes elementos: pavimento de rúas, rede de saneamento, rede de pluviais, rede de abastecemento de auga, rede de enerxía eléctrica, alumeadado público, rede de telefonía, telecomunicacións, gas e outros.

As valoracións van de 1 a 4, sendo o acaemento inversamente proporcional ao guarismo resultante, ou sexa, canto máis baixo sexa o resultado numérico mellor valoración conseguida.

No mesmo recadro, pero separado das valoracións, consígnanse de xeito pormiudado as deficiencias máis notorias apreciadas na edificación no que atinxe ás instalacións básicas, en termos de existencia ou inexistencia.

Todas estas valoracións feitas polo miúdo permiten –por medio do programa elaborado ao efecto- dispor dunha valoración moi afinada do importe da conservación, restauración, rehabilitación ou reconstrucción de todo o parque edificado (tanto global, como por áreas, couzadas ou edificios aillados); cuestión esta que resulta da máxima importancia para a confección dun correcto e eficaz Estudio Económico Financeiro.

- g) Nun seguinte recadro consígnanse, no seu caso, as reformas levadas a cabo nos últimos quince anos e, tamén no seu caso, as alteracións producidas que atentan contra os valores da dita edificación

---

<sup>7</sup> Non se teñen en conta nesta valoración as condicións tipolóxicas dalgúns elementos (poñamos por caso, redes eléctricas e telefónicas), que de modo xeral será preciso substituír ou axeitar cando constitúan agresión ao patrimonio.



h) O seguinte recadro contén os datos relativos á distribución interior por plantas e réxime de ocupación, tipoloxía da planta, usos e propietarios, que se complementan noutro último cadro que reflecta o réxime de propiedade que consta no IBI (Imposto de Bens Inmóbeles).

2º) A segunda Folla da Ficha reflecta tamén o Estado Actual pero mercede a unha información de carácter gráfico. En esta, coma en todas as follas repítese o recadro identificador. A información gráfica reflectada consta de:

- Plano de Planta Xeral a escala 1: 500. Nel recóllese a planta da parcela, coa consignación do número que esta ten dentro da couzada; e, no seu caso, a edificación, con expresión do número de plantas que ten (incluída a baixa), consignado en caracteres romanos.
- Fotografía(s). Para unha mellor identificación da edificación reproducése na ficha a fotografía ou fotografías (ata un máximo de catro) do alzado ou alzados da edificación.

3º) A Folla nº 3 é a que reflecte a Normativa Particular que se aplica á parcela e, no seu caso, a edificación recollida na Ficha.

Logo do recadro identificador, esta folla recolle as condicións urbanísticas básicas aplicables que son:

a) Parámetros cuantitativos básicos. Para unha mellor base de comparación exprésanse en dúas columnas: nunha os correspondentes ao Estado Actual e á beira os que se propoñen incluír na Normativa. Os parámetros en cuestión son:

1) Medidas de Superficie. (en m<sup>2</sup>)





- Área da parcela<sup>8</sup>
- Área total ocupada
- Superficie baleira
- Área ocupada pola edificación principal
- Superficie máxima construíble en edificación principal
- Área de cesións (no seu caso)
- Superficies incluídas en áreas concretas de xestión (dotacional, reparto, de rehabilitación prioritaria e de convenio)<sup>9</sup>

2) Medidas de lonxitude.

- Fronte de parcela
- Fondo da edificación
- Altura da edificación

3) Unidades:

- Número de sotos
- Número de Plantas Normais (incluíndo a baixa)
- Número de Plantas Retranqueadas
- Número de Plantas Baixo-Cuberta

Os datos de lonxitude e unidades inclúense tantas veces como frontes distintas teña a parcela.

---

<sup>8</sup> Para o caso concreto de edificacións existentes que contan con soportais, tómase como criterio o de non incluír a superficie dos mesmo soportais como parte integrante da superficie da parcela. En ningún, se prexuzga os dereitos de propiedade en base ás superficies escrituradas ou legalmente recoñecidas.

<sup>9</sup> Estes novos parámetros introdúcense no documento para a Aprobación Definitiva do PEPRI.



- b) Tamén se recollen na Folla os Usos Pormiudados Permitidos. Na Normativa distínguese entre os usos permitidos en sotos, en planta baixa, en plantas altas, e os permitidos na planta baixo cuberta.
- c) Outro recadro da Folla fai referencia ás obras que se poden acometer na edificación. Distínguense tres tipos de obras:
1. As que son necesarias por indicalo así a Normativa Particular. Exprésanse en m<sup>2</sup> e poden supoñer a obriga de derrubar, total ou parcialmente a edificación ou os engadidos á mesma; ou a obriga de reformar, ben sexa na(s) fachada(s), na cuberta ou no interior, explicitando logo textualmente as obras que se cuantifican numéricamente.
  2. As permitidas, pero que non supoñen obriga, senón que se deixan ao arbitrio da propiedade.
  3. As prohibidas, ou sexa aquelas que non se poderán acometer en ningún caso.

Por último, no recadro tamén se contén unha relación dos elementos arquitectónicos que se protexen na edificación:

- 4º) A 4ª Folla corresponde á Normativa Gráfica
- Distínguese en primeiro lugar entre a planta xeral e a planta de cuberta (ambalas dúas a escala 1: 500) que non teñen por qué coincidir, pois reflectan o estado da planta prevista a diferentes alturas, a primeira delas seccionando o edificio e a segunda amosando a tipoloxía da cuberta.
- Tamén recolle o plano dos alzados das edificacións no que se esbozan as liñas de cornixa, a composición das fachadas e as luces cara o interior da parcela, no seu caso.
- 5º) No caso de que se catalogue algún elemento ou edificio na parcela existe unha quinta folla na que se desenvolven os datos correspondentes a esta



circunstancia específica –Catalogación-, distinguíndose en primeiro lugar un grupo de datos básicos xerais no que se especifican o número de orde no catálogo, a denominación do edificio, o autor, o estilo arquitectónico, a data de construción, o nome do propietario, o valor catastral e a descripción do elemento.

En segundo lugar vai unha relación de datos alusiva á catalogación propiamente dita, coa categoría de catalogación, o seu ámbito, os graos de interés arquitectónico, histórico e urbanístico, o nivel de protección e os elementos de interés.

Nun último apartado reflíctense as obras ou observacións específicas non recollidas, no seu caso, na ficha convencional.

### **3.16. CRITERIOS PARA O DESEÑO E CONFECCIÓN DAS FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE ESPACIOS E ELEMENTOS URBANOS PÚBLICOS.**

Esta ficha individualizada consta de 2 páxinas:

1ª) A primeira contén:

- a) Un encabezamento que serve de identificación do espacio ou elemento mediante un parámetro alfanumérico no que a letra reflecta o tipo de elemento [(Praza (P), Rúa (R), Miradoiro (M), Fonte (F), Lavadeiro (L), Cruceiro (C), Escultura (E), Kiosco (K) e preexistencias militares (B)].
- b) O segundinte recadro contén os datos xerais sobre a denominación, a localización, a tipoloxía e a descripción do espacio ou elemento.



En según lugar vai unha relación de datos alusiva á catalogación, categoría da mesma, o seu ámbito, os graos de interés arquitectónico, histórico e urbanístico, o nivel de protección e estado de conservación.

- c) No seguinte apartado reflectanse os elementos a protexer e de seguido as melloras necesarias a realizar no propio elemento ou espacio e no seu contorno.
- d) E por último, resfléctanse as obras permitidas e prohibidas.

2º) A seguinte folla da Ficha reflecte información de carácter gráfico, repetíndose o recadro identificador. A información gráfica consta de:

- Plano de planta xeral a escala variable. Nel recóllese a localización do espacio ou elemento.
- Fotografías actuais do espacio ou elemento urbano para unha maior identificación.

### **3.17. CRITERIOS PARA A REDACCIÓN DO PROGRAMA DE ACTUACIÓN E O ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.**

De acordo cos obxectivos xerais fixados na presente Memoria Xustificativa do PEPRI Casco Vello, preténdese unha ordenación que encare a rehabilitación integral desta peza urbana, así como a posta en valor dos seus elementos máis significativos.

Por conseguinte o Plan que se formule e tramite no inmediato futuro non debería limitarse a unha defensa pasiva da zona, pois tal pretensión unicamente conseguiría, no mellor dos supostos, a conservación arqueolóxica dunha parte do patrimonio edificado, que xa en parte está en mal estado de conservación (e mesmo de ruína), así como abandonado de forma alarmante.



Polo contrario, o PEPRI Casco Vello, xulgamos, debería formularse cunha disposición e dimensión dinámica e unha nidia vocación de intervención na realidade a ordenar, que traspase a perspectiva puramente preventiva ou de cautela, para se converter el mesmo en instrumento que se propoña e teña como norde a transformación da realidade actual, cara a reintegrar tanto o parque de edificios deteriorados como as condicións do espacio urbano, as infraestructuras, as dotacións equipamentais e os espacios libres e zonas verdes.

Aínda que unha parte considerable da recuperación do patrimonio que contén no seu ámbito o Casco Vello haberá de se facer con cargo aos propietarios do mesmo, xulgamos que terán que ser as Administracións Públicas, cos seus investimentos, as que terán que pular e dinamizar polo proceso rehabilitador, mesmo sobardando o acaemento do espacio público e encargándose, no seu caso, directamente da execución completa da rehabilitación de inmobles (nomeadamente na metade sur do Casco Vello) no caso do incumprimento do deber de rehabilitar ou edificar dos propietarios, ou de axudar a subvención da rehabilitación do parque privado por medio dun instrumento do que xa se comezou a botar man: os Plans Catrionais de Vivenda.

A administración municipal terá que crear as condicións que desencadenen o proceso da rehabilitación privada, que cobicen os investimentos privados, alí onde sexa posible, mercede os procedementos coñecidos de natureza fiscal e financeira, de axudas nos procesos técnicos e burocráticos, etc.- ampliando os cometidos que hoxe mesmo desenvolve e/ou coordena a Oficina de Rehabilitación, pero tamén terá que invertir directamente no proceso de rehabilitación do parque edificatorio.

Con ámbalas dúas liñas de actuación, nas que tamén se implica a outras Administracións, nomeadamente, a Autonómica (IGVS, Consellería de Cultura) e a Estatal (Mº de Fomento) e coa implicación doutras entidades públicas (Consortio da Zona Franca, Autoridade Portuaria) e privadas, pomos por caso, Entidades



Financieiras), na financiación de actuacións de rehabilitación estamos certos que se vai conseguir no básico o cumprimento dos obxectivos fixados.

No Programa de Actuacións do presente Plan distínguense entre:

- a) Actuacións a prol da recuperación do espazo urbano, tanto no viario e espazos libres existentes como no de nova creación.
- b) Actuacións en investimentos de novas infraestruturas de carácter global.
- c) Actuacións rehabilitadoras do parque edificatorio, incluíndo tanto a edificación privada –inmensa maioría- como, e sobre todo, a pública de carácter dotacional.
- d) Actuacións para a adquisición de inmobles ou terreos ben para a obtención de novos equipamentos ou espazos libres de uso público.
- e) Actuacións a prol da construción de equipamentos comunitarios de nova planta.

O Programa contén esa priorización para cada unha das liñas de actuación, cuxo coste se expresa con suficiente nivel de desagregación no Estudo Económico Financeiro, cousa que facilita a explotación informática dos datos que aportan as Fichas Individuais de Edificios e Solares.

O Estudo Económico Financeiro non se limita a calcular os custos de rehabilitación senón que apunta as fontes de financiamento, cunha aproximación realista á distribución dos custos entre o sector privado e o sector público, e, dentro deste, entre cada administración.



## **4. ANEXOS**



## Introducción

De seguido figuran unha serie de documentos, a modo de anexos, que tratan de completar o documento do PEPRI e de recoller as suxerencias realizadas polas oficinas de Planeamento e de Barrios Históricos da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo.





## **ANEXO I: O PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO**



## O PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO DO ÁMBITO DE APLICACIÓN DO PLAN.

### *1 - Elementos singulares*

#### 1.1 - A muralla<sup>10</sup>

As necesidades de contar cunha protección axeitada da vila foron patentes durante os conflictivos tempos do século XVI. Entre 1562 e 1564 o enxeñeiro militar Juan de Zurita levanta as primeiras baterías dos lugares de A Pedra e A Moreira, e a principios do XVII xa se construíran algunhas trincheiras e unha atalaia no Monte do Castro.

Tais defensas reveláronse cedo de ben pouca eficacia. A rotura de hostilidades con Portugal, e o conseguinte perigo de invasión moveron ás autoridades civís da vila a iniciar o trazado dunha cerca e dun forte. O P.Gándara y Ulloa afirma a este respecto que a obra comezara xa no 1656<sup>11</sup>, e en xaneiro de 1658 Felipe IV promulga un Real Decreto aprobando o presuposto e as partes correspondentes do mesmo á vila e ao Estado. Ao parecer, a autoría do proxecto e a dirección de obra corresponderían ao capitán Juan de Villarroel y Prado, traballando na mesma os enxeñeiros militares Carlos e Fernando Grunemberg.

Para a edificación da muralla e do forte -o de San Sebastián- houbo que derrubar as numerosas casas preexistentes, como pode apreciarse na *Vista* de 1597 do Arquivo Xeral de Simancas. A muralla seguía un trazado pouco axeitado, imposto polo accidentado da topografía, pola penuria económica da época que motibaba o emprego de material deficiente, e pola pouca competencia técnica dos enxeñeiros militares; ademáis, deixaba

---

<sup>10</sup> - Datos xerais tomados de González Muñoz, 1980:151-276; Álvarez Blázquez, 1980:357-457; Soraluze Blond, 1985:165-168; Garrido Rodríguez, 1991:151-158.

<sup>11</sup> - Gándara y Ulloa, 1662:XLIII.



fora unha parte non despreziable da poboación: conxuntos do Areal, A Pescadería, San Francisco, etc.

Estas deficiencias xa son sinaladas nunha data tan temperá como 1666. Nun manuscrito sen firma conservado na Biblioteca Nacional díse:

*"...Toda la mas fortificación de la Villa hasta la mar, es incapaz de aguardar sitio y si el enemigo se declarase aponerlo era menester abandonarla y reducirse a San Sebastián, y el Castro, hablo de la villa lo que en ella es menester abandonar, y se abandona el Puerto juntamente, falta considerable, y no puede ser menos si no es fortificando toda la Villa como esta designado, si bien es menester algunas circunstancias más del designio. Los Baluartes pequeños y unos acavallero de otros, y enfilados algunos de la campaña. Los Parapetos no están apruevas de Cañón y de piedra, que son dos defectos, sin fortificaciones afuera, que es gran falta, inmediato a la muralla mucho burgo y mucha quebrada, ataques que el enemigo halla sin costarle trabajo. No ay fosso por ninguna parte, ni a la parte de adentro terreno para formarle..."<sup>12</sup>.*

Ao ano seguinte xa se completara o forte de San Sebastián e o primeiro recinto do forte do Castro. Sábese que o conxunto defensivo estaba xa completo a comezos do XVIII pero cos problemas xa mencionados; tanto é así que cando os ingleses desembarcan en Samil en 1719 poden saquear a cidade sen maiores problemas xa que a poboación decidira refuxiarse tras os muros dos dous fortes. Lóxico é, pois, que no informe de Pedro Dauberrete de 1737 se diga que:

---

<sup>12</sup> - Biblioteca Nacional: Manuscritos, tomo 2.393. "Sucesos del Año 1666", p.116: *Descripción del sitio y fortificación de la plaza de Vigo en Galicia*. Cf. Soraluze Blond, 1985: 167, nota nº13.



*"...Esta plasa como tengo dicho esta construida sobre el pendiente de un monte, assy a la parte de la ría, cerrada con una muralla de malísima construcción, formando en algunos parajes la figura de un baluarte, todo lo demás de ella esta fabricado sin arte ny figura de fortificación; dcha. muralla es mui baja y de tan mala construcción como tengo referido que ay en ella actualmente quatorze o quinze brechas, por algunas de lasquales se puede entrar a cavallo y por la parte de la ría se halla en tan mal estado, que sy hasta ahora no ha caído del todo, solo han quedado algunos liensos de ello, que se mantienen todavía, estando assimismo para caer el angulo flanquedo del baluarte del Buraquiño..."<sup>13</sup>.*

Tiña a muralla por estas datas os baluartes de A Falperra, A Veiga, San Telmo, San Antonio, A Moreira ou San Xosé, A Pedra, A Laxe, A Gamboa, A Lama e O Foxo; as portas eran as de A Falperra -aberta ás casas do lugar do mesmo nome-, O Berdixo -ao convento de San Francisco-, A Mar -á ría-, A Laxe -no baluarte do mesmo nome-, A Gamboa -cara ao Areal-, Do Sol -ao camiño de Pontevedra-, O Placer -cara ao forte do Castro- e a de unión co forte de San Sebastián. A mediados do XIX, pouco antes do seu derrubo, o plano de F.Coello de 1856 sinala os baluartes de O Socorro, S.Fernando, S.Ramón, Falperra, S.Xulián, S.Telmo, S.Antonio, S.Xosé, A Pedra, A Laxe, A Gamboa, A Lama e A Pulguiña de S.Felipe; as portas serían as de A Falperra, A Ribeira, A Laxe, A Gamboa, O Sol e O Placer.

A comprobada ineficacia da obra defensiva, sumada aos cambios ideolóxicos e das tácticas militares e na fiscalidade, e ao desexo de eliminar trabas ao desenrolo urbán dunha vila en franca expansión, levan ao deputado por Vigo e o seu Distrito D.José de Elduayen y

---

<sup>13</sup> - Archivo Servicio Histórico Militar, 0-5-83, sig. 3-1-11-7. Cf. Garrido Rodríguez, 1991:153, nota nº12.



Gorriti a recoller o clamor popular e elevar á raíña Isabel II instancia datada no 18 de decembro de 1860 solicitando a eliminación do tramo entre O Placer e a batería de A Laxe e A Falperra alegando o seu estado ruinoso e nulo interese defensivo. A solicitude é aceptada por Real Orden do Ministerio da Guerra de 26 de abril de 1861, na que se autoriza ao Concello para a demolición do tramo e o aproveitamento dos cascollos e dos terreos liberados. O 28 de xullo de 1864 insístese no tema, agora para o tramo Falperra-Berbés. A fins do século XIX ficou completada a demolición.

Anque a muralla de Vigo é relativamente ben coñecida por testemuñas documentais e gráficas, o certo é que non hai acordo unánime en canto ao seu trazado en detalle e posibles cambios de plan, un tema, xunto a outros moitos periféricos, que tan só pode ser solucionado mediante a investigación arqueolóxica.

## 1.2 - O forte de San Sebastián

Íntimamente relacionado coa muralla, coa que formaba un todo e facendo as veces de unha especie de cidadela ou acrópole. Como aquela, adolecía das mesmas deficiencias estruturais impostas polas presas e a deficiente dirección técnica. Para a súa edificación derrubáronse moreas de casas preexistentes, como pode verse na *Vista* do ano 1597 que se conserva no Archivo General de Simancas; nela aparece o lugar ben definido e coa referencia de *montezillo alto*. En 1667 xa estaba rematado, cunha capacidade para cincocentos homes e estrutura en estrela cun baluarte enteiro e dous medios baluartes<sup>14</sup>.

Este forte -como as súas irmáns as murallas- revelouse de moi pouca utilidade nos tempos de crise. A principios do XIX edificouse no seu interior un hospital e fixéronse certas reformas nos muros. Foi cuartel militar ata a súa cesión ao Concello a primeiros de 1964, logo do que sufrira un dos máis bárbaros atentados ao patrimonio cultural vigués cando a

---

<sup>14</sup> - Soraluze Blond, 1985:167.



comezos da década dos setenta foi demoido en grande parte para edificar no seu solar a antiestética mole do edificio actual do Concello, consumándose unha atrocidade histórica e medioambiental<sup>15</sup>.

Agás os restos arquitectónicos moi degradados que sobreviven a carón do Concello e as referencias documentais, a posibilidade de chegarmos a coñecer en detalle o trazado e as posibles reformas estruturais do forte de San Sebastián está nunha política axeitada de investigación e controis arqueolóxicos.

### 1.3 - O entramado urbán

Os núcleos urbáns non son entes estáticos: a medida que pasa o tempo van crescendo e mudando. Destas transformacións poden quedar evidencias en forma de testemuñas documentais e gráficas, pero polo xeral estas referencias son recentes, fragmentarias e vagas; raramente -por non decir nunca- podemos tomar o pulso e seguir as circunstancias cambiantes do entramado urbán dunha vila atendendo unicamente á documentación escrita e gráfica. O recurso á investigación arqueolóxica é, xa que logo, inevitable.

Vigo non é unha excepción; antes ben, é a evidencia. Sabemos polos achados arqueolóxicos da ocupación humana do solar desta cidade cando menos dende fai dous mil anos, pero as representacións cartográficas mínimamente fiables do entramado urbán non van máis aló de mediados do século XIX. Xa que logo, descoñecemos case que na súa totalidade cómo foi a evolución urbanística da cidade ata o século XIX. Poñamos un exemplo fácil: sábese que Vigo existía cando os trovadores da ría escribían a súa obra, pero... alguén pode dicir cómo era entón a cidade?.

Cando se inzan, tanto a cerca como o forte de San Sebastián derrúbanse cantidade de casas, e dende entón as novas levarán unha ordenación imposta pola presenza destes

---

<sup>15</sup> - Garrido Rodríguez, 1991:155.



novos elementos urbáns. A *Vista* de 1597 do Archivo General de Simancas é proba delo a pesares das súas lóxicas imprecisións. Anque subsista aínda unha lamentable confusión entre técnica arqueolóxica e Antigüidade que fai a non poucos investigadores desprezciar ou, todo o máis, obviar ou pasar de puntiñas polos estratos desdeñosamente catalogados como *modernos*, a realidade é que se presenta cada vez máis necesaria a apertura de liñas de investigación arqueolóxica dirixidas á procura de información.

## ***2 - Actuacións arqueolóxicas previas***

Ata a implantación da recente normativa legal, a información derivaba na súa totalidade de certos e esporádicos achados de restos históricos que saltaban aos medios de comunicación social polos máis variados motivos. Tras a entrada en vigor da Lei 16/1985 *Del Patrimonio Histórico Español* e, sobre todo, da Lei 8/1995 *Do Patrimonio Cultural de Galicia*, as actuacións arqueolóxicas de urxencia -nomeadamente controis de obra, sondaxes ou escavacións en área- van tomando carta de natureza e achegando información histórica anque aínda falta moito para acadar unha axeitada coordinación das intervencións.

A posible existencia dunha necrópole romana na zona baixa do centro histórico da cidade é coñecida dende a aparición casual de restos de sepulturas de ladrillos cara ao ano 1880 no terraplén sobre a praza das Galiñas nas rúas Carral e Gamboa. Dentro dun destes enterramentos atopáronse restos humanos<sup>16</sup>. Outra necrópole romana con sepulturas de téglas, utilizada tamén na Idade Media e con posterioridade, atopouse en 1952 como conseqüencia de térense feito desmontes entre O Picacho e San Francisco<sup>17</sup>

A actividade sistemática iniciouse, como xa comentabamos, na década dos noventa. En 1991 escavouse con urxencia o interior do *Edificio Ferro*, na esquina da Rúa Fermín

---

<sup>16</sup> - Carballo Arceo, Luaces Anca e Toscano Novella, 1998:229. Clave de identificación no Inventario de Xacementos Arqueolóxicos da Xunta de Galicia: GA 36057084

<sup>17</sup> - Carballo Arceo, Luaces Anca e Toscano Novella, 1998:229. Clave de identificación no Inventario de



Penzol e Joaquin Yáñez, atopándose restos de muros romanos de cimentación xunto con cerámicas romanas dos séculos III-IV. Xunto a eles, evidencias tamén dunha posible calzada medieval<sup>18</sup>. Restos similares apareceron en 1993 nun control de obra na rúa Fermín Penzol, cunha crecente concentración cara á rúa de Carral<sup>19</sup>.

A escavación do solar da *Casa Arines* en 1994, na confluencia das rúas Real e Méndez Núñez coa praza Almeida, descubriu fragmentos dispersos de tégulas e ímbrices romanos xunto con estruturas arquitectónicas do século XVI e posteriores<sup>20</sup>. En canto á muralla, foi obxecto dunha pequena intervención de urxencia no tramo inferior da rúa da Laxe en 1994<sup>21</sup>.

Xa en datas recentes, en abril de 1999 fíxose un control de obra no Mercado e praza da Pedra. Previamente foran destruídos restos de muros medievais que non poideron ser documentados. Baixo o nivel actual detectouse un solo empedrado de chapacúñas do XIX e, por baixo, un nivel do século XVIII con cerámicas e domésticas e un fragmento de pipa<sup>22</sup>. Por último, foi moi positiva a intervención levada a cabo en setembro de 1999 no solar 2 da rúa Xoanelo, atopando estruturas romanas moi deterioradas -pegotes de arxila, foxa oval colmatada, canle enlazada coa foxa, muro de bloques regulares e restos dun derrube sobre pavimento de arxila- xunto a abundantes materiais de cerámica -común de cociña e mesa, de construción e de transporte- e cravos de ferro. Sobre o nivel romano, muros dos séculos XVII a XIX con materiais cerámicos asociados -esmaltadas, vidriadas, común, de mesa, de construción, de transporte e unha pipa- e moedas de Carlos II e ceutil

---

Xacementos Arqueolóxicos da Xunta de Galicia: GA 36057085.

<sup>18</sup> - Carballo Arceo, Luaces Anca e Toscano Novella, 1998:229.

<sup>19</sup> - Carballo Arceo, Luaces Anca e Toscano Novella, 1998:229.

<sup>20</sup> - Carballo Arceo, Luaces Anca e Toscano Novella, 1998:229.

<sup>21</sup> - Carballo Arceo, Luaces Anca e Toscano Novella, 1998:229.

<sup>22</sup> - Rodríguez Sáiz, 1999.





de Joao III. No lugar foron detectados tres momentos de ocupación: tardorromano -ss.VI-VII-, moderno -ss.XVII-XX- e actual<sup>23</sup>.

### ***3. Listado de intervencións arqueolóxicas no ámbito do Plan dende o ano 1994.***

A continuación enuméranse por orde cronolóxico as intervencións arqueolóxicas realizadas no ámbito do PEPRI Casco Vello de Vigo dende o ano 1994 ata a actualidade.

#### **ANO 1994:**

- Excavación arqueolóxica da Casa Arines, na Praza de Almeida.
- Control arqueolóxico nas rúas Laxe, Baixada a Príncipe (hoxe II República), Baixada ó Forte, Praza do Peñasco, Cárcere Vello, Subida á Pedra, San Bernardo, Baixada á Fonte, Argüelles, Calatrava e San Sebastián.
- Excavación arqueolóxica na antiga Casa Consistorial, na Praza da Constitución.
- Control arqueolóxico nas rúas Fermín Penzol e Joaquín Yáñez.

#### **ANO 1996:**

- Control arqueolóxico rúa Teófilo Llorente.

#### **ANO 1997:**

- Sondeos arqueolóxicos na Praza da Constitución nº 6.
- Sondeos e excavación en área na parcela nº 2 da rúa
- Control arqueolóxico na rúa Subida ao Castelo, nº 10.
- Control arqueolóxico na praza da Pedra.
- Sondeos arqueolóxicos na rúa Oliva nº 12 (antigo edificio Cárcere Vella)

---

<sup>23</sup> - Paz Lobeiras, 1999.



- Sondeos arqueolóxicos na antiga Casa Rectoral na rúa Caracol.
- Control arqueolóxico na rúa Placer.
- Control arqueolóxico da rúa Camellón do Eltreito.
- Sondeos na Praza da Contitución

#### ANO 2000

- Excavación arqueolóxica na rúa Funil e contorno da praza da Esperanza.
- Control arqueolóxico da rúa dos Cesteiros.
- Intervención arqueolóxica trazado aliviadeiro do Berbés
- Control arqueolóxico na praza da Princesa.

#### ANO 2001

- Sondeos na rúa Ferrería nº 39-41

#### ANO 2002

- Control arqueolóxico nº 7 da praza da Constitución.



**ANEXO II: RESUMO DATOS ACTUAIS E DE ORDENACIÓN  
BÁSICOS DAS EDIFICACIONES E PARCELAS**



## **RESUMO DATOS ACTUAIS**



## **RESUMO DATOS DE ORDENACIÓN**







**ANEXO III: DATOS SIGNIFICATIVOS DO PEPRI.  
COMPARACIÓN PEPRI-PERI VIXENTE**





No presente anexo recóllense os datos máis significativos do PEPRI, a saber relación de todos os equipamentos previstos no plan (tanto dos xa existentes como dos novos), cuantificación das novas superficies de destinadas a ampliación do viario e espacios libres, así como un cadro resumo dos datos xerais obtidos a partir da ordenación e base de datos do PEPRI.

Asemade, establécese unha relación comparativa da ordenación do presente PEPRI co PERI vixente do ano 1991, co fin de xustificar o cumprimento do establecido no artigo 62 da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004 (LOUGA).



## 1. DATOS SIGNIFICATIVOS DO PEPRI

RELACIÓN DE EQUIPAMENTOS TOTAIS DO PEPRI				
Ref. catastral	Tipo	Propiedade	Sup. parcela (m <sup>2</sup> )	Sup. construída (m <sup>2</sup> )
27666_06	Sociocultural	Privado	93,38	165,38
27662_08	Sociocultural	Público	255,99	799,11
27653_01	Relixioso	Privado	919,89	919,89
27655_01	Administrativo	Público	355,58	1.066,74
27655 (AD-10)	Administrativo	Público	131,74	237,16
28652_12	Sociocultural	Privado	-----	200,00
28651_10	Sociocultural	Público	590,35	2.361,40
27659_09	Sanitario	Público	277,12	775,56
28650_14_15	Sociocultural	Público	462,40	1.608,31
28650_13	Sociocultural	Público	-----	290,00
27643_03	Sociocultural	Público	-----	100,00
26654_01	Sociocultural	Público	225,18	487,03
26645_01	Sociocultural	Público	-----	150,00
26658_01	Sociocultural	Público	249,76	691,73
26643 (AD-8)	Asistencial+Sociocultural	Público	201,15	350,00
25644 (AD-9)	Sociocultural	Público	179,87	370,26
26661_01	Administrativo	Público	-----	150,00
26661_02	Administrativo	Público	1.082,92	3.376,00
26661_03	Sanitario	Público	547,56	2.728,79
26611_07	Comercial	Público	1.190,05	3.570,15
26661_08	Educativo+Sociocultural	Público	161,24	1.316,63
26668_01	Comercial	Público	637,50	1.275,00
26653_13	Educativo	Público	-----	120,00
25645(AD-05)	Sociocultural	Público	124,60	509,06
24620 (AR.1.Pol 1)	Sociocultural	Público	196,00	1.593,32
24620_64	Comercial	Público	127,78	127,78
24620_58	Asistencial	Público	1.424,00	346,00
24620_49	Asistencial	Privado	2.150,80	4.790,03
23610_01	Asistencial	Privado	3.526,40	5.743,78
23610 (AR.1.Pol 2)	Asistencial	Privado	-----	955,00
25614_18 (AC-2)	Sociocultural	Público	1.047,62	950,00
26620_06	Administrativo	Público	545,00	2.725,00
26620 (AD-2)	Administrativo	Público	390,86	1.563,44
26626_01	Administrativo	Público	5.770,43	21.028,02
00000_01	Administrativo	Público	1.479,61	2.959,22
26632_04	Sociocultural	Público	222,42	247,94
27641 (AD-6)	Sociocultural	Público	210,77	316,15
27642 (AD-7)	Sociocultural	Público	285,34	598,00
26640_01	Asistencial	Público	74,00	74,00
<b>TOTAL</b>			<b>25.137,31</b>	<b>67.635,88</b>



<b>VIARIO E ESPACIOS LIBRES NOVOS DO PEPRI</b>		
Localización	Sup. viario (m <sup>2</sup> )	Sup. espacios libres (m <sup>2</sup> )
Área Convenio AC-1	-----	357,00
Área Convenio AC-2	158,90	-----
Área Reparto AR-01.POL.1	393,28	2.281,83
Área Reparto AR-01.POL.2	268,34	855,50
Área Reparto AR-01.POL.3	-----	1.515,42
Área Rehabilitación Prioritaria ARP-1	-----	337,19
Área Rehabilitación Prioritaria ARP-2	-----	30,79
Área Rehabilitación Prioritaria ARP-5	2,04	-----
Área Rehabilitación Prioritaria ARP-7	65,21	-----
Área Dotacional AD-1	187,33	63,66
Área Dotacional AD-2	459,47	-----
Área Dotacional AD-3	276,72	-----
Área Dotacional AD-4	185,55	59,68
Área Dotacional AD-5	152,31	240,71
Área Dotacional AD-6	97,91	109,11
109,11Área Dotacional AD-11	16,18	-----
Couzada 266516,187_08_12_13_14	13,18	-----
Couzada 24620_01	-----	50,27
<b>TOTAL</b>	<b>2.276,42</b>	<b>5.901,20</b>



**Superficie ámbito do PEPRI: 217.945,86 m<sup>2</sup>**

**RESUMO DATOS XERAIS DO PEPRI**

SUPERFICIE SOLO	PARCIAL	TOTAL
Sup. parcelas uso principal residencial	84.844,21 m <sup>2</sup>	
Sup. parcelas uso dotacional	25.137,31 m <sup>2</sup>	
Sup. espacios libres e zonas verdes	41.355,84 <sup>24</sup> m <sup>2</sup>	
Sup. viario	66.608,50 m <sup>2</sup>	217.945,86 m <sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUÍDA	PARCIAL	TOTAL
Sup. construída uso principal residencial	377.797,81 m <sup>2</sup>	
Sup. construída uso dotacional	67.635,88 m <sup>2</sup>	445.433,69 <sup>25</sup> m <sup>2</sup>

<sup>24</sup> A superficie de espacios libres é en realidade maior si se ten en conta a superficie do uso de superficie que debe cederse na AR-1.Pol.1, AR-1.Pol.2 e AC.2, que acada un valor de 4.863,94 m<sup>2</sup>, así como a superficie destinada a espazos libres sobre as cubertas do edificios dotacionais incluídos nas AD-5 e Couzada 00000, cunha superficie total de 1.500 m<sup>2</sup>.

<sup>25</sup> Os datos xerais estímense a partir da ordenación e base de datos do PEPRI. Aos 438.946,30 m<sup>2</sup> de superficie construída total de ordenación, obtida da base de datos (VER RESUMO DATOS ORDENACIÓN BÁSICOS DAS EDIFICACIÓN E PARCELAS), engádese a superficie de 6.487,39 m<sup>2</sup>, correspondente á suma das superficies construídas dos equipamentos públicos previstos das seguintes áreas non incluídas nas Fichas de Edificación: AR-1.Pol.1, AD-2, AD-5, AD-6, AD-7, AD-8, AD-9, AD-10 e AC.2.



## 2. COMPARACIÓN PEPRI-PERI VIXENTE

Non é doado establecer unha relación comparativa entre as edificabilidades do PEPRI e o PERI vixente, por canto a que ámbolos dous plans empregan criterios diferentes para a súa cuantificación.

No PEPRI as condicións de edificación -altura máxima, número de plantas (incluídas as plantas de soto), fondo edificatorio, altura de cumio, etc.- fíxanse para cada unidade parcelaria.

No PERI vixente esas condicións establécense de forma xenérica, definíndose o aproveitamento pola superficie construída do sólido capaz definido en altura e fondo polas condicións de ordenanza, descontando patios e contabilizando dita superficie a partir da rasante da rúa. Asemade en dito PERI establécese o número de plantas dos edificios en base á media ponderada das alturas dos mesmos na fronte de couzada e ao ancho de rúa, e permítense un aproveitamento baixo cuberta para uso de vivenda, salvo nos edificios catalogados con conservación integral.

Tendo en conta que tanto a ordenación do presente PEPRI como do PERI vixente do ano 1991 se fundamenta na conservación dos edificios existentes, permitíndose, non obstante, completar o volume dos inmobles cando estes non acaden a media do volume do seu contorno, salvo que contén cun nivel de protección alto, a comparación da superficie edificable, entendida esta como a superficie de carácter lucrativo, realízase naquelas áreas de solo vacante similares de ámbolos dous plans, nas que se preven procesos de reforma interior ou de importante renovación urbana, conforme ao seguinte cadro.



<b>CADRO COMPARTIVO EDIFICABILIDADES EN ÁREAS DE RENOVACIÓN</b>				
Planeamento	Localización	Denominación	Sup. construída parcial (m <sup>2</sup> )	Sup. construída total (m <sup>2</sup> )
PERI VIXENTE	Barrio do Cura	Consolidado	2.442	
		U.A.II	848,00	
		U.A. III	2.630,00	
		U.A. IV	1.032,00	
		U.A. V	2.046,75	
		U.A. VII	25.375,00	
	Panificadora	U.A. VII	25.375,00	
	Asilo	Consolidado	7.000	41.373,75
PEPRI	Barrio do Cura	AR-1-POL.1	8.787,24	
		AR-1-POL.2	3.967,88	
		AR-1-POL.3	2.741,33	
	Panificadora	AC-2	21.950,00	
		Asilo	AC-1	11.600
	<b>DIFERENCIA (PEPRI-PERI)</b>			

Este cadro reflicte un incremento da superficie construída de carácter lucrativo do PEPRI en relación co PERI vixente, non obstante debe considerarse que o presente PEPRI prevé unha maior reserva de equipamentos de dominio e usos públicos en inmobles cualificados por aquel como de uso característico residencial. No seguinte cadro indícase a edificabilidade<sup>26</sup> prevista no PERI vixente para estes inmobles.

<b>INMOBLES DE USO RESIDENCIAL NO PERI CUALIFICADOS NO PEPRI COMO EQUIPAMENTO</b>		
Localización	Ref. catastral	Sup. construída (m <sup>2</sup> )
Rúas Oliva-Cárcere Vello	27662_08	799,00
Rúas Palma-Joaquín Yáñez-Oliva	27655_02	461,00
Praza da Constitución	27659_09	766,00
Rúa Alta	25644_06	360,00
Praza de Pescadores	25644_21	189,00
Rúa Ribeira do Berbés	25645_30_31_32	512,00
Barrio do Cura	24620_35_36_37_38	415,00
Praza do Rei	26620_04_05_20	1.300,00
Rúas Cachamuíña-Santiago- Prz. Rei	26620_06	2.725,00
Rúa San Sebastián	27641_13	565,00
Prz. Calatrava-Ferrería-Abelaira Menéndez	27642_07	598,00
<b>TOTAL</b>		<b>8.690,00</b>

<sup>26</sup> A edificabilidade estímase en base ás condicións de ordenación do PERI vixente.



A diferenza de edificabilidades ou superficies contruídas de carácter lucrativo entre o PERI vixente e o PEPRI é de 1.017,30 m<sup>2</sup>, de acordo co seguinte cadro.

<b>DIFERENCIA EDIFICABILIDADES PERI-PEPRI</b>	
	Sup. construída
Inmobles uso residencial no PERI cualificados como equipamentos no PEPRI	8.690,00 m <sup>2</sup>
Diferencia PEPRI-PERI en áreas de renovación urbana	7.672,70 m <sup>2</sup>
<b>DIFERENCIA</b>	<b>+ 1.017,30 m<sup>2</sup></b>

En consecuencia co anterior, pódese concluír que a ordenación do PEPRI non implica un incremento da superficie edificable total cumpríndose a disposición do artigo 62 da LOUGA, toda vez que non se alteran os usos globais e se respetan as determinacións do plan xeral en vigor.



**ANEXO IV: LISTADO COMPARATIVO CATÁLOGO PERI  
VIXENTE E PROPOSTA**





Na seguinte táboa compáranse os edificios catalogados no PERI vixente cos edificios catalogados no novo PEPRI, identificándose cada ben mediante a súa referencia catastral.

Cabe recordar que o PERI vixente establece, en base a uns criterios diferentes aos previstos no novo PEPRI, catro graos de conservación: integral, básico, parcial e substituíble. Permitíndose no grao inferior (substituíble) a substitución total do edificio o que resulta, en certo modo, contradictorio coa súa consideración como ben protexido.

Na relación de edificios catalogados no PERI vixente que figura na táboa, incluíronse todos os bens que se atopan dentro da delimitación do documento do Avance do “Plan Especial de Protección da áreas con declaracións de Bens de Interese Cultural no Casco Histórico de Vigo” e elimináronse, pola contra, os edificios xa descatalogados<sup>27</sup>.

Tendo en conta, o indicado no parágrafo anterior, contabilízanse un total de 557 unidades edificatorias no PERI vixente fronte as 442 unidades catalogadas no novo PEPRI.

Do anterior parece deducirse que o novo PEPRI descataloga un número importante de bens, pero eso non é certo polas seguintes razóns:

- 1) Na relación do novo PEPRI téñense incluídos só aqueles inmobles que obxectivamente son necesarios catalogar, conforme aos criterios fixados no propio

---

<sup>27</sup> Entre os edificios descatalogados figura a Igrexa e Asilo dos Anciáns Desamparados da rúa Pi i Margall nº 2 que foi descatalogado por resolución do Ilmo. Sr. Director Xeral de Patrimonio Cultural de data 16.06.1999 a petición do Concello. Sobre esta descatalogación achégase ao final deste Anexo IV un informe valorativo da mesma.



plan, mentras que na relación de elementos do PERI vixente téñense incluído todos os bens que se atopan dentro da delimitación do documento do Avance do “Plan Especial de Protección da áreas con declaracións de Bens de Interese Cultural no Casco Histórico de Vigo”

- 2) No novo PEPRI non se teñen catalogado edificacións anteriormente catalogadas por atoparse actualmente nun estado de ruína ou por haber mudado as súas condicións que facían que foran merecedoras dunha catalogación.
  
- 3) No novo PEPRI, tampouco, se teñen catalogado moitas das edificacións catalogadas no PERI vixente como substituíbles (un total de 102 unidades), prevéndose neses inmobles non catalogados a posibilidade de construción de obra nova (xa se ten sinalado o contradictorio que resulta o establecemento no PERI vixente dun grao de protección no que é posible a substitución total do inmovible).



TÁBOA COMPARATIVA DE EDIFICIOS CATALOGADOS (✓)			
REFERENCIA CATASTRAL	PERI VIXENTE	PEPRI NOVO	OBSERVACIÓNS
23610_01	✓	✓	
24616_03	✓	✓	
24616_04	✓	✓	
24616_05	✓	✓	
24616_06	✓	✓	
24616_07	✓	✓	
24616_08	✓	✓	
24616_09	✓	✓	
24619_01	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
24619_02	✓	✓	
24620_01	✓		Substituíble no PERI vixente
24620_02	✓	✓	
24620_03	✓		
24620_04	✓		
24620_05	✓		
24620_06	✓	✓	
24620_07	✓	✓	
24620_09	✓		
24620_10	✓	✓	
24620_13	✓	✓	
24620_14	✓	✓	
24620_16	✓		
24620_17	✓		
24620_35	✓	✓	
24620_36		✓	
24620_37		✓	
24620_38		✓	
24620_43		✓	
24620_44	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
24620_45	✓	✓	Substituíble no PERI vixente



24620_47		✓	Substituíble no PERI vixente
24620_48		✓	Substituíble no PERI vixente
24620_49	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
24620_50	✓		Substituíble no PERI vixente
24620_52	✓		Substituíble no PERI vixente
24620_57	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
24620_58	✓	✓	
24620_60		✓	
24620_61		✓	
24620_62		✓	
24620_63	✓	✓	
24620_72	✓	✓	
24620_74	✓	✓	
24620_76	✓		
24620_77	✓	✓	
24620_78	✓	✓	
24620_79	✓	✓	
24620_80	✓	✓	
24620_81	✓	✓	
24620_82	✓		
24620_84	✓	✓	
24620_85	✓		Substituíble no PERI vixente
24620_86	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
24620_87	✓		
24645_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
24645_02	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
24645_03	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25614_03	✓	✓	
25614_04	✓		
25614_05	✓		
25614_06	✓	✓	
25614_07	✓	✓	
25614_08	✓	✓	
25614_09	✓		Ruína na actualidade



25614_10	✓		Ruína na actualidade
25614_11	✓	✓	
25614_14	✓	✓	
25614_15	✓		
25614_16	✓		
25614_53	✓	✓	
25614_54	✓	✓	
25614_55	✓	✓	
25614_56	✓	✓	
25614_57	✓	✓	
25614_58	✓	✓	
25614_59	✓	✓	
25614_60	✓	✓	
25614_61	✓	✓	
25614_62	✓	✓	
25614_63	✓	✓	
25614_64	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25614_65	✓		
25631_02	✓	✓	
25631_04	✓	✓	
25631_05	✓	✓	
25631_06	✓		
25631_07	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25631_08	✓	✓	
25631_09	✓	✓	
25631_10	✓		
25631_11	✓	✓	
25631_12	✓		
25631_15	✓	✓	
25631_16	✓	✓	
25631_17	✓	✓	
25631_18	✓	✓	
25641_01	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25641_02	✓		Substituíble no PERI vixente



25641_03	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25641_04	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25641_05	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25641_06	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25642_01	✓	✓	
25642_02	✓	✓	
25642_05	✓		Substituíble no PERI vixente
25642_06	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25642_07	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25642_08	✓	✓	
25642_09	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25642_10	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25642_11	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25642_12	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25642_13	✓		
25642_14	✓	✓	
25642_15	✓	✓	
25642_16	✓		
25642_17	✓		
25643_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25643_02	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25643_03	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
25643_04	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
25643_05	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
25643_06	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25643_07	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25643_08	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25643_09	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25643_10	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
25643_11	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
25643_13	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25643_14	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25644_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25644_02	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC



25644_03	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
25644_04	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
25644_05	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
25644_06	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25644_07	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25644_08	✓		Substituíble no PERI vixente
25644_09	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25644_10	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25644_11	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25644_12	✓	✓	
25644_13	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25644_14	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25644_15	✓	✓	
25644_16	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25644_17	✓		Substituíble no PERI vixente
25644_18	✓		
25644_19	✓		Substituíble no PERI vixente
25644_20	✓		Substituíble no PERI vixente
25644_22	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25644_23	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25644_24	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
25644_25	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25644_26	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25644_27	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25645_01	✓	✓	
25645_02	✓		
25645_03	✓	✓	
25645_04	✓	✓	
25645_05	✓	✓	
25645_06	✓	✓	
25645_07	✓	✓	
25645_08	✓	✓	
25645_09	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25645_10	✓	✓	Substituíble no PERI vixente



25645_11	✓	✓	Substituible no PERI vixente
25645_12	✓	✓	
25645_15	✓		
25645_16	✓		
25645_17	✓	✓	
25645_18	✓	✓	
25645_19			
25645_21	✓	✓	
25645_22	✓	✓	
25645_23	✓	✓	
25645_24	✓	✓	
25645_26	✓		
25645_28	✓	✓	
25645_29	✓	✓	
25645_30	✓		
25645_31	✓		
25645_32	✓		
25645_33	✓	✓	
25645_34	✓	✓	
25645_35	✓	✓	
25645_36	✓	✓	
25645_37	✓	✓	
25645_38	✓	✓	
25645_39	✓	✓	
25648_01	✓	✓	
25648_02	✓		Substituible no PERI vixente
25648_04		✓	
25648_05		✓	
25648_06	✓	✓	
25648_07	✓	✓	
25648_08	✓	✓	
25648_09	✓	✓	
25648_12	✓		
25648_13	✓		Substituible no PERI vixente





25648_14	✓	✓	
25648_15	✓	✓	
25648_16	✓	✓	
25648_17	✓	✓	
25648_18	✓	✓	
25648_19	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25648_20	✓	✓	
25648_21	✓	✓	
25648_22	✓	✓	
25648_23	✓	✓	
25648_25	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
25649_01	✓	✓	
25649_02	✓	✓	
25650_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25650_02	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25650_03	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25650_04	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25650_05	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25650_06	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25650_07	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25650_08	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25655_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25655_02	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25655_03	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25655_04	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
25657_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25657_02	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25657_03	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25657_04	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25657_07	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25657_08	✓		
25657_09	✓	✓	
25657_10	✓	✓	
25657_11	✓	✓	



25657_12	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25657_13	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25659_01	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
25659_02	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25659_03	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25659_04	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25659_05	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
25659_06	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
26620_01	✓		
26620_03	✓	✓	
26620_04	✓		
26620_10	✓		
26620_11	✓		Substituíble no PERI vixente
26620_13	✓		Substituíble no PERI vixente
26620_14	✓		Substituíble no PERI vixente
26620_15	✓		Substituíble no PERI vixente
26620_17	✓		
26620_18	✓		
26620_19	✓	✓	
26620_22	✓		Substituíble no PERI vixente
26631_01	✓		
26631_02	✓	✓	
26631_03	✓	✓	
26631_04	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
26631_05	✓		
26631_12	✓	✓	
26631_13	✓		
26631_14	✓		
26631_15	✓	✓	
26631_16	✓		
26631_17	✓	✓	
26631_18	✓		
26631_19	✓		
26631_20	✓	✓	



26631_21	✓	✓	
26632_01	✓	✓	
26632_02	✓	✓	
26632_03	✓	✓	
26632_05	✓	✓	
26632_06	✓		
26632_08	✓	✓	
26632_09	✓	✓	
26632_10	✓	✓	
26632_11	✓	✓	
26632_12	✓		
26632_13		✓	
26632_14	✓		
26632_15	✓		
26632_16	✓	✓	
26632_17	✓	✓	
26632_18	✓	✓	
26632_19	✓	✓	
26632_20	✓	✓	
26632_21	✓	✓	
26635_01	✓		Substituible no PERI vixente
26635_02	✓		
26635_03	✓		
26635_04	✓		Substituible no PERI vixente
26635_05	✓		Substituible no PERI vixente
26635_06	✓		Substituible no PERI vixente
26635_07	✓		Substituible no PERI vixente
26635_08	✓		Substituible no PERI vixente
26635_09	✓		
26635_11	✓		
26635_12	✓		
26635_13	✓		
26635_14	✓		
26635_16	✓		



26635_17	✓		
26635_18	✓		
26635_19	✓		Substituible no PERI vixente
26635_20	✓		Substituible no PERI vixente
26640_05	✓	✓	
26640_06	✓	✓	
26640_07	✓		
26640_08		✓	
26640_09	✓		Substituible no PERI vixente
26640_10	✓	✓	
26640_11	✓	✓	
26640_12	✓	✓	
26640_15	✓	✓	
26640_17	✓	✓	Substituible no PERI vixente
26640_18	✓	✓	
26640_19	✓	✓	
26640_20	✓	✓	
26640_21	✓		Substituible no PERI vixente
26640_22	✓	✓	
26640_23	✓	✓	
26640_24	✓		Substituible no PERI vixente
26640_26	✓	✓	
26640_27	✓	✓	
26640_28	✓	✓	
26642_01	✓	✓	
26642_02	✓	✓	
26642_03	✓	✓	
26642_04	✓	✓	
26642_05	✓	✓	
26642_06	✓	✓	
26642_07	✓	✓	
26643_01	✓	✓	
26643_02	✓		Substituible no PERI vixente
26643_05		✓	



26643_06	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
26643_07	✓	✓	
26643_08	✓	✓	
26643_09	✓	✓	
26643_10	✓	✓	
26643_11	✓	✓	
26643_12	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
26643_13	✓		Substituíble no PERI vixente
26643_14	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
26643_15	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
26643_16	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
26643_17	✓	✓	
26643_18	✓		
26643_20	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
26643_21	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
26644_01	✓		
26644_02	✓	✓	
26646_01	✓		Ruína na actualidade
26646_02	✓		Ruína na actualidade
26646_03	✓	✓	
26646_04	✓	✓	
26647_01	✓	✓	Ruína na actualidade
26647_02	✓		Ruína na actualidade
26647_03	✓		Substituíble no PERI vixente
26647_04	✓	✓	Ruína na actualidade
26647_05	✓	✓	
26647_06	✓		Substituíble no PERI vixente
26647_07	✓		Substituíble no PERI vixente
26647_08	✓	✓	
26647_09	✓		
26651_01	✓	✓	
26651_02	✓	✓	
26651_03	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
26651_04	✓	✓	



26651_05	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
26652_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26652_02	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26652_03	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
26652_04	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
26652_05	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26652_06	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26652_07	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26652_08	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26652_09	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26652_10	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26652_11	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26652_12	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_02	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_03	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_04	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_05	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_06	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_07	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_08	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_09	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_10	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_12	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_13	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_14	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26653_15	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26654_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26654_04	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26654_05	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26654_06	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26654_07	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26654_08	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26654_09	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC



26657_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_02	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_03	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26557_04	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_05	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_06	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_07	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_08	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26657-09	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_10	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26557_11	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_12	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_13	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_14	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_15	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_16	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_17	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26657_18	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26658_01	✓	✓	
26659_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26659_02	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26659_03	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26659_04	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
26659_05	✓	✓	
26661_01		✓	
26661-02		✓	
26661_03		✓	
26661_07		✓	
26661_08		✓	
27632_01	✓	✓	
27632_02	✓		
27632_03	✓		Substituíble no PERI vixente
27632_07	✓		
27632_08	✓		



27634_01	✓	✓	
27634_02	✓	✓	
27634_03	✓	✓	
27634_04	✓	✓	
27634_05	✓		Substituíble no PERI vixente
27634_06	✓		
27634_07	✓	✓	
27634_08	✓		
27634_09	✓	✓	
27634_10	✓	✓	
27634_11	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
27634_12	✓	✓	
27634_13	✓	✓	
27634_14	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
27634_15	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
27634_16	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
27641_01	✓	✓	
27641_02	✓	✓	
27641_03	✓	✓	
27641_04	✓		Substituíble no PERI vixente
27641_06	✓	✓	
27641_07	✓	✓	
27641_08	✓	✓	
27641_09	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
27641_10	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
27641_11	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
27641_12	✓		
27641_15	✓	✓	
27641_16	✓	✓	
27642_03	✓		
27642_04	✓	✓	
27642_05	✓	✓	
27642_06	✓	✓	
27642_07	✓	✓	





27642_08	✓	✓	
27642_09	✓		Substituíble no PERI vixente
27642_10	✓	✓	
27642_11	✓	✓	
27643_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27643_02	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27643_03	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27643_04	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27643_06	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27647_04		✓	
27647_06		✓	
27647_08		✓	
27647_09	✓	✓	
27647_11	✓		Substituíble no PERI vixente
27647_12	✓	✓	
27647_13	✓	✓	
27647_14	✓	✓	
27652_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27652_02	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27652_03	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27652_04	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27652_05	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27652_06	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27652_07	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27652_08	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27652_09	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27652_10	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27652_11	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27652_12	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27652_13	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27653_01	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27655_01	✓	✓	
27655_02	✓	✓	
27659_01	✓	✓	



27659_02	✓	✓	Substituible no PERI vixente
27659_03	✓	✓	
27659_04	✓	✓	
27659_05	✓	✓	
27659_06	✓	✓	
27659_07	✓	✓	
27659_08	✓	✓	
27659_09	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27659_10	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27659_11	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27659_12	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27659_13	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27659_14	✓	✓	
27659_15	✓	✓	
27659_16	✓	✓	
27661_02	✓		Substituible no PERI vixente
27661_03	✓	✓	
27661_04		✓	
27661_05	✓	✓	
27661_06	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
27661_07	✓	✓	
27662_01	✓	✓	
27662_02	✓	✓	
27662_03	✓		Substituible no PERI vixente
27662_04	✓	✓	
27662_05	✓	✓	
27662_06	✓	✓	
27662_07	✓	✓	
27662_08	✓	✓	
27662_09	✓	✓	Substituible no PERI vixente
27666_01	✓	✓	
27666_02	✓	✓	
27666_03	✓	✓	
27666_04	✓	✓	



27666_05	✓	✓	
27666_06		✓	
27666_07	✓		Substituíble no PERI vixente
27666_08	✓	✓	Substituíble no PERI vixente
27667_01	✓		
27667_02	✓		
27667_03	✓	✓	
27668_01	✓	✓	
27668_02	✓	✓	
27669_01	✓	✓	
27669_02	✓	✓	
28650_01	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
28650_02	✓		Incluído dentro da delimitación do BIC
28650_05	✓	✓	
28650_06	✓	✓	
28650_07		✓	
28650_08	✓	✓	
28650_09	✓		
28650_10		✓	
28650_11		✓	
28650_13		✓	
28650_14	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
28650_15	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
28650_17	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
28650_18	✓	✓	Incluído dentro da delimitación do BIC
28651_01	✓	✓	
28651_06	✓	✓	
28651_07	✓	✓	
28651_08	✓	✓	
28651_09	✓	✓	
28651_10	✓	✓	
28652_02	✓	✓	
28652_03	✓	✓	
28652_04	✓		



28652_05	✓	✓	
28652_06	✓	✓	
28652_07	✓		Substituible no PERI vixente
28652_08	✓		Substituible no PERI vixente
28652_09	✓	✓	
28652_10	✓	✓	
28652_11	✓	✓	
28652_12	✓	✓	
28661_10	✓	✓	
28661_11	✓	✓	
28661_12	✓	✓	
28661_13	✓	✓	
28661_14	✓	✓	



## INFORME SOBRE A VALORACIÓN DA DESCATALOGACIÓN DA IGREXA E ASILO DOS ANCIÁNS DESAMPARADOS DA RÚA PI I MARGALL, Nº 2

### 1.- ESTUDIO FORMAL:

A Igrexa e Asilo dos Anciáns Desamparados da rúa Pi i Margall nº 2 é un inmovible resultado dun proxecto orixinal do arquitecto Manuel Felipe Quintana Ochayta datado a finais do século XIX. O edificio emprázase na parcela nº 23, couzada 24620, e conta tamén con frontes secundarias ás rúas Poboadores s/n; rúa Nova s/n e Barrio do Cura s/n e aparece definido como Equipamento no PEPRI en fase tramitación.

O proxecto do edificio, asinado o 21 de xuño do ano 1892<sup>28</sup>, propuña o levantamento dunha igrexa de estilo neogótico flanqueada por dous corpos baixos. Estes dous elementos son os únicos orixinais presentes na actualidade ao longo do primeiro andar do edificio residencial que se dispón a ambos lados do templo. Cada un destes volumes deseña unha porta de entrada principal situada no eixo da construción, que sitúa dúas xanelas a cada lado. Todos estes ocos aparecen rematados por arcos apuntados. Este proxecto prevía, naquela altura, un escaso fondo constructivo para cada un destes bloques.

Polo que corresponde á fachada do templo, o proxecto orixinal de Quintana sufriu numerosos cambios respecto do proxecto inicial, modificacións que atinxiron á práctica totalidade do seu frontis, especialmente ao corpo máis elevado, que incorporou un rosetón circular inicialmente imprevisto, ao tempo que suprimiu boa parte da ornamentación que propuña o proxecto (pináculos de coroación, gablete do portón, festonado, crestería...), mais respectando en todo momento a vocación neogótica primeira. O edificio foi inaugurado no ano 1910.

O resultado final é unha arquitectura ecléctica de clara vocación neogótica e medievalista, pero interpretada con total liberdade. Boa proba diso son os contrafortes que ordenan verticalmente a fachada principal do templo, recuada respecto da aliñación da rúa que si respectan os volumes laterais. O protagonismo desta fachada aparece patrimonializado polos dous arcos oxivais superpostos que ocupan o eixo de simetría; o inferior resgardando a porta de acceso abucinada e o superior acubillando un rosetón calado nervado radialmente. A ambos lados deste eixo central sitúanse unha serie de xanelas rematadas en arcos apuntados e alanceados, coroados por un esvelto pináculo encostado ao muro. Concluindo a lectura vertical do inmovible dispónse unha modesta e

<sup>28</sup> Garrido, Xaime e Iglesias, Xosé Ramón: *Vigo, arquitectura urbana*. Ed. Fundación Caixa Galicia e Concello de Vigo. Vigo. 2000



desproporcionada espadana de dobre oco rematada en forma de frontón triangular horadado. O resultado final é un inmovible que responde ás claves do historicismo neomedieval, tan ao uso naquela época.

O 12 de febreiro de 1921, o proxectista Jenaro de la Fuente Domínguez deseña un proxecto de pavillón de dúas alturas que se abre ao exterior por medio de cinco vans de arco apuntado por nivel. Esta obra apégase ao bloque Oeste do edificio relixioso deseñado por Quintana, tramo ao que logo se uniría unha nova ampliación que chegaría até a rúa Angustias. Tempo despois, en outubro do ano 1939, o arquitecto Antonio Cominges Tapias asina outro proxecto de ampliación do conxunto, esta volta polo seu lado Leste do conxunto, desenvolvendo amplamente o seu fondo.

A pedra que constitúe a plementería do conxunto arquitectónico ofrece un magnífico labrado dos perpiaños, todos eles cicelados e repasados con esmeril, en concordancia coas demais obras relixiosas e civís de ambos os autores.

## 2.- ANÁLISE VALORATIVA:

A modo de antecedente sinalaremos que o 28.04.1999 o Concello de Vigo solicitou á Comisión Provincial de Patrimonio Histórico e Documental da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia a descatalogación<sup>29</sup> do edificio que nos ocupa. O 16.06.1999 emitíuse resolución do Ilmo. Sr. Director Xeral de Patrimonio Cultural pola que se informaba favorablemente tal solicitude.

O deseño orixinal do arquitecto madrileño Felipe Quintana decidíase por unha fachada de fasquía triangular, onde o frontis do templo marcaba o eixo de simetría, ao tempo que impuña unha clara xerarquía volumétrica. Este planteamento concedía á igrexa un papel central e todo o protagonismo, un protagonismo reforzado polo retranqueado da fachada respecto do resto de volumes edilicios, dando lugar a un pequeno adro.

As sucesivas ampliacións do proxecto orixinal de Quintana Ochayta deron lugar a unha modificación seria e profunda do edificio:

1.- Ampliación substantiva do fondo da edificación; as obras levadas a cabo cuadruplicaron o fondo inicial previsto, ocultaron o paramento lateral da igrexa e

---

<sup>29</sup> O inmovible forma parte do *Plan Especial e Catálogo Complementario de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar* (PEEC) aprobado polo Pleno da Corporación do Concello de Vigo o 25/10/1990.



distorsionaron severamente a perspectiva do conxunto, especialmente na súa cara Nordeste, orientada ao miradoiro do Paseo de Alfonso XII.

2.- Afogamento volumétrico da igrexa; o espectacular crecemento en altura dos bloques que flanquean o templo provocaron a asfixia arquitectónica do templo relixioso, desvirtuando por completo a intención primixenia do proxectista, que concedía todo o valor ao protagonismo da igrexa.

3.- Ampliación en altura por mímese estilística; o desenvolvemento en altura dos bloques destinados a asilo fíxose, en boa medida, seguindo unha pauta taxativamente desprezada na arquitectura actual: a ampliación mimética. Neste sentido as convencións internacionais desaconsellan a ampliación de edificios históricos seguindo esta pauta.

Como resultado de todas estas intervencións os valores arquitectónicos do edificio deprezáronse e devaluáronse seriamente, ao punto de facelo dificilmente recoñecible. Xa que logo parece razoable e cabal a súa descatalogación.

#### **TRASLADO:**

Asemade o equipo redactor do PEPRI non considera ningún tipo de impedimento ou atranco ao traslado físico da fachada do inmovible, o único elemento realmente singular e valioso desde o punto de vista arquitectónico. Alén disto a ficha individual que trata as especificidades deste edificio no documento do PEPRI en tramitación –aprobado inicialmente- xa admitía “o traslado da fachada de pedra con fronte á rúa Pi i Margall” no apartado de *Observacións*. No caso de levarse a cabo o traslado, algo que recomendamos de forma nidia e meridiana, aconsellamos a redución da altura dos volumes residenciais cando menos nun andar, de maneira que se posibilite a recuperación do protagonismo do templo, frustrado coas sucesivas intervencións. Con todo, o resultado máis desexable pasaría pola recuperación integral do proxecto asinado por Quintana Ochayta no ano 1892.

Porén, as consecuencias volumétricas derivadas do traslado deberán ter en conta as distintas perspectivas visuais que se xeren do edificio no seu emprazamento futuro –en especial da súa fachada-, así como o contexto natural e arquitectónico no que se emprace.



## **ANEXO V: ESTUDIO DE TRÁFICO**





### 1.1. CARACTERIZACIÓN DA REDE VIARIA INTERNA RESPECTO DA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS.

A resultas da importancia acadada polo tema viario e a funcionalidade da rede en canto o deseño da circulación rodada, efectuouse unha mínima campaña para a caracterización da rede nos puntos máis salientables da mesma. Neste caso procurouse a confrontación dos datos relativos ós nodos onde se producen as entradas e saídas da zona do casco vello, con obxecto de poder discernir os vehículos motores que acceden cara o casco nun período de tempo determinado.

Neste eido cabe dicir que en xeral o viario do casco hoxe en día non ten unha funcionalidade nin tan sequera secundaria no esquema de mobilidade do centro urbano da cidade, salvo as excepcións sinaladasdas rúas lonxitudinais (Elduayen, Camelias, e Beiramar). A circulación xerada no ámbito do casco vello restrinxese á puramente local, e de acceso as unidades parcelarias da zona, aunque existen puntos onde o tráfico ten unha certa importancia, incluso de reparto no nodo central da cidade, coma no caso da zona preto da Praza do Rei. Nestes puntos é evidente que o viario non presenta os mesmos parámetros de comportamento e funcionalidade que no resto do Casco Vello. O oposto dos dous tipos de funcionalidade, local ou xeral ou a lo menos distribuidora, xera certa tensión sobre todo onde se induce a confluencia ou superposición de infraestructuras (por exemplo no contacto da Praza do Rei e Venezuela, e na zona de Beiramar coa saída en superficie do túnel de Beiramar).

A proposta que se formule para a revisión da circulación nalgunha das rúas do casco ten que ter en conta a realidade da circulación na zona. A este respecto cabe dicir que os datos de aforos dispoñibles nos puntos de aforo automático controlados dende a sala de



tráfico do Concello de Vigo non acadan o nivel de detalle preciso para a caracterización formal de todas as circulacións. Por isto considerouse a conveniencia da captación dunha serie de parámetros, que cualitativamente sinalasen o esquema de mobilidade que se manifesta na zona estudada. Nos datos de aforos da oficina de tráfico conteanse o que ocorre nas rúas de Camelias – Venezuela, Elduayen, e Beiramar, que como quedou dito representan eixes vertebradores da cidade, ou a lo menos, de boa parte da zona central da poboación.

Os nodos onde se tomaron as medidas auxiliares comentadas foron os seguintes: no caso de “entradas” ao Casco, no senso máis amplo do verbo, o punto 1.1 localízase na rúa San Francisco, o 1.2 en Santiago, 1.3 Ferrería, 1.4 San Vicente, 1.5 Abeleira Menéndez, 1.6 Gamboa, 1.7 Teófilo Llorente, 1.8 Marqués de Alcedo (sentido cara a Venezuela), 1.9 Emilio Budiño (cara a Ronda), 1.10.a Cachamuiña (cara a Falperra), e 1.10.b Cachamuiña, cara a Ronda. Nos nodos que se identifican coas “saídas” ó Casco, o punto 2.1 en Poboadores, 2.2 Sombreiro, 2.3 Penzol, 2.4 Mestre Mateo, 2.5 Santiago, 2.6 Maqués de Alcedo (cara a Praza de España), 2.7 Emilio Budiño, cara a Venezuela, 2.8. e 2.9 saída do Paseo de Granada, cara a Camelias e Venezuela respectivamente.

Neste puntos efectuáronse un total de oito conteos (algunhas rúas onde se corresponden as entradas coas saídas pódense considerar os datos no seu conxunto, totalizando uns dezaseis conteos), de cinco minutos de duración, que sempre coa prudencia do limitado da toma, poden e proporcionan unhas conclusións que a niveis básicos poden servir para clarificar algúns conceptos.

O resumo xeral das cifras obtidas se poden adiantar nas seguintes táboas. No referido aos puntos chamados de “entrada” (de maneira sen dúbida algo figurada en algún dos casos):



RESUMEN GLOBAL DE RESULTADOS										
	Total vehículos	Media (veh/5min)	Máximo (veh/5min)	Mx./med	Desv	Des/med	Int+	Int--	IMH	IMD
PT	(ud)								(veh/h)	(veh/día)
1.1	20	2,50	4	1,60	1,07	0,43	2,88	3,85	30	300
1.2	17	2,13	6	2,82	2,30	1,08	2,94	5,62	26	255
1.3	1	0,13	1	8,00	0,35	2,83	0,25	0,00	2	15
1.4	35	4,38	9	2,06	2,97	0,68	5,43	8,76	53	525
1.5	12	1,50	3	2,00	1,41	0,94	2,00	2,67	18	180
1.6	41	5,13	12	2,34	3,31	0,65	6,30	11,77	62	615
1.7	33	4,13	7	1,70	1,81	0,44	4,76	6,85	50	495
1.8	374	46,75	71	1,52	10,47	0,22	50,45	70,92	561	5610
1.9	349	43,63	49	1,12	3,16	0,07	44,74	48,97	524	5235

*Nota: unidades veh/5 min. La IMH e IMD estimáronse mediante a media dos 5 min., e polo tanto só serve de aproximación*

**Táboa 1. Resumo dos conteos nos puntos 1.x. Int+, e Int-, intervalos de confianza do 90% respecto da intensidade dos 5 min. IMH e IMD proxeccións de tales valores respecto do tráfico dos veh/5min; có FHP (factor de hora punta) = 10.**

Da análise de tipo cualitativo de ditos datos despréndense unha serie de consideracións. O nivel de circulación nas rúas do Casco é baixo; de feito nas entradas destacan a da rúa Gamboa, con 5,1 veh/5 min de media (12 máximo), onde se produce a máxima circulación de entrada ócasco, así como no nodo 1.4 en San Vicente, onde acceden 4,4 veh/5 min (como máximo detectáronse 9 vehículos). Na rúa Ferrería o dato é pouco significativo debido ás obras que nestes intres soporta todo o sector sur do Casco, o máis achegado ó Castelo de San Sebastián. En termos medios na zona do casco acceden



do orden de 19,9 veh/5min (en conxunto). Pola relativa magnitude de dito tráfico, que é en todo caso pouco representativo, pódese afirmar que nestes intres o uso do vehículo privado no Casco Vello efectúase de forma “sosegada” e local, e polo tanto, non produce máis problemas dos que resultan do uso de aparcadoiro relativo os espacios públicos da zona. E sulñable tamén a pouca importancia da rota entre Elduayen e Granada, por Abeleira (1,5 veh/5min), a pesares do directo do percorrido, e a estar case que pechado o tráfico por Ferrería. Sen dúbida esto se explica polas maiores facilidades e “seguridade” que proporciona o percorrido por Cachamuiña (onde o sentido cara a Ronda Don Bosco é prioritario, fronte ao contrario).

Por outra banda pódese tratar o tema da circulación en Venezuela, no caso da resolución do cruce entre as rúas Marqués de Alcedo e Granada, coa rúa mencionada. Neste eido a importancia relativa dos movementos indirectos, sobre todo na saída en Granada, pero tamén nos xiros a esquerda dende Venezuela a Marqués de Alcedo e viceversa (46,7 veh/5min), aconsellan unha redifinición da intersección co obxecto de mellorar tan sequera a definición da mesma, e que non se produzan a indefinición que hoxe en día se manifesta en hora punta.

A respecto do que ocorre nas chamadas “saídas” sirva de resumo o que se sinala na táboa seguinte:



AFOROS BÁSICOS. RESUMEN GLOBAL DE RESULTADOS										
	Suma	Media	Máx	Mx./md	Dsv	Dsv/md	Int+	Int-	IMH	IMD
PT	(ud)								(veh/h)	(veh/día)
2.1	30	3,75	7	1,87	2,38	0,63	4,59	6,78	45	450
2.2	35	4,38	6	1,37	1,69	0,39	4,97	5,86	53	525
2.3	22	2,75	6	2,18	1,91	0,69	3,42	5,75	33	330
2.4	38	4,75	8	1,68	1,75	0,37	5,37	7,87	57	570
2.5	19	2,38	4	1,68	1,30	0,55	2,84	3,81	29	285
2.6	337	42,13	52	1,23	7,88	0,19	44,91	51,93	506	5055
2.7	240	30,00	37	1,23	7,43	0,25	32,63	36,91	360	3600
2.8	113	14,13	20	1,42	4,19	0,30	15,61	19,90	170	1695
2.9	135	16,88	41	2,43	10,25	0,61	20,50	40,79	203	2025

Nota: unidades veh/5 min

**Táboa 2. Resumo dos conteos nos puntos 2.x. Ídem que no caso das entradas**

Nestes resultados confírmase o contemplado nos anteriores apartados, relativo á baixa circulación dentro do Casco, salvo nos puntos onde se produce a confluencia de viais de importancia superior. Esta circunstancia reflicte claramente o uso local que se fai do viario asociado ó Casco, a falla dunha caracterización do tema de aparcadoiros na rúa.

Subliñar os datos relativos á saída cara a Venezuela dende Emilio Budiño, que salientan a menor importancia deste sentido fronte o de entrada cara á Ronda Don Bosco. Asímesmo tamén é importante a saída que dende a rúa de Granada se fai a Venezuela



cara a Camelias, sobre todo no que o xiro indirecto a esquerda se refire, dado que cunha demanda importante, non está protexido con marcas viais adecuadas.

## 1.2. CARACTERIZACIÓN DA REDE XERAL. O PLAN DIRECTOR DE TRÁFICO DE 1998. DETERMINACIÓNS RELATIVAS O CENTRO DA CIDADE.

Con obxecto de concretar a complexidade da circulación no centro da cidade, e caracterizar de certa maneira o esquema funcional da rede viaria, e por conseguinte as posibilidades que a este respecto existen de actuación na zona do casco (como parte fundamental de ese centro urbano) pásanse a tratar os estudos e planeamentos que sobre do tráfico efectuáronse no pasado inmediato, así como a programación e actuacións desenvolvidas ata a actualidade.

Dentro dos estudos desenrolados no tema de tráfico destaca pola súa importancia o Plan Director de Tráfico de 1998, que no corto e no medio prazo propoñía unha serie de medidas cara a remodelación de certas pezas da cidade, en canto a transformación dos sentidos de circulación, áreas peonís, carril bus, aparcadoiros, etc.

O plan de tráfico data de 1998, e aproveita o estudio de mobilidade feito no 1993. O Plan estudia en concreto o que ocorre no termo municipal de Vigo, anque toma en consideración os temas que afectan á mobilidade a escala metropolitana cun total de 64 zonas de estudio, entre elas, os municipios de Baiona, Cangas, Gondomar, Moaña, Mos, Nigrán, Porriño, Redondela, Soutomaior e Tui.

No estudio de mobilidade de 1993 contabilizábanse do orde dos oitocentos corenta e catro mil desprazamentos ó día, do que 44% eran a pé e o resto en medios mecánicos, predominantemente en vehículo privado. A demanda de mobilidade concentrábase no



núcleo central da cidade, na relación de dito núcleo coa chamada coroa periurbana (parroquias perimetrais), e cos núcleos habitados da área metropolitana (este é un movemento importante).

O aparcamento caracterizábase polo reducidísimo índice de rotación na zona regulada pola ORA (menor do 20%), a intensa ocupación (95%), e o alto incumprimento da normativa en canto o pago do estacionamento (77% sen tiquet). Estas porcentaxes incluso agrávanse no caso de considerar en exclusiva a zona asociada o núcleo central da cidade (Casco Vello e Ensanche de Poboación). As prazas de aparcamento “baixo cuberta” e públicas son cada día máis abondosas na área perimetral (aunque preta do Casco, e suficientemente accesible): aparcadoiros da Laxe, Berbés, Porta do Sol, Praza do Rei, e próximos a concretarse aparcadoiros no Areal-Compostela (Zona Franca), zona comercial da Laxe (Zona Franca), Antigo Asilo, zona Panificadora).

Neste mesmo estudio valorábase ó índice de saturación do viario, establecéndose no corredor de Porta do Sol, Elduayen, e Pi e Margall no 100%; no eixo de Camelias entre o 65 e 80%, e no de Beiramar en 65% (a posta en servizo do túnel permitiu acadar unha maior fluidez nesta rúa). Ademais sinálase dentro do centro da cidade a conxestión do eixo da Gran Vía, incluíndo a Praza de España e a Praza América.

Os principais problemas detectados no Plan, apuntan as seguintes causas: condicións de sobrecapacidade, viario con dificultade de conectividade, e concentración de itinerarios básicos; falla de cintos perimetrais de circunvalación; problemática de indisciplina de aparcamento.

Aunque gran parte dos problemas son consecuencia dunha topografía difícil unido a un crecemento desaxustado e rápido, apúntanse unha serie de medidas no Plan Director que



en gran medida poden resolver ou atenuar as actuais condicións do tráfico, entre elas: percorridos máis claros e diferenciados para o tráfico, sentidos únicos nas rúas (rebaixar a complexidade nos cruces), control do aparcamento, etc.

As propostas de reordenamento pasaban por unha serie de obxectivos entre os que se encontraba como un dos puntos de maior releve a limitación do tráfico rodado no centro, reducindo os volumes de tráfico no eixo de Policarpo Sanz; estudio de reordenación en Torrecedeira, Pi e Margall, Camelias, Avda. de Hispanidade; así como a limitación do tráfico no centro.

As propostas máis interesantes do Plan de Tráfico, para a zona comprendida dentro do Casco, pasan pola reordenación do tráfico nos eixes fundamentais, e principalmente en Camelias e Pi e Margall. No caso de Camelias avógase por un sentido único (e a incorporación dun carril bus no contrario), deseño que se acaba nos últimos anos. En Pi e Margall, a proposta do Plan de tráfico (proposta nº 1 e 2 ) incide na necesidade de enfrontar os tráfico á altura de Falperra co obxecto de que a vía unicamente se utilice como viario local, xerando unha rotación en torno o sector alto do casco (incluído parte do ensanche de principios de século) que abranguería Don Bosco e Policarpo Sanz. Este deseño é sen dúbida moito máis restrictivo que a configuración actual da circulación, anque en Pi e Margall implantouse tamén, como no caso de Camelias, un sentido único de circulación cun carril bus en sentido contrario (complementario do que existe en Camelias), o que se pode ver como unha resolución a medias da plantexada dende o Plan Director de Tráfico.

Tódalas actuacións comentadas complementábanse mediante o deseño de percorridos peonís, incorporando en puntos de difícil topografía o uso de escaleiras mecánicas. A





longo prazo propoñíase un esquema circulatorio onde o principal protagonista no centro era o peón, e por conseguinte restrinxíase o tráfico na maioría das rúas a un tráfico local. Fronte a deficiencia do número de prazas de aparcamento falábase dun mellor control das prazas existentes, do cumprimento do regulaci3n da ORA, e da construcci3n dalg3n novo aparcamento soterrado fix3ndose na zona da praza de Compostela (neste sentido na actualidade xa est3 en funcionamento o aparcamento da Praza da Estrela, e est3 asinado un convenio coa Zona Franca para a construcci3n dun aparcamento debaixo do Areal, cunha capacidade superior as 500 prazas; simultaneamente tam3n se trata de sacar adiante o contemplado na r3a Col3n e Urzaiz, as3 como o que est3 proxectado no centro comercial da Laxe).

### 1.3. O TRANSPORTE P3BLICO. O REORDENAMENTO DAS LIÑAS DE TRANSPORTE P3BLICO.

No mes de outubro do 2001 foi aprobado un plan para o reordenamento das liñas de transporte p3blico de VITRASA. O novo esquema trata de simplificar os percorridos actuais, agrupando liñas e incrementando as frecuencias nos eixes viarios con maior demanda. Para elo se crean novas liñas circulares, e en termos xerais mantense ou incluso increm3ntase o paso do servicio polo centro, en concreto polo eixe de Elduayen-Pi e Margall. Isto sen d3bida reforza o que dende o Plan Especial se est3 a considerar, sobre a importancia de adecuar o eixe de Pi e Margall en exclusiva para o transporte p3blico (e coma non, para o acceso local aos entes residenciais e comerciais da r3a).

A t3boa seguinte especifica o percorrido das novas liñas ao seu paso polos eixes do Casco:



Beiramar	Elduayen	Camelias	FR
	RIOS-GUÍA-P.AMERICA		30'
	CABRAL-SAN MIGUEL		30'
	COIA-CAÑOS-COIA (C2)		15'
	EST. AUTOBUSES-COIA		30'
	COIA-ENCARNACIÓN-COIA (C1)		9'
	ARAGÓN-POULO-COIA		9'
	PEINADOR-P.AMÉRICA		15'
	AREAL-PORTO-CUVI		60'
	GARRIDA-PRZA. ESPAÑA	Idem sentido contrario	30'
	SAMIL-CABRAL-CUVI	Idem no sentido contrario	15'
NEGROS – SAN PAIO - BOUZAS			Variable
	MOLINOS - HOSPITAL		60'
PRAZA DE AMÉRICA – PRAZA DE AMÉRICA (CC1)			10'
	MATAMÁ - HOSPITAL		60'
	R. CASTRO – R CASTRO (CC2)	Idem en sentido contrario	15'

**Táboa 3. Cadro resume das liñas de autobús na zona do Casco Vello**

Como se comentou en anteriores párrafos, a concentración de liñas no eixo de Pi e Margall, propicia unha posible reordenación onde se adique dita rúa á circulación do transporte público en exclusividade, pero permitindo o tráfico de acceso local, o que se pode lograr cunha certa facilidade segundo algunha das disposicións – propostas establecidas no Plan de Tráfico de 1998.



#### 1.4. ANÁLISE PUNTUAL DE CONFLICTOS.

A maiores da información tratada con anterioridade, cabe sinalar as deficiencias puntuais que se observan en determinados puntos dentro do Casco.

Na rúa de Venezuela, ao seu paso polas proximidades do Monte do Castro, e no contacto coa Praza do Rei, adoece dun tratamento inadecuado da sección transversal, que respecte o entorno onde se enmarca a traza de rúa, e sobre todo permita un cómodo e axeitado acceso peonil á falda do Monte do Castro. Dito de maneira evidente, o que debería ser un bulevar é realmente unha praia de “asfalto” ás portas da casa do Concello.

Dita carencia en canto a funcionalidade da rede viaria, que se pode estender a outros puntos dos eixes máis importantes da cidade, sen dúbida limita e repercute seriamente sobre o aproveitamento dos espazos públicos dispoñibles. Léase por exemplo, o que ocorre mesmamente no corredor de Elduayen, onde a práctica totalidade da sección da rúa dedicase ó tráfico rodado, o que xera importantes efectos centrífugos sobre a circulación peonil, que se ve impedida e rexeitada ao converterse o percorrido en pouco “amigable” para o peón. Unha maior homoxeneidade entre os dous tráfico, onde non se separe de forma tan taxante os percorridos, senón que se comparta de certa maneira o uso do espazo, propiciaría unha maior integración e aproveitamento do viario (de feito a argumentación xa foi exposta en anteriores análises).

Tamén, advírtese un especial déficit na resolución da circulación no entorno da zona do Castelo de San Sebastián, dado que a estrutura actual do viario, incluso provoca certa indefinición dos espazos públicos asociados. De feito a confluencia de interseccións



sobre da rúa Venezuela en puntos moi achegados (saída por Paseo de Granada, contacto de Marqués de Alcedo, e Emilio Budiño), crea un réxime ou esquema circulatorio con moitos puntos confluíntes e trezados de moi curto percorrido e polo tanto en conflito. De feito a resolución do que suceda na Praza do Rei incidirá en boa medida nos aspectos ou criterios a considerar para a redefinición formal de posibles esquemas circulatorios dentro da área de traballo, que inclúa a zona da rúa Progreso e Don Bosco, Granada, Pracer, Emilio Budiño, Cachamuiña, Falperra, etc.

#### 1.5. APARCAMENTOS NO ESPACIO PÚBLICO.

Aparte dos aparcamentos soterrados que se sinalaron noutras partes da Memoria, é evidente que o propio viario dentro do Casco, e nas rúas achegadas o mesmo, soporta unha parte considerable e non cuantificada do aparcamentos de vehículos privados. Non é necesario para o estudio de este fenómeno unha caracterización cunha aproximación micro, senón que pola contra o obxectivo da análise é elaborar unha aproximación actualizada sobre das causas e capacidade do viario a este respecto.

Os estudos preliminares sobre a problemática da circulación no Casco, efectuáronse a través do “Diagnóstico Operativo” (Tomo I), redactado pola Concellería de Patrimonio, e coma conclusión da análise efectuada concretáronse unha serie de actuacións que camiñaban cara a peonalización case que total da zona do Casco. A este respecto tamén en datas recentes, propúsoxe unha peatonalización parcial do Casco Vello estudiada neste mesmo documento. (Memoria Informativa)

A toma de datos efectuada a este respecto, toda vez que coma queda dito non é obxectivo do traballo unha caracterización minuciosa do fenómeno, tomou os datos relativos o número de vehículos aparcados ao longo dunha xornada laborable.



Coma conclusións finais despréndese a completa utilización das prazas dispoñibles, esaxerada nalgúns casos dada a configuración do viario, así como a falla dunha rotación eficiente na utilización do espazo público. Salvo nas rúas perimetrais parece que a utilización do aparcamento no Casco restrínxense aos residentes no mesmo, nalgúns zonas debido a inseguridade cidadá e degradación de certas rúas. En total inventariáronse do orde de 331 vehículos aparcados, que ocupaban case que o 100% das prazas posibles. Unha parte significativa de ditas prazas localízase nas rúas perimetrais, por exemplo na rúa Carral (60), Teófilo Llorente (37), e Poboadores (52), totalizando case que a metade da capacidade total de aparcadoiros inventariados. Dentro do propio Casco destacan pola súa magnitude o aparcamento localizado en Eduardo Chao (17), Gamboa (15), Fermín Penzol (13), rúa Alta (15), rúa Santiago (20), rúa da Oliva (11), e rúa da Palma (10), cunha porcentaxe de 30% sobre o total. O 20% restante repártese por rúas e prazas de menor entidade.

#### 1.6. CONCLUSIÓN S OPERATIVAS.

Coma conclusións da análise cabe dicir ca circulación local dos propios residentes non se pode considerar como grave nin perniciosa dende o punto de vista funcional. Sí que é moito máis discutible o efecto que provoca o aparcamento “de longa duración”, en gran parte das localizacións onde na actualidade se fai.

Neste senso, tórnase imprescindible artellar os mecanismos suficientes para que o parque móbil do casco aproveite os aparcamentos públicos da área inmediata, mediante bonificacións razoables nos títulos. En todo caso, nestes intres polo que se desprende da análise efectuada, non é necesaria unha gran capacidade para resolver o problema de



aparcamento, dado o aparcamento máis pernicioso, o que se localiza nas rúas interiores do casco, non supera as 200 prazas, que ben se poderían recolocar nas áreas inmediatas.

A recomendación que se fai de forma categórica é en este dobre senso, a necesidade do inicio inmediato da peatonalización, permitindo o paso local unicamente en labor de carga e descarga e servizo (tanto de comerciantes como de veciños, e de maneira non restrictiva para os residentes do casco); e a anulación do aparcamento en gran parte das rúas interiores artellando a bonificación correspondente cara o seu desvío aos aparcamentos públicos da área inmediata (aparcamentos da Praza do Rei, Berbés e Laxe, por exemplo, que teñen na actualidade a capacidade para absorber dita demanda, pero tamén podería extenderse dita medida no aparcamento que ten previsto entrar en funcionamento no centro comercial da Laxe, así como tamén se poderían aproveitar os aparcamentos que acompañan os centros propostos na zona do Antigo Asilo, e da Panificadora). Este comportamento ou obxectivo da funcionalidade do viario respondería a unha filosofía de “pasar para o servizo ao Barrio, pero sen estacionar“.

Tamén cabe reseñar a imposibilidade ou polo menos a dificultosa realización de novos aparcamentos dentro do espazo público e no interior do Casco Vello pola necesidade de excavación (case que sobre roca) que xerarían as obras, e pola presenza profusa de infraestructuras de servizos urbanos soterradas (por exemplo en Paseo de Alfonso). En todo caso hai que cuestionarse dita necesidade, anque remarcada dende algúns ámbitos cidadáns, polo xa plantexado das prazas existentes ou proxectadas nos arredores, que parecen cubrir dunha maneira razoable, a demanda prevista, polo menos ao curto e medio prazo. A política de bonificación, sempre que se cumpran condicións sociais e económicas mínimas, pode resultar moito máis interesante, ao aproveitar e mellorar incluso a rendibilidade de certos aparcamentos xa en funcionamento.



O Plan de Peonalización xa foi comentado en anteriores tomos, polo que non se presenta polo miúdo neste anexo de información. No que respecta a dito plan son relevantes os datos que neste documento se acompañan, primeiro debido a que se demostra de forma cuantitativa o limitado dalgunhas entradas e saídas actuais a respecto do tráfico rodado dentro do casco, que como quedou sinalado se restrinxe a meirande parte das veces a tráfico local ou de acceso, ou a lo sumo de estacionamento de vehículos. Por outra parte aqueles aspectos que non se trataban en dito planeamento sectorial, no que se refire a configuración urbana de certas vías, quedan contemplados no desenrolo do Plan Especial, mediante a reconfiguración do espacio urbano de forma tal que se gañe espacio para o peón.

De feito ata o de agora nos primeiros pasos da aplicación da restricción de circulación propiciada polo plan non apareceron disfuncionalidades fortes, nin maiores complicacións relevantes para a poboación do casco.

O tema do aparcamento e a súa restricción servirá non so para ordear o espacio público, senon para minorar aquela circulación que tiña dito obxectivo das rúas do casco.



ANEXOS.

DATOS PUNTUAIS RECOLLIDOS EN SITU.

### 1.7. TRÁFICO.

Realizouse unha toma de datos sobre o terreo coa finalidade de determinar o volume de tráfico que soporta o Casco Vello, internamente. A tales efectos consideramos como criterios válidos para elaborar o presente informe determinar os puntos vitais tanto de entrada como de saída do propio Casco para establecer a fluidez de vehículos no interior de mesmo.

Ista análise é interesante incluso despois de posto en funcionamento en datas recentes o Plan de Peonalización, dado que estudos posteriores poderán contrastar as diferencias netas entre ambos períodos de tempo, en concreto no relativo a tendencias na circulación rodada e acceso a vivendas, e nos hábitos de aparcamento. Por outra parte para proceder á implantación das restriccións de aparcamentos hai necesariamente que coñecer as necesidades reais de prazas utilizadas na zona, e ordenar o reparto que se fará no futuro de ditas prazas noutros ámbitos preto do casco. O número de accesos en vehículo privado tamén da idea das necesidades da poboación en canto á accesibilidade ás propiedades, tanto de negocios como de vivendas do casco, e do pulo vital da zona como barrio específico dentro da cidade de Vigo.

Efectuouse segundo plano adxunto, un circuío pechado de toma de datos, no que se seguiron para elaborar o traballo de campo os seguintes criterios:





A franxa horaria da toma de datos oscila entre al 8:30 e as 11:00. Estimouse que debido as características propias da cidade, e ó volume de tráfico que circula nesas horas, é o suficientemente representativa como para obter unha batería de conclusións e necesidades.

Tomáronse datos en todos os días hábiles da semana, de luns a venres.

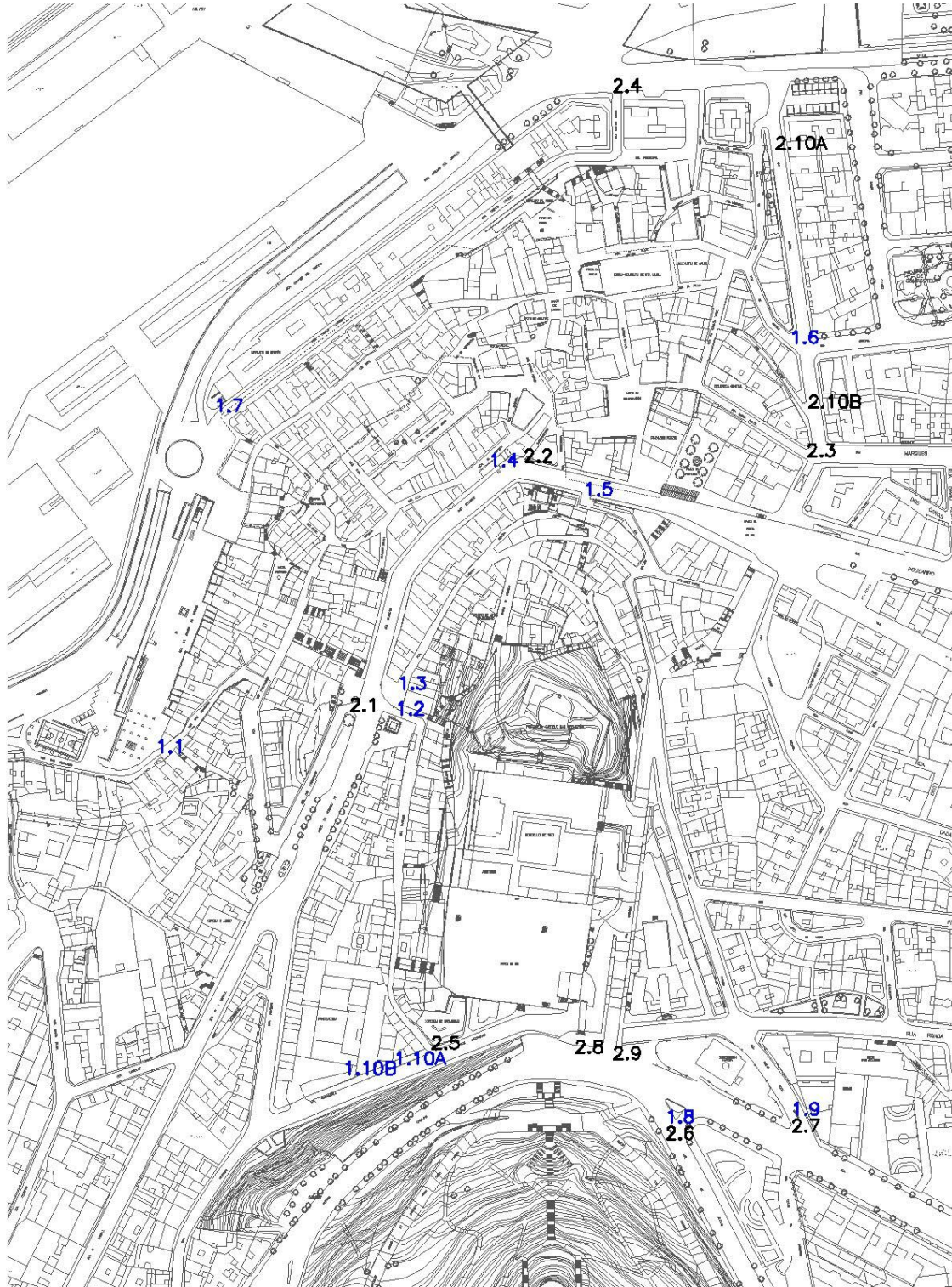
As entradas no interior do Casco numeráronse co número (1) seguido do seu correspondente nº de orden segundo circuío. As saídas do mesmo déuselle o valor (2) seguido tamén co seu correspondente nº de orden.

Tomouse o mostraxe de forma que todos os puntos de medida tivesen medidas en cada franxa horaria de forma tal que o mostraxe fose homoxéneo.

Ademais dos puntos de entrada e de saída no Casco efectuouse un mostraxe e análise do tráfico que circula tanto pola rúa **Cachamuiña (1.10 A ) y (1.10 B )** en ámbolos dous sentidos de circulación, como pola rúa **Carral (2.10 A ) y (2.10 B )**. O resumo dos datos en ditos puntos aforados son os que se expoñen na Táboa 4.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION E REFORMA INTERIOR  
CASCO VELLO. VIGO



consultora galega s.l.

Memoria Xustificativa

APROBACIÓN DEFINITIVA

Decembro 2006



**Figura 1. Puntos de aforo das entradas e saídas ó casco**

DÍA	HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGON	MOTOS
9-11-2001	9:10 – 9:15	1.10A	R/ Falperra	12	3	0
9-11-2001	9:10 – 9:15	1.10 B	R/	12	0	1
9-11-2001	8:35 – 8:40	2.10 A	Porta do Sol	19	3	1
9-11-2001	8:35 – 8:40	2.10 B	Avd. C. Castillo	28	4	1
13-11-2001	9:00 – 9:05	1.10A	R/ Falperra	20	2	1
13-11-2001	9:00 – 9:05	1.10 B	R/	41	5	1
13-11-2001	10:35 – 10:40	2.10 A	Porta do Sol	14	5	1
13-11-2001	10:30 – 10:35	2.10 B	Avd. C. Castillo	18	10	2
14-11-2001	10:45 – 10:50	1.10A	R/ Falperra	17	4	1
14-11-2001	10:45 – 10:50	1.10 B	R/	22	5	2
14-11-2001	10:10 - 10:15	2.10 A	Porta do Sol	3	5	1
14-11-2001	10:05 – 10:10	2.10 B	Avd. C. Castillo	34	4	3
15-11-2001	10:20 – 10:25	1.10A	R/ Falperra	13	2	1
15-11-2001	10:20 – 10:25	1.10 B	R/	28	8	2
15-11-2001	9:55 – 10:00	2.10 A	Porta do Sol	10	3	0
15-11-2001	9:50 – 9:55	2.10 B	Avd. C. Castillo	16	2	0
16-11-2001	10:00 – 10:05	1.10A	R/ Falperra	12	0	1
16-11-2001	10:00 – 10:05	1.10 B	R/	33	4	2
16-11-2001	9:20 – 9:25	2.10 A	Porta do Sol	2	0	0
16-11-2001	9:20 – 9:25	2.10 B	Avd. C. Castillo	16	4	1
19-11-2001	8:40 – 8:45	1.10A	R/ Falperra	11	1	1
19-11-2001	8:40 – 8:45	1.10 B	R/	47	5	4
19-11-2001	10:20 – 10:25	2.10 A	Porta do Sol	11	1	1
19-11-2001	10:15 – 10:20	2.10 B	Avd. C. Castillo	22	8	0

**Táboa 4. Aforos nas seccións citadas (5 min.)**

A avaliación dos datos de aforo en cada un dos puntos sinalados expónse nas seguintes táboas.



SENTIDO 1 (ENTRADAS )					
HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGÓN	MOTOS
10:55 – 11:00	1.1	R/ S. Francisco	2	1	0
8:55 – 9:00	1.2	R/ Santiago	1	0	0
8:55 – 9:00	1.3	R/ Ferrería	0	0	0
9:05 – 9:10	1.4	R/ S. Vicente	3	0	0
9:05 – 9:10	1.5	R/ A. Menéndez	2	0	1
10:15 – 10:20	1.6	R/ Da Gamboa	7	0	0
9:40 – 9:45	1.7	R/ T. Llorente	3	1	0
10:15 – 10:20	1.8	R/ Mq De Alcedo	35	6	0
10:25 – 10:30	1.9	R/ E. B. Budiño	38	2	3

**Táboa 5. Aforos do día 6/11/2001**

SENTIDO 1 (ENTRADAS )					
HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGÓN	MOTOS
10:35 – 10:40	1.1	R/ S. Francisco	1	3	0
10:50 – 10:55	1.2	R/ Santiago	0	0	0
10:50 – 10:55	1.3	R/ Ferrería	0	1	0
8:55 – 9:00	1.4	R/ S. Vicente	7	2	0
8:55 – 9:00	1.5	R/ A. Menéndez	3	0	0
9:05 – 9:10	1.6	R/ Da Gamboa	3	1	0
9:25 – 9:30	1.7	R/ T. Llorente	4	2	1
9:50 – 9:55	1.8	R/ Mq De Alcedo	35	6	0
10:05 – 10:10	1.9	R/ E. B. Budiño	35	6	2

**Táboa 6. Aforos do día 7/11/2001**



SENTIDO 1 (ENTRADAS )					
HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGÓN	MOTOS
10:05 – 10:10	1.1	R/ S. Francisco	2	0	1
10:20 – 10:25	1.2	R/ Santiago	4	1	0
10:20 – 10:25	1.3	R/ Ferrería	0	0	0
10:30 – 10:35	1.4	R/ S. Vicente	1	0	0
10:30 – 10:35	1.5	R/ A. Menéndez	2	0	0
8:35 – 8:40	1.6	R/ Da Gamboa	1	0	0
8:50 – 8:55	1.7	R/ T. Llorente	1	1	0
9:20 – 9:25	1.8	R/ Mq De Alcedo	35	6	0
9:35 – 9:40	1.9	R/ E. B. Budiño	32	6	1

**Táboa 7. Aforos do día 9/11/01**

SENTIDO 1 (ENTRADAS)					
HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGÓN	MOTOS
10:00 – 10:05	1.1	R/ S. Francisco	1	0	0
10:15 – 10:20	1.2	R/ Santiago	0	0	0
10:15 – 10:20	1.3	R/ Ferrería	0	0	0
10:20 – 10:25	1.4	R/ S. Vicente	1	0	0
10:20 – 10:25	1.5	R/ A. Menéndez	0	0	0
10:35 – 10:40	1.6	R/ Da Gamboa	6	0	0
8:40 – 8:45	1.7	R/ T. Llorente	2	4	0
9:10 – 9:15	1.8	R/ Mq De Alcedo	35	6	1
9:30 – 9:35	1.9	R/ E. B. Budiño	31	7	3

**Táboa 8. Aforos do día 13/11/01**

SENTIDO 1 (ENTRADAS )					
-----------------------	--	--	--	--	--



HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGÓN	MOTOS
9:30 – 9:35	1.1	R/ S. Francisco	1	1	0
9:45 – 9:50	1.2	R/ Santiago	0	1	0
9:45 – 9:50	1.3	R/ Ferrería	CORTADO		
9:55 – 10:00	1.4	R/ S. Vicente	4	3	0
9:55 – 10:00	1.5	R/ A. Menéndez	0	0	0
10:10 – 10:15	1.6	R/ Da Gamboa	3	0	0
10:25 – 10:30	1.7	R/ T. Llorente	3	1	0
8:40 – 8:45	1.8	R/ Mq De Alcedo	49	3	0
9:00 – 9:05	1.9	R/ E. B. Budiño	38	4	2

**Táboa 9. Aforos do día 14/11/01**

SENTIDO 1 (ENTRADAS )					
HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGÓN	MOTOS
9:15 – 9:20	1.1	R/ S. Francisco	1	2	0
9:30 – 9:35	1.2	R/ Santiago	0	1	0
9:30 - 9:35	1.3	R/ Ferrería	CORTADO		
9:40 – 9:45	1.4	R/ S. Vicente	4	0	0
9:40 – 9:45	1.5	R/ A. Menéndez	0	0	0
9:55 – 10:00	1.6	R/ Da Gamboa	3	1	0
10:05 – 10:10	1.7	R/ T. Llorente	4	1	0
9:00 – 9:05	1.8	R/ Mq De Alcedo	41	0	1
8:45 – 8:50	1.9	R/ E. B. Budiño	38	5	0

**Táboa 10. Aforos do día 15/11/2001**

SENTIDO 1 (ENTRADAS)					
----------------------	--	--	--	--	--



HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGÓN	MOTOS
8:55 - 9:00	1.1	R/ S. Francisco	2	1	0
9:00 - 9:05	1.2	R/ Santiago	5	1	0
9:00 - 9:05	1.3	R/ Ferrería	CORTADO		
9:15 - 9:20	1.4	R/ S. Vicente	6	1	0
9:15 - 9:20	1.5	R/ A. Menéndez	0	1	0
9:20 - 9:25	1.6	R/ Da Gamboa	3	0	1
9:40 - 9:45	1.7	R/ T. Llorente	3	0	0
10:10 - 10:15	1.8	R/ Mq De Alcedo	33	11	0
10:30 - 10:35	1.9	R/ E. B. Budiño	42	3	4

**Táboa 11. Aforos do día 16/11/2001**

SENTIDO 1 (ENTRADAS)					
HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGÓN	MOTOS
9:40 - 9:45	1.1	R/ S. Francisco	1	0	0
9:55 - 10:00	1.2	R/ Santiago	2	1	0
9:55 - 10:00	1.3	R/ Ferrería	0	0	0
10:05 - 10:10	1.4	R/ S. Vicente	1	2	0
10:05 - 10:10	1.5	R/ A. Menéndez	2	1	0
10:20 - 10:25	1.6	R/ Da Gamboa	8	4	0
10:30 - 10:35	1.7	R/ T. Llorente	1	1	0
9:20 - 9:25	1.8	R/ Mq De Alcedo	59	9	3
9:10 - 9:15	1.9	R/ E. B. Budiño	40	5	2

**Táboa 12. Aforos do día 19/11/2001**

SENTIDO 2 (SAÍDAS)					
--------------------	--	--	--	--	--



HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGON	MOTOS
10:50 – 10:55	2.1	R/ Elduayen	5	2	0
8:55 – 9:00	2.2	R/ Elduayen	5	0	0
9:05 – 9:10	2.3	R/ F. Penzoil	2	0	0
9:15 – 9:20	2.4	R/ Mestre Mateo	3	4	1
9:40 – 9:45	2.5	R/ Cachamuíña	2	0	0
9:55 – 10:00	2.6	R/ Avd. Camelias	43	7	2
10:05 – 10:10	2.7	R/ Avd. Camelias	24	4	3
10:15 – 10:20	2.8	R/ Avd. Camelias	15	2	2
10:15 – 10:20	2.9	R/ Avd. Camelias	11	5	0

**Táboa 13. Aforos do día 6/11/2001**

SENTIDO 2 (SAÍDAS)					
HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGON	MOTOS
10:50 – 10:55	2.1	R/ Elduayen	5	2	0
8:55 – 9:00	2.2	R/ Elduayen	5	0	0
9:05 – 9:10	2.3	R/ F. Penzoil	2	0	0
9:15 – 9:20	2.4	R/ Mestre Mateo	3	4	1
9:40 – 9:45	2.5	R/ Cachamuíña	2	0	0
9:55 – 10:00	2.6	R/ Avd. Camelias	43	7	2
10:05 – 10:10	2.7	R/ Avd. Camelias	24	4	3
10:15 – 10:20	2.8	R/ Avd. Camelias	15	2	2
10:15 – 10:20	2.9	R/ Avd. Camelias	11	5	0

**Táboa 14. Aforo do día 7/11/2001**

SENTIDO 2 (SAÍDAS )					
---------------------	--	--	--	--	--





HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGON	MOTOS
10:20 – 10:25	2.1	R/ Elduayen	0	1	0
10:30 – 10:35	2.2	R/ Elduayen	2	1	1
8:35 – 8:40	2.3	R/ F. Penzoil	2	0	0
8:40 – 8:45	2.4	R/ Mestre Mateo	3	1	0
9:10 – 9:15	2.5	R/ Cachamuiña	2	0	1
9:20 – 9:25	2.6	R/ Avd. Camelias	34	9	0
9:30 – 9:35	2.7	R/ Avd. Camelias	13	4	0
9:45 – 9:50	2.8	R/ Avd. Camelias	12	3	0
9:45 – 9:50	2.9	R/ Avd. Camelias	12	0	1

**Táboa 13. Aforos das saídas do día 9/11/2001**

SENTIDO 2 (SAÍDAS )					
HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGON	MOTOS
10:00 – 10:05	2.1	R/ Elduayen	1	2	0
10:15 – 10:20	2.2	R/ Elduayen	4	1	0
10:30 – 10:35	2.3	R/ F. Penzoil	3	3	0
8:30 – 8:35	2.4	R/ Mestre Mateo	1	3	0
9:00 - 9:05	2.5	R/ Cachamuiña	0	0	0
9:15 – 9:20	2.6	R/ Avd. Camelias	17	11	0
9:25 – 9:20	2.7	R/ Avd. Camelias	24	5	4
9:40 – 9:45	2.8	R/ Avd. Camelias	13	1	0
9:40 – 9:45	2.9	R/ Avd. Camelias	31	7	3

**Táboa 14. Aforos das saídas do 13/11/2001**

SENTIDO 2 (SAÍDAS )



HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGONETAS	MOTOS
9:45 – 9:50	2.1	R/ Elduayen	2	1	1
9:55 – 10:00	2.2	R/ Elduayen	5	0	0
10:05 – 10:10	2.3	R/ F. Penzoil	0	0	0
10:20 – 10:25	2.4	R/ Mestre Mateo	2	1	1
10:45 – 10:50	2.5	R/ Cachamuiña	1	0	0
8:40 – 8:45	2.6	R/ Avd. Camelias	30	5	1
8:55 – 9:00	2.7	R/ Avd. Camelias	27	6	3
9:10 – 9:15	2.8	R/ Avd. Camelias	8	1	1
9:10 – 9:15	2.9	R/ Avd. Camelias	8	2	3

**Táboa 15. Aforos das saídas do 14/11/2001**

SENTIDO 2 (SAÍDAS )					
HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGONETAS	MOTOS
9:30 – 9:35	2.1	R/ Elduayen	0	0	0
9:40 – 9:45	2.2	R/ Elduayen	1	0	0
9:50 – 9:55	2.3	R/ F. Penzoil	1	1	0
9:50 – 9:55	2.4	R/ Mestre Mateo	2	1	0
10:20 – 10:25	2.5	R/ Cachamuiña	1	1	1
9:00 – 9:05	2.6	R/ Avd. Camelias	36	5	1
8:40 – 8:45	2.7	R/ Avd. Camelias	34	3	0
8:55 – 9:00	2.8	R/ Avd. Camelias	15	0	1
8:55 – 9:00	2.9	R/ Avd. Camelias	16	0	1

**Táboa 16. Aforos das saídas do 15/11/2001**

SENTIDO 2 (SAÍDAS )					
---------------------	--	--	--	--	--



HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGONETAS	MOTOS
9:05 – 9:10	2.1	R/ Elduayen	4	1	0
9:15 – 9:20	2.2	R/ Elduayen	2	3	1
9:20 – 9:25	2.3	R/ F. Penzoil	1	1	0
9:30 – 9:35	2.4	R/ Mestre Mateo	3	2	1
10:00 – 10:05	2.5	R/ Cachamuiña	4	0	0
10:15 – 10:20	2.6	R/ Avd. Camelias	46	4	2
10:25 – 10:30	2.7	R/ Avd. Camelias	25	10	2
8:40 – 8:45	2.8	R/ Avd. Camelias	9	0	0
8:40 – 8:45	2.9	R/ Avd. Camelias	7	0	0

**Táboa 17. Aforos das saídas do 16/11/2001**

SENTIDO 2 (SAÍDAS)					
HORA	CÓDIGO PUNTO	DIRECCIÓN	TURISMOS	FURGONETAS	MOTOS
9:55 – 10:00	2.1	R/ Elduayen	3	1	0
10:05 – 10:10	2.2	R/ Elduayen	2	4	0
10:15 – 10:20	2.3	R/ F. Penzoil	4	1	0
10:30 – 10:35	2.4	R/ Mestre Mateo	5	1	0
8:40 – 8:45	2.5	R/ Cachamuiña	2	0	1
8:55 – 9:00	2.6	R/ Avd. Camelias	36	7	0
9:05 – 9:10	2.7	R/ Avd. Camelias	25	0	2
9:20 – 9:25	2.8	R/ Avd. Camelias	8	1	1
9:20 – 9:25	2.9	R/ Avd. Camelias	9	1	2

**Táboa 18. Aforos das saídas do 19/11/2001**



### 1.8. APARCAMENTO.

Coa finalidade de completar o estudo, fixéronse varias inspeccións sobre o terreo para establecérense pautas de comportamento en canto os aparcamentos.

A tal efecto, tomouse en consideración documentar este análise ao través dunha concisa pero significativa toma de datos.

Recorréronse as rúas do Casco, un día laborable, sinalando sobre plano os vehículos estacionados. O resultado foi o seguinte:

Rúa Carral- 60 vehículos.

Rúa Da Gamboa-15 vehículos.

Rúa de Joaquín Yáñez- 3 vehículos.

Rúa de Fermín Penzol- 13 vehículos.

Praciña entre Joaquín Yáñez e Fermín Penzol- 4 vehículos.

Praza Da Constitución- 2 vehículos.

Rúa Do Triunfo- 1 vehículo.

Rúa Da Palma- 4 vehículos.

Praciña entre Rúa Da Palma e Praza Da Pedra- 12 vehículos.

Praza Da Almeida- 2 vehículos.



Rúa Méndez Núñez- 4 vehículos.

Rúa San Vicente- 1 vehículo.

Rúa Caracol- 2 vehículos.

Tramo entre Rúa Do Franco e Rúa de Eduardo Chao- 3 vehículos.

Tramo entre Rúa Méndez Núñez e Rúa Do Franco- 3 vehículos.

Rúa Eduardo Chao- 17 vehículos.

Rúa Da Esperanza- 7 vehículos.

Praciña entre Rúa Esperanza-Rúa Do Franco - 9 Vehículos.

Rúa Real- 5 vehículos.

Rúa Alta- 15 vehículos.

Rúa Da Oliva- 1 vehículo.

Tramo entre Rúa Da Oliva e Praza Da Pedra- 8 vehículos.

Rúa Dos Sombriros- 2 vehículos.

Rúa Teófilo Llorente- 37 vehículos.

Praza Dos Pescadores- 1 vehículo.

Rúa Santiago- 20 vehículos.

Rúa San Francisco- 5 vehículos.



Tramo Rúa San Francisco-Rúa Dos Poboadores- 5 vehículos.

Rúa Dos Poboadores- 52 Vehículos.

Subida Ó Castelo- 4 vehículos.

Rúa Da Ferrería- 5 vehículos.

Rúa San Sebastián- 2 vehículos.

Praciña en Abeleira Menéndez- 7 vehículos.

A cantidade total de vehículos anotados o día da toma de datos ascende a 331 vehículos, volume bastante considerable, para unha zoa con bastantes limitacións de espazo.

A pesar de ser unha simple toma de datos, reflexa cun alto grado de fiabilidade a situación e comportamento dos conductores en canto os aparcamentos no Casco Vello da cidade. Reiteradas visitas e inspeccións visuais, coincidindo cos días dos mostraxes para determinar a fluidez do tráfico rodado, así o demostran.

Advírtese un comportamento bastante homoxéneo, estacionando o vehículo en calquera recuncho da beirarrúa, esté ou non restrinxido, en lugares, as veces, inverosímiles. Non é máis que un acto reflexo do que sucede no resto da cidade, pero agravado neste caso polas características propias de todas as zonas monumentais en xeral, e de Vigo en particular.

Como conclusión directa, podemos extraer que a capacidade de estacionamento do Casco vello de Vigo está practicamente esgotada, resultando practicamente imposible



soportar un volume maior, tendo en conta, como sinalamos antes, as características propias do Casco Vello de Vigo.

Vemos como as maiores concentracións de vehículos teñen lugar na rúa Teófilo Llorente, Carral e Poboadores. Circunstancia lóxica, se temos en conta ampla capacidade espacial con respecto o resto da rúas.



**ANEXO VI: ESTUDIO DE SOSTENTABILIDADE AMBIENTAL,  
IMPACTO TERRITORIAL E PAISAXÍSTICO**





A lexislación urbanística galega (*Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia*), do 30 de decembro de 2.002, facéndose eco da actual sensibilización en materia medioambiental e nas sucesivas, introduce para os plans xerais (*art. 61.4*), e para os instrumentos de planeamento de desenvolvemento (*art.65*) a necesidade de incluír entre a súa documentación, un estudio de sustentabilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.

Non obstante, a ausencia dun desenvolvemento regulamentario, e dunha lexislación medioambiental que incluíra este tipo de estudio impide, polo de agora, a concreción exacta da documentación e contido deste estudio. En todo caso, por extensión do indicado no *artigo 61 da Lei 9/2002*, o estudio “ *terá por obxecto a análise e ponderación dos efectos da execución e desenvolvemento das determinacións do plan ... sobre os recursos naturais e o medio físico, a adopción das medidas correctoras necesarias para minimiza-los seus impactos e a valoración da adecuación das infraestructuras e servicios necesarios para garanti-los novos desenvolvementos en condicións de calidade e sostibilidade ambiental, así como cos obxectivos de protección do dominio público natural*” .

O obxecto fundamental do estudio, polo tanto, é coñecer “a priori” as alteracións que vai sufrir o Medio Ambiente, o ámbito, como consecuencia da actuación urbanística de protección e reforma interior do PEPRI DO CASCO VELLO. A intención é determinar se os beneficios ambientais derivados de dita actuación son superiores ós prexuízos que a mesma comporta, para isto estudíase o contorno no que se desenvolverá o PERI, así como a consecuencia da posta en marcha da actuación urbanística.



Ditas cuestións foron tidas en conta ó longo da redacción do Planeamento, polo que poden entenderse estudadas no conxunto da documentación, tanto da memoria Informativa (MI) como Xustificativa (MX). Como síntese, pódese citar o seguinte:

**a) ZONA DE ESTUDIO /ÁREAS HOMOXÉNEAS ESTUDIADAS (MX\_3.6.).**

- 1.RÚA REAL/COLEXIATA/CONSTITUCIÓN
- 2.BERBÉS/CHAO
- 3.COLEXIATA /CARRAL /CÁNOVAS
- 4.CASTELO/ FERRERÍA
- 5 BARRIO DO CURA/ SAN FRANCISCO (ARRABALDES DO SEC. XVI, XVII)
- 6 RÚA SANTIAGO/ PANIFICADORA/ PRAZA DO REI

**b) OBXECTIVOS DA EXECUCIÓN DO PLAN:**

- A recuperación da calidade de vida no Casco Vello de Vigo.
- A adopción de medidas que favorezan o reencontro do Casco Vello co mar.
- A integración do Casco Vello no conxunto do Centro Histórico e na cidade.
- A conservación do Patrimonio Arquitectónico e Urbanístico.
- A harmonía entre o vello e o novo: o mantemento da escala e proporcións nas intervencións previstas.
- A xestión das determinacións, coa creación dunha oficina permanente de xestión do Barrio Histórico.
- A conservación, estudio e protección do Patrimonio Arqueolóxico.



### **C) EFECTOS DA EXECUCIÓN DO PLAN:**

- Facilitar o proceso continuo de rehabilitación.
- Facilitar as actividades artesanais, comerciais e de servicios en xeral.
- Conseguir facer do espacio urbano de todo o Casco Vello un grande espacio libre.
- Equiparar o Casco Vello co resto da cidade no que atinxe a dotacións urbanísticas.
- Incrementar a accesibilidade ó Casco Vello e desde a cidade ó Casco Vello.
- Mellorar a imaxe do solo, fachadas e cubertas.
- Dispor dunha documentación exhaustiva, e informatizada sobre o Casco Vello.
- Devoltar ó Centro Histórico ó seu secular rol de “Espacio vivo da Memoria”.

### **D) EFECTOS AMBIENTAIS PREVISIBLES/ MEDIDAS CORRECTORAS.-**

#### **D.1. En fase de construción e urbanización.-**

##### Movimentos de terras:

Efecto negativo moderado sobre o solo e o perfil (corrixido con medidas sobre a volumetría e condicións de ordenación).

Efecto notable sobre o patrimonio arqueolóxico (corrixido con normativa sobre protección arqueolóxica).

##### Construción de edificios:

Efecto moderado sobre edificacións existentes, e significativo sobre novas edificacións (corrixido con Catalogación, Normas de Protección e Normas de Volume).



Producción de ruídos e vibracións:

Efecto temporal significativo (corrixido por Manual de procedementos do Concello de Vigo para a medición de ruídos e vibracións –BOP nº 198 16/10/2.000).

Emisión de gases e po:

Efecto temporal moderado (corrixible con Medidas de seguridade e saúde nas obras, así como mediante rego nas obras que se efectúen en época seca. Ordenanzas Municipais de Medio Ambiente).

Residuos:

Efecto temporal significativo (corrixible mediante Plan de xestión de residuos de obra a incluír no Estudio de Seguridade e Saúde, coa disposición de contedores específicos).

Tráfico de vehículos:

Efecto temporal significativo tendo en conta a vocación peatonal do ámbito, e a imposibilidade de aparcamento, segundo o Estudio de Tráfico (ANEXO V).

(Corrixible mediante medidas puntuais a desenvolver polo departamento municipal do Departamento de Seguridade, Circulación e Transportes).

Incremento de mano de obra:

Efecto positivo significativo/ mellorable con Plans de emprego para poboación do Casco Vello.

Xestión / Expropiacións / Indemnizacións:



Efecto social previsible negativo (Mellorable con información pública, negociación e LEF).

D.2. En fase de ocupación (posterior a construción e urbanización):

Necesidades de vivenda.-

Efecto positivo, tanto por rehabilitación do parque edificado, como pola nova construción.

Inversións.-

Efecto positivo: Mellora do tecido social e económico

Tráfico de vehículos

Efecto positivo: medidas de peatonalización, tráfico restrinxido residentes, e control de aparcamentos.

Mellora de infraestructuras.-

Efecto positivo pola inversión prevista en actuacións en espacios públicos, urbanización e infraestructuras de telecomunicación.

Disfrute social de equipamentos.-

Efecto substancialmente positivo: Dotación dunha rede de equipamentos locais ó servicio de cada zona, mediante a adquisición de inmobles, posta en valor, e equipamentos de nova planta.

**E) MEDIDAS PROTECTORAS XERAIS DO MEDIO AMBIENTE.-**



Pasarán por cumprir, e facer cumprir as Ordenanzas Xerais de Protección do Medio Ambiente do Concello de Vigo aprobadas polo Pleno da Corporación Municipal en sesión do 26/5/94 (BOP nº 200 do 18/10/1994), ou normas que as substitúan, así como a lexislación medioambiental que se cita a continuación:

## **F) LEXISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL DE REFERENCIA**

### Xeral

#### Comunitaria

- Directiva 96/61 CE do Consello de 24 de setembro, relativa á prevención e control integrado da contaminación (DOCE L257 DE 10/10/96).
- Directiva 96/82/CE do Consello de 9 de decembro, relativa ó control dos riscos inherentes ós accidentes graves nos que interveñan mercancías perigosas.

#### Estatal

- Decreto 2414/1961, de 30 de novembro, (RAMINP) Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas (BOE Nº 292, 7/12/61 E BOE Nº 57, 7/3/62).
- Real Decreto 2200/1995, de 28 de decembro polo que se aproba o Regulamento da infraestrutura para a calidade e a seguridade industrial (BOE Nº 32 de 06/02/96).
- Real Decreto 411/1997 de 21 de maio que modifica o Real Decreto 2200/1995, de 28 de decembro polo que se aproba o Regulamento da infraestrutura para a calidade e a seguridade industrial (BOE Nº 100 de 26/04/97).



- Real Decreto 1254/1999 de 16 de xullo opolo que se aproban as medidas de control e riscos inherentes ós accidentes graves nos que interveñan sustancias perigosas BOE N° 172, de 20/07/99).
- Decreto 2818/1998, de 23 de decembro sobre produccion de enerxía eléctrica por instalacións abastecidas por recursos o fontes de enerxía renovables, residuos e coxeneración (BOE N° 312 de 30/12/98).

#### Autonómica

- Lei 8/1985, de 30 de outubro, do Patrimonio cultural de Galicia (DOG n° 214, de 8/11/95).
- Lei 4/1994, de 14 de setembro, de Estradas de Galicia (DOG n° 210, de 31/10/94).
- Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia (DOG n° 210, de 31/10/94).
- Lei 2/1995, de 31 de marzo pola que se da nova redacción a disposición derogatoria única da Lei 1/1995, de 2 de xaneiro de Protección Ambiental de Galicia (DOG n° 72 de 12/04/95).
- Lei 9/2002 de 30 de decembro de 2002, do Solo de Galicia (DOG n° 252, 31/12/02)

#### Impacto Ambiental

#### Comunitaria

- Directiva 85/337/CEE, relativa á avaliación das Repercusións de determinados proxectos públicos e privados sobre o medio ambiente.



- Directiva 97/11/CE, de 3 de marzo pola que se modifica a Directiva 85/337/CEE, relativa á Avaliación das Repercusións de determinados proxectos públicos e privados sobre o medio ambiente. (DOCE nº L 73 de 14/03/97).

#### Estatal

- Real Decreto Lexislativo 1302/1986, de 28 de xuño, de Avaliación de Impacto Ambiental, (BOE nº 155, de 30/06/86). Modificado por:
- Lei 54/1997, de 27 de novembro, de regulación do sector eléctrico-disposición adicional (BOE nº 285, de 28/11/97).
- Real Decreto-Lei 9/2000 de 6 de outubro, de modificación Real Decreto Lexislativo 1302/1986, de 28 de xuño, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Resolución de 19/10/2000 polo que se ordena a publicación de acordo de convalidación do Real Decreto-Lei 9/2000 de 6 de outubro, de modificación do Real Decreto Lexislativo 1302/1986, de 28 de xuño, de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOE de 25/10/00).
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de setembro, polo que se aproba o Regulamento para a execución do Real Decreto Lexislativo 1302/1986, de 28 de xuño, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE nº 239, de 05/10/88).

#### Autonómica

- Decreto 442/1990 de 13 de setembro, de Impacto Ambiental (DOG nº 188, de 25/09/90).
- Decreto 327/1991, de 4 de outubro, sometemento á declaración de efectos ambientais de proxectos (DOG nº 199, de 15/10/91).





## Atmósfera

### Comunitaria

- Directiva 96/61/CE do Consello de 24 de setembro, relativa á prevención e control integrado da contaminación (DOCE L257 de, 10/10/96).
- NBE-CPI-96.

### Estatal

- Decreto 833/1975, de 6 de febreiro, que desenvolve a Lei 38/1972 de protección do medio ambiente atmosférico (BOE nº 96, 22/475).
- Orde de 18 de outubro de 1976, sobre prevención e corrección da Contaminación Atmosférica Industrial (BEO nº 290, de 03/12/76).
- Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto polo que se modifica parcialmente o Decreto 833/1975, de 6 de febreiro se establecen as novas normas de calidade do aire relativo á contaminación por dióxido de xofre e partículas (BOE nº 219, de 12/09/85).
- Real Decreto 717/1987, de 27 de maio, sobre contaminación atmosférica por dióxido de nitróxeno e chumbo: Normas de calidade do ambiente (BOE nº 135, de 10/06/87).
- Real Decreto 245/1989, de 27 de febreiro sobre determinación e limitación da potencia acústica admisible de determinado material e maquinaria de obras públicas (BOE nº 100, de 11/03/89).



- Real Decreto 1321/1992, de 30 de outubro polo que se modifica parcialmente o Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, e se establecen novas normas de calidade do aire relativo á contaminación por dióxido de chumbo e partículas (BOE nº 289, de 02/12/92).
- Real Decreto 1494/1995, de 8 de setembro, sobre contaminación atmosférica por ozono (BOE nº 230, de 26/09/95).
- Lei 7/1997 de 11 de agosto, de Protección contra a contaminación acústica (BOE nº 159, de 20/08/97).
- Lei 4/1998, de 3 de marzo, polo que se establece o réxime sancionador previsto no Regulamento (CE) 3093/1994 do Consello de 15 de decembro, relativo ás sustancias que afectan á capa de ozono (BOE nº 54, de 04/03/98).
- Decreto 150/1999 de 7 de maio, Regulamento de protección contra a contaminación acústica (BOE nº 100 de 27/05/99).

#### Autonómica

- Decreto 150/1999, de 7 de maio, polo que se aproba o Regulamento de Protección contra a contaminación acústica (DOG nº 100, 27/05/99).
- Lei 7/1997, de 11 de agosto, de protección contra a contaminación acústica (DOG nº 159, de 20/08/97).

#### Municipal

- Ordenanza Municipal de Protección do Medio Ambiente Atmosférico (BOP 200, martes 18 de outubro de 1994, páxinas 14 ó 28).



- Ordenanza Municipal de Ruídos e Vibracións (BOP 200, martes 18 de outubro de 1994, páxinas 52 á 65, e a modificación de Titulo VII, publicada no BOP 165, de 27 de agosto de 1996, páxina 11).

### Auga

#### Comunitaria

- Directiva 76/160/CEE do Consello de 8 de decembro de 1975 relativa á calidade das augas de baño.
- Directiva 78/659/CEE do Consello de 18 de xullo de 1978 relativa á calidade das augas continentales que requiren protección ou mellora para ser aptas para a vida dos peixes (DOCE L 122 de 14/08/78).
- Directiva 1999/31/CE do Consello de 26 de abril de 1999 relativa ó verquido de residuos (DOCE L 182 de 16/07/99).

#### Estatal

- Lei 29/1985, Lei de Augas (BOE nº 189, de 08/08/85). Modificado por:
  - Lei 46/1999 de 13 de decembro (BOE nº 298 de 14/12/99).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril de 1986, que aproba o Regulamento de Dominio Público Hidráulico que desenvolve os títulos I, IV, V, VI e VII da Lei 29/1985 de 2 de agosto, Lei de Augas (BOE nº 130 de, 30/04/86).
- Real Decreto 1315/1992 de 30 de outubro polo que se modifica parcialmente o Regulamento de Dominio Público Hidráulico (BOE nº 288 de, 01/12/92).



- Orde de 23 de decembro de 1986 polo que se dictan normas complementarias en relación coas autorizacións de verquidos de augas residuais (BOE nº 312 de, 30/12/86, corrección de erros BOE nº 163, de 09/07/87).
- Real Decreto 484/1995 de 7 de abril sobre medidas de regularización e control de verquidos (BOE nº 95 de, 21/04/95).

#### Autonómica

- Lei 7/1992, de 24 de xullo, de pesca fluvial (DOG nº 151, de 05/08/1992, corrección de erros DOG nº 176, de 09/09/1992).
- Lei 8/1993, de 23 de xullo, reguladora da Administración Hidráulica de Galicia (DOG nº 125, de 02/07/93).
- D. 27/1996, de 25 de xaneiro, polo que se aproba o regulamento de desenvolvemento lexislativo do capítulo IV da Lei 8/1993 reguladora da Administración Hidráulica, relativo ó canon de saneamento (DOG nº 23, de 01/02/96).
- Decreto 108/1996 de 29 de febreiro, Augas de Galicia Regulamento (DOG nº 55 de 18/03/96).
- Decreto 130/1997, de 14 de maio, polo que se aproba o Regulamento de ordenación da pesca fluvial dos sistemas acuáticos continentais (DOG nº 106, de 04/06/97).

#### Municipal

- Ordenanza Municipal Reguladora dos verquidos non domésticos de augas residuais (BOP 200, martes 18 de outubro de 1994, páxinas 28 á 36).



- Decreto 108/1996 de 29 de febreiro, Augas de Galicia Regulamento (DOG 55, 18/96).

## Residuos

### Comunitaria

- Directiva 75/442/CE do Consello de 15 de decembro de 1995 relativa ós residuos. (DOCE nº 194 25/07/75).
- Directiva 91/156/CE do Consello de 18 de marzo de 1991 polo que se modifica a Directiva 75/442/CE (DOCE nº 78, de 26/03/91).
- Directiva 91/689/CE do Consello de 1 de decembro de 1991 relativa a residuos perigosos (DOCE nº 377, de 31/12/91).
- Directiva 94/67/CE do Consello do 16 de decembro de 1994 relativa á incineración de residuos perigosos.
- Regulamento CEE nº 259/1993 do Consello de 1 de febreiro de 1993, relativo á vixilancia e ó control dos traslados de residuos no interior e á saída da Comunidade Europea (DOCE Nº 25, de 22/02/93).
- Regulamento CEE nº 120/1997 do Consello de 20 de xaneiro, polo que se modifica o Regulamento CEE nº 259/1993 relativo á vixilancia e ó control dos traslados de residuos no interior e á saída da Comunidade Europea (DOCE nº 22, de 24/01/97).
- Decisión 94/3/CE da Comisión 20 de decembro de 1993 pola que se establece un listado de residuos de conformidade coa Directiva 75/442/CE do Consello de 15 de decembro de 1995 relativa ós residuos (DOCE nº 5, de 05/07/94).



- Decisión 94/904/CE do Consello de 22 de decembro de 1994, pola que se establece unha lista de residuos perigosos en virtude do artigo 1 da D. 91/689 CEE (DOCE nº 356, de 311/12/94).

#### Estatal

- Lei 10/1998 de 21 de abril, Lei de Residuos (BOE nº 96, de 22/04/98).
- Lei 11/1997 de 24 de abril, Lei de Envases e Embalaxes (BOE nº 99, de 25/04/97).
- Lei 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos e Perigosos (BOE nº 120, de 20/05/86).  
Real Decreto 952/1997, que modifica ó Real Decreto 833/1988.
- Real Decreto 952/1997 de 20 de xuño, polo que se modifica o Regulamento para a execución da Lei 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos e perigosos (BOE nº 160, de 05/07/97).
- Real Decreto 833/1988, polo que se aproba o Regulamento que desenvolve a Lei 20/1986 (BOE nº 182, de 30/07/88).
- Orde de 13 de xuño de 1990 pola que se modifica a Orde de 28 de febreiro de 1989 pola que se regula a xestión de aceites usados (BOE nº 57, de 08/03/89).
- Orde de 28 de febreiro de 1989 polo que se regula a xestión de aceites usados (BOE nº 57 de 08/03/89).
- Resolución de 17 de novembro de 1998, da Dirección Xeral de Calidade e Avaliación ambiental, pola que se dispon a publicación do Catálogo Europeo de Residuos (CER) mediante Decisión 94/904/CE da Comisión de 20 de decembro de 1993 (BOE nº 7, de 08/01/99).

#### Autonómica



- Lei 10/1997, de 22 de agosto, de Residuos Sólidos Urbanos de Galicia (DOG 20/08/97).
- Decreto 154/1998, de 28 de maio, polo que se publica o Catálogo de Residuos de Galicia (DOG nº 107, de 05/06/98).
- Decreto 260/1998, de 10 de setembro, pola que se regula a autorización de xestor de residuos sólidos urbanos e a inscrición no Rexistro Xeral de Xestores de Residuos Sólidos Urbanos (DOG nº 189, 29/09/98).
- Decreto 263/1998, de 10 de setembro, pola que se regula a autorización e se crea o Rexistro de Productores e Xestores de Residuos Perigosos (DOG nº 190, de 30/09/98).
- Decreto 298/1998, de 7 de decembro, pola que se regula a autorización e notificación de produtores e xestores de Residuos de Galicia e se crea o Rexistro Xeral de Xestores de Residuos Perigosos (DOG nº 4, 05/01/00, corrección erros DOG nº 17, 24/01/00).



**ANEXO VII: ANÁLISE PARTICIPACIÓN PÚBLICA NO  
PROCESO ELABORACIÓN PLAN**





## 1.- A PARTICIPACIÓN DA CIDADANÍA

Durante a elaboración do PEPRI fixéronse dúas exposicións públicas de carácter legal:

- a) A da **fase do Avance**. Na que se presentaron no Rexistro Xeral do Concello un total de **catorce (14)** escritos a modo de suxerencias, 13 suxerencias dentro do prazo legal e 1 fóra de prazo. Todas as suxerencias presentadas formulaban asuntos de carácter particular.
  
- b) A da **fase de Aprobación Inicial**. Na que se presentaron un total de **cento noventa e cinco (195)** alegacións, 187 dentro do prazo legal e 8 fóra de prazo. A maior parte das alegacións presentadas refírense a cuestións particulares, existindo unhas poucas que fan referencia a cuestións máis xenéricas.

A maiores foi realizada coa fase do Avance unha exposición concreta titulada “*A memoria e a vida, o proxecto para un porvir que recomenza*”, no Centro da Asociación de Veciños, na Praza Princesa, na que se daba a coñecer o novo PEPRI do Casco Vello, realizándose mesas de debate entorno ao tema dos Cascos Históricos.

Coa fase da Aprobación Inicial tamén se levaron acabo diversos encontros do Equipo Redactor cos veciños/as do Casco Vello, no local da súa asociación na rúa Oliva esquina rúa Cárcere Vello, para explicarlles o contido do documento e as condicións particulares de edificación de cada parcela.



## **2.- AVALIACIÓN DO PROCESO PARTICIPATIVO**

Pódese dicir que na fase de Avance, a pesar da publicidade e o esforzo realizado polo Concello de Vigo, e mesmo polo Equipo Redactor, coa montaxe das exposicións e coa realización de mesas de debate, a resposta da cidadanía foi pobre, por non dicir decepcionante, con escasas aportacións de carácter xeral ao documento.

Na seguinte fase, a da Aprobación Inicial, a participación foi maior, si ben a inmesa maioría das alegacións presentadas responden a cuestións particulares.

En xeral as alegacións presentadas foron estimadas na súa maioría (a porcentaxe das alegacións estimadas é do 60%, aproximadamente).



**ANEXO VIII: CAMBIOS INTRODUCIDOS NO DOCUMENTO DO  
PEPRI PARA A SÚA APROBACIÓN DEFINITIVA**



## 1. OBXECTO

O presente Anexo ten por obxecto describir e xustificar os cambios introducidos no documento do PEPRI para a súa Aprobación Definitiva en relación cos documentos do Avance e de Aprobación Inicial.

Os cambios introducidos no documento obedecen aos seguintes motivos:

- a) Dar cumprimento ás observacións sinaladas nos informes emitidos pola Dirección Xeral de Urbanismo da Consellaría de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, así como pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Consellaría de Cultura, Comunicación Social e Turismo da Xunta de Galicia, previamente á aprobación inicial do plan.
- b) Recoller as alegacións estimadas logo da exposición ao público do documento.
- c) Adecuar o documento ás esixencias legais.
- d) Mellorar a calidade do documento para unha mellor consecución dos obxectivos fixados no PEPRI.
- e) Corrixir os erros materiais comprobados no documento.
- f) Actualizar os datos de aqueles inmobles que variaron de forma substancial no tempo transcorrido desde o inicio dos traballos ata a elaboración do presente documento.

Estes motivos non operan por separado, estando no seu conxunto na base dos cambios introducidos no plan.

No que se refire ás observacións sinaladas nos informes dos órganos competentes da administración autonómica, faise constar que no seu día o Equipo Redactor realizou un



informe que obra no expediente administrativo do Concello para dar reposta a ditos informes.

As respostas a eses informes inclúense de seguido, para logo describir e xustificar os cambios máis significativos introducidos no PEPRI para a súa aprobación definitiva.

## **2. RESPOSTAS AOS INFORMES DA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA.**

### **2.1. AO INFORME DA DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO.**

Elaborado pola Área Xurídica do Equipo Redactor do PEPRI e do seguinte teor literal:

“En el seno del procedimiento de elaboración y tramitación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Viejo de Vigo (en adelante PEPRI del Casco Viejo), la Gerencia de Urbanismo de Vigo solicita al Equipo Redactor del mismo un informe jurídico sobre los extremos que más adelante se fijarán en relación con el Informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda de la Xunta de Galicia, de fecha 28 de noviembre de 2002, relativo a la aprobación inicial del mencionado instrumento de planeamiento.

#### ANTECEDENTES

De conformidad con la legislación urbanística gallega entonces vigente, el Ayuntamiento de Vigo, una vez concluida la elaboración del documento de revisión del PERI del Casco Viejo, e inmediatamente antes de su aprobación inicial, remitió el expediente completo para su informe al Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, emitiéndose dicho informe el día 28 de noviembre de 2002. *Grosso modo*, el informe planteaba la necesidad de que el PEPRI categorizara el suelo urbano incluído en su ámbito, distinguiendo entre Suelo Urbano Consolidado (en adelante SUC) y Suelo Urbano No Consolidado (en adelante SUNC). El PGOU vigente, aprobado definitivamente en el año 1993 y no adaptado ni a la Ley 1/1997, del Suelo de Galicia (en adelante LSG 97) ni a la Ley estatal 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones (en adelante LRSV), clasifica la totalidad de terrenos incluídos en el ámbito del PEPRI Casco Viejo como Suelo Urbano, sin categorizar.

#### CUESTIONES QUE SE SOMETEN A DICTAMEN

La principal cuestión que se somete a Dictamen es la de determinar si el PEPRI Casco Viejo ha de categorizar el Suelo Urbano, tal como plantea la Xunta, o si, por el contrario, la clasificación y categorización del suelo es una determinación propia del planeamiento general y, por ello, vedada al PEPRI. De la respuesta que se dé a la pregunta anterior surgirán a su vez varias cuestiones no menos relevantes, como la fijación del régimen jurídico que corresponda a las diferentes áreas que contempla el



PEPRI, la necesidad o no de cumplir los estándares urbanísticos fijados en la nueva Ley 9/2002, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (en adelante LOUGA), la fijación del procedimiento de aprobación del PEPRI, etc...; cuestiones todas a las que, junto a otras que plantearemos, intentaremos dar respuesta.

#### DICTAMEN

#### **SOBRE SI EL PEPRI DEL CASCO VIEJO DE VIGO DEBE CATEGORIZAR EL SUELO URBANO INCLUIDO EN SU ÁMBITO, DISTINGUIENDO ENTRE SUC Y SUNC.**

La respuesta a este primer interrogante ha de ser, *prima facie*, negativa, pues la facultad de clasificar y categorizar suelo corresponde –tanto en la legislación gallega como en el resto de legislación urbanística autonómica, siendo en este punto toda ella tributaria del tradicional Derecho urbanístico estatal- a los instrumentos de planeamiento general, sin que los Planes Especiales estén facultados para ello. La anterior afirmación tiene fácil argumentación.

En primer lugar, y en lo que se refiere a la clasificación del suelo, el tenor literal del art. 10 de la LOUGA es claro: “*los planes generales de ordenación municipal deberán clasificar el territorio municipal en todos o algunos de los siguientes tipos de suelo: urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico*”. Por otra parte, en lo referente a la categorización del suelo urbano, el art. 12 de la LOUGA es también claro: “*los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías: a) suelo urbano consolidado (...) b) suelo urbano no consolidado*”. Asimismo, el art. 52.1 de la LOUGA señala que “*los planes generales de ordenación municipal ... clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente...*”. Por último, el art. 53.1.b) de la LOUGA preceptúa lo siguiente: “*los planes generales de ordenación municipal contendrán las siguientes determinaciones de carácter general: clasificación del suelo de todo el término municipal en todos o algunos de los distintos tipos y categorías establecidos en esta Ley*”. Frente a toda esta amalgama de preceptos de la LOUGA que configuran la clasificación y categorización del suelo como una determinación propia de los planes generales, en los arts. 68 y ss. de la LOUGA -que contienen el régimen jurídico aplicable a los planes especiales- no se encuentra mención alguna a la posibilidad de que un PEPRI pueda clasificar y/o categorizar suelo. Antes al contrario, la propia LOUGA prohíbe expresamente tal posibilidad. Así, su art. 68.4, reproduciendo casi íntegramente el art. 76.6 del Reglamento de Planeamiento estatal, señala que “*en ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los planes generales, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán modificar la clasificación del suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse*”. A mayor abundamiento, el art. 62 de la LOUGA, que permite en ciertos casos que el planeamiento de desarrollo modifique la ordenación detallada establecida por el plan general, en su apartado 1.b) exceptúa de esta posibilidad a aquellas modificaciones que puedan alterar las determinaciones propias de plan general contenidas en los arts. 53, 55.2 y 57, entre las que se encuentran, como acabamos de ver, las que hacen referencia a la clasificación y categorización del suelo.

Idéntica conclusión a la apuntada en el párrafo interior se extrae tras el análisis de la LSG 97, norma vigente en el momento de emitirse el Informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de noviembre de 2002 a que hace referencia este Dictamen, en especial de sus arts. 8.1, 10.a) y 26.5 –este último idéntico al art. 68.4 de la LOUGA antes transcrito–.



La doctrina científica comparte también nuestra inicial afirmación. Únicamente a modo de ejemplo, pues en este punto la postura es unánime, citamos a algunos de los autores más autorizados. Así por ejemplo, Ricardo Santos Diez y Julio Castelao Rodríguez, en la que sin duda es una de las obras de referencia del Derecho urbanístico<sup>30</sup>, afirman que *“las principales notas características del Plan Especial de Reforma Interior son las siguientes: sólo puede ordenar ámbitos parciales de suelo urbano, por lo que requiere la preexistencia de un planeamiento general que realice la clasificación de dicho suelo urbano”*. A su vez, Ángel Menéndez Rexach afirma lo siguiente<sup>31</sup>: *“En consecuencia, la inclusión de los terrenos en alguna de las dos categorías de [suelo urbano] consolidado o no consolidado debe resultar del planeamiento. (...) Aunque la delimitación [de polígonos] pueda hacerse en los planes o, posteriormente, por el procedimiento de delimitación establecido al efecto, de acuerdo con la regla tradicional establecida en nuestro Derecho urbanístico (...) cuando de ella resulte la consideración del suelo como no consolidado, habrá de contenerse en el planeamiento o, si se establece con posterioridad, habrá de tramitarse como modificación de aquél. De no ser así, se incumpliría la exigencia de que la clase y categoría de suelo vengan establecidas en el planeamiento general. En definitiva, no hay duda de que la categorización del suelo urbano debe contenerse en el Plan General...”*. Terminando ya con esta ejemplificación, también José Manuel Díaz Lema es de la opinión de que el Plan Especial no puede clasificar ni categorizar suelo, al afirmar<sup>32</sup> que *“la decisión de considerar unos suelos urbanos como no consolidados ha de proceder del planeamiento general, como previene el art. 12, impidiendo por tanto al planeamiento especial en suelo urbano proceder a este tipo de conversión de suelo urbano consolidado en no consolidado”*.

Pero no sólo la doctrina científica corrobora nuestras impresiones; también la jurisprudencia del Tribunal Supremo es igual de tajante. Así, también a modo de ejemplo, la Sentencia de 22 de septiembre de 1997 –Az. 6600- en su FJ Cuarto afirma: *“Tampoco puede aceptarse la tesis sostenida por los recurrentes en el sentido de que el Plan Especial recurrido procede a una clasificación del suelo, determinación que no es propia de los Planes Especiales”*. A su vez, la Sentencia de 1 de septiembre de 1993 -Az. 6619- contiene los siguientes argumentos: *“Se ha insistido por el sujeto activo del procedimiento en el valor que tiene la clasificación del suelo a efectos de la validez del Plan que nos ocupa, que estima es urbano y no urbanizable según estaba calificado en el Plan General y como ahora lo contempla el Plan Especial: pensando en las consecuencias que afectan a este recurso, es irrelevante que esa clasificación que incluye el Plan General sea o no correcta, ya que los Planes Especiales no clasifican el suelo como expresamente reconoce el Capítulo IX -Planes Especiales- art. 76 del Reglamento de Planeamiento de 23-6-1978, al señalar que en ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, ni a las Normas Subsidiarias y Complementarias, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar el suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecerse”*.

<sup>30</sup> Santos Diez, R. y Castelao Rodríguez, J.: “Derecho Urbanístico. Manual para juristas y técnicos”. El Consultor. 5ª Edición. 2002. Página 247.

<sup>31</sup> Menéndez Rexach, A.: “Régimen del suelo urbano no consolidado y del suelo no urbanizable”, en la obra colectiva “Derecho Urbanístico del Principado de Asturias”. El Consultor. 1ª Edición. 2003. Páginas 193 y 194. Aunque el comentario hace referencia a la legislación asturiana, a efectos de lo aquí estudiado –determinaciones de los instrumentos de planeamiento en suelo urbano, concretamente planes generales y especiales- ambas legislaciones, la gallega y la asturiana, en lo esencial son muy similares, sino idénticas.

<sup>32</sup> Díaz Lema, J.M.: “Régimen del suelo urbano no consolidado y del suelo no urbanizable”, en la obra colectiva “Derecho Urbanístico de Castilla y León”. El Consultor. 1ª Edición. 2002. Página 227. Nuevamente, aunque el comentario hace referencia a la legislación castellanoleonesa, a efectos de lo aquí estudiado –determinaciones de los instrumentos de planeamiento en suelo urbano, concretamente planes generales y especiales- ambas legislaciones, la gallega y la castellana, en lo esencial son muy similares, si no idénticas, coincidiendo incluso en el número del precepto (art. 12) que prevé la categorización del suelo urbano.



En definitiva, y contestando a la pregunta planteada, si la clasificación y la categorización del suelo, tal como hemos visto, son determinaciones vedadas a los planes especiales por ser propias del planeamiento general, es obvio que el PEPRI del Casco Viejo de Vigo no puede llevar a cabo la categorización que pretende la Xunta. El PGOU de 1993 actualmente en vigor no llevó a cabo categorización alguna en suelo urbano, al no precisar así la legislación entonces en vigor. Mas eso no quiere decir que al hilo de la aprobación de cualquier instrumento de planeamiento –vgr. el PEPRI del Casco viejo- haya que proceder ahora a la inmediata categorización del suelo urbano. Esta distinción de categorías de suelo urbano deberá hacerla el concreto instrumento de planeamiento que tiene atribuida tal función, que ya hemos visto que se trata de los planes generales. ¿En qué momento ha de llevarse a cabo tal categorización? Pues, con carácter general, en el momento en que se proceda a la revisión del planeamiento general, al disponerlo así la Disposición Transitoria Segunda de la LOUGA.

**SOBRE LA NECESIDAD DE TRAMITAR UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VIGO DE 1993 PARA PODER APROBAR EL PEPRI DEL CASCO VIEJO.**

Todo lo anteriormente dicho sugiere o nos pone en la pista de una nueva cuestión: aunque el PEPRI no sea el instrumento de planeamiento que ha de llevar a cabo la categorización del suelo urbano ¿su aprobación en este momento requiere una modificación previa del PGOU que establezca tal categorización? Al igual que antes, la respuesta ha de ser necesariamente negativa.

En primer lugar porque el Informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda de la Xunta de Galicia, de fecha 28 de noviembre de 2002, en ningún momento apunta en esa dirección, ni sugiere, ni mucho menos impone tal modificación. Es cierto que el informe data de finales del 2002, anterior, pues, a la aprobación y entrada en vigor de la LOUGA, pero lo cierto es que la distinción legal entre SUC y SUNC se estableció ya en la LSG 97 y posteriormente en la estatal LRSV33, por lo que la cuestión que ahora se suscita, y sobre la que pretendemos arrojar luz, es, en esencia, la misma, al ser el PGOU de Vigo actualmente en vigor un plan no adaptado ni a la LSG 97 ni, menos aún, a la reciente LOUGA. La Xunta, pues, no ha requerido en su informe modificación puntual alguna.

En segundo lugar, porque la LOUGA no lo impone. La Disposición Transitoria 3ª de la LOUGA señala que el planeamiento urbanístico vigente en el momento de entrada en vigor de la ley deberá adaptarse a lo dispuesto en la misma en el plazo de tres años o si, con anterioridad al transcurso de este plazo, se procede a su revisión. Es cierto que la LOUGA no circunscribe esta obligación al planeamiento general, sino que la predica para toda clase de planeamiento<sup>33</sup>, estableciéndose en su D.T. 1ª un régimen jurídico de aplicación mientras se lleva a cabo la adaptación, pero ello no significa que con ocasión de la revisión de, por ejemplo, un instrumento de planeamiento de desarrollo, haya que adaptar todo el planeamiento –de superior o inferior jerarquía- que directa o indirectamente afecte al ámbito objeto del mismo. En el caso concreto del PEPRI del Casco Viejo de Vigo es evidente que, conforme a la D.T. 3ª de la LOUGA, y en tanto que instrumento de planeamiento que supone la revisión del PERI del Casco Viejo de 1991, ha de adaptarse a lo dispuesto en la LOUGA. Pero ha de adaptarse únicamente en aquellos aspectos o en la regulación de aquellas determinaciones para las que el PEPRI se elabora. En otras palabras, el PEPRI ha de adaptar a la LOUGA únicamente las determinaciones que son propias de un plan especial. Si con arreglo a la legislación urbanística, tal y como hemos visto, un plan especial no puede

<sup>33</sup> Quizás en la LRSV tal categorización no tenga carácter expreso, pero sí se infiere del régimen de derechos y deberes de los propietarios que para las distintas clases de suelo se establece en dicha ley.

<sup>34</sup> Tesis que se confirma con la lectura del apartado 2 de dicha D.T.3ª.





clasificar y/o categorizar suelo, la adaptación del PEPRI a la LOUGA no podrá llegar hasta estos extremos. Deberá adaptarse a la LOUGA pero sin infringir a su vez el principio de jerarquía normativa, por lo que habrá de contemplar todo el suelo de su ámbito con la misma clasificación y categorización que éste tenga en el PGOU de 1993, plan de indudable superioridad jerárquica. La innecesidad de la modificación del PGOU se infiere claramente de lo previsto en la D.T. 1ª de la LOUGA, que para evitar, entre otros problemas, que la revisión de un planeamiento de desarrollo lleve aparejada necesariamente la de todo el planeamiento de superior jerarquía que lo afecte, establece *per se* un concreto régimen transitorio aplicable al planeamiento no adaptado. De este modo, sin necesidad de modificar el PGOU, y sin necesidad de que el PEPRI categorice el suelo urbano -ya que esta posibilidad le está vedada- el régimen transitorio establecido en la LOUGA lleva a cabo una categorización *ex lege* de toda la superficie incluida en el PEPRI del Casco Viejo. Sobre esta cuestión volveremos más adelante.

Y en tercer lugar, no es necesario tramitar una modificación del PGOU de 1993 con carácter previo a la aprobación del PEPRI del Casco Viejo porque, aún cuando los servicios técnicos municipales puedan tener la duda, razonable, acerca de si esta aprobación del PEPRI del Casco Viejo puede suponer de facto una modificación del PGOU que requeriría ser tramitada como tal, lo cierto es que la ficha del PGOU de 1993 contempla el ámbito regulado por el PERI del Casco Viejo aprobado definitivamente el 4 de febrero de 1991 como “área remitida a plan especial de reforma interior”. Es decir, que el PGOU de 1993 no hizo suyo el contenido de este PERI de 1991 que ahora se revisa -de haberlo hecho lo hubiera contemplado como “área de planeamiento incorporado o asumido por el PGOU”, y no como “área remitida a PERI”, por lo que la revisión del mismo que en estos momentos se lleva a cabo no supone la modificación de determinaciones o elementos del PGOU, a diferencia por ejemplo de lo ocurrido en su día con la revisión del PERI de Bouzas, donde dicha revisión afectaba a la delimitación del ámbito que se contenía en el propio PGOU, requiriéndose, en este caso sí, una modificación del PGOU que diese cobertura al PERI. Pero como decimos, este no es el caso del PEPRI del Casco Viejo.

Respondiendo, pues, a la pregunta que nos hemos planteado, y por las tres razones expuestas: no es necesario tramitar una modificación puntual del PGOU de 1993 que dé cobertura al nuevo PEPRI del Casco Viejo, pues dicha cobertura se encuentra en el régimen transitorio de la LOUGA, tal y como a continuación veremos.

#### **SOBRE EL RÉGIMEN APLICABLE A LAS DISTINTAS ÁREAS DEL PEPRI DEL CASCO VIEJO.**

Hemos visto que el PEPRI del Casco Viejo de Vigo, en contra de lo sugerido por la Xunta de Galicia en su Informe de 28 de noviembre de 2002, no puede categorizar el suelo urbano incluido en su ámbito. Y hemos visto a su vez, que para la aprobación de dicho PEPRI no es necesario tramitar y aprobar una modificación puntual del PGOU de Vigo que lleve a cabo, con carácter previo a la aprobación del PEPRI, tal categorización. Ahora bien, tal y como ya apuntábamos anteriormente, esto no significa que el ámbito del PEPRI del Casco Viejo -recordemos, clasificado actualmente como suelo urbano- no esté categorizado en función de sus características y no tenga dos regímenes diferenciados a los efectos de determinar los derechos y deberes de los propietarios incluidos en el mismo. Este régimen o, en otras palabras, esta distinción de categorías de suelo urbano, la lleva a cabo la D.T. 1ª de la LOUGA. Así, de acuerdo al citado precepto, y simplificando -luego tendremos ocasión de completar y matizar-, al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el art. 12.a) de la LOUGA se le aplicará lo dispuesto en la misma para el SUC, mientras que al resto del suelo urbano se le aplicará lo dispuesto en dicha ley para el SUNC. La distinción, pues, entre SUC y SUNC viene dada *ex lege*, sin que sea necesaria una categorización expresa en tanto no se revise el planeamiento general o trascurra el plazo de tres años establecido en la D.T. 3ª de la LOUGA. Por tanto, y a la luz de lo que acabamos de decir, en el ámbito del



PEPRI del Casco Viejo conviven áreas de suelo cuyo régimen hemos de equiparar al del SUC, con áreas cuyo régimen, con las muchas matizaciones que luego veremos, hay que equiparar al SUNC.

Estando, por tanto, faltos de una categorización expresa, es decir, recogida como tal en el planeamiento, pero establecida en la LOUGA, surgen dos grupos de cuestiones a analizar. En primer lugar habría que determinar, sin que el PEPRI entre a categorizar expresamente, a qué áreas de suelo se le aplica el régimen establecido en la LOUGA para el SUC, y a qué áreas el régimen del SUNC. Ello exige, pues, para el aplicador de la norma el discernimiento, en cada caso concreto, de la naturaleza consolidada o no consolidada del terreno del que se trate, utilizando para ello los parámetros establecidos en el Art. 12 de la LOUGA. Las principales dudas o problemas en este punto para la Xunta de Galicia vendrían dadas por lo que el PEPRI denomina “Áreas de Gestión” (Áreas de reforma interior, de expropiación y sujetas a convenio urbanístico). Y en el segundo grupo de cuestiones, interpretando y desentrañando el sentido de la D.T. 1ª de la LOUGA, habría que fijar con qué alcance, o con qué limitaciones o matizaciones –que sin duda las hay- se aplican dichos regímenes, pues de ello depende también la conformidad a Derecho del PEPRI.

**Sobre el régimen jurídico aplicable a las “Áreas de Gestión”: áreas de reforma interior, áreas de expropiación y áreas sujetas a convenio urbanístico.**

La primera, pues, de las cuestiones que surgen es la determinar a qué terrenos incluidos en el ámbito del PEPRI ha de entenderse aplicable el régimen establecido en la LOUGA para el SUC, y a qué terrenos el régimen del SUNC. Para ello se hace imprescindible el análisis, comprensión y correcta interpretación del art. 12 de la LOUGA. Delimitando nuestro análisis, es patente que los terrenos no incluidos en las denominadas por el PEPRI “Áreas de Gestión” han de tener necesariamente la consideración de SUC, al ser terrenos plenamente incardinables en la definición que de dicha categoría de suelo lleva a cabo el apartado a) de dicho artículo.

En lo referente a las diferentes “Áreas de Gestión”, hemos de decir lo siguiente:

Las “Áreas de Reforma Interior” delimitadas en el PEPRI, por su propia naturaleza, han de considerarse áreas de SUNC, pues entre los criterios que el apartado b) del art. 12 de la LOUGA establece para la categorización del SUNC se encuentra precisamente la necesidad de llevar a cabo procesos de reforma interior, renovación urbana, etc... Luego veremos con qué alcance ha de aplicarse el régimen del SUNC a estas áreas.

En cambio, hemos de considerar a las “Áreas de Expropiación” fijadas por el PEPRI como terrenos a los que ha de aplicarse el régimen establecido en la LOUGA para el SUC, ya que en la totalidad de los casos se trata de actuaciones aisladas sobre edificaciones y/o terrenos que, o bien tienen la condición de solar, o bien la pueden adquirir mediante las obras accesorias y de escasa entidad a que hace referencia el apartado a) del art. 12 de la LOUGA. Por lo demás, y aunque en algunos casos estas expropiaciones tengan como finalidad la obtención de dotaciones o de espacios destinados a algún fin o servicio público, ello no obsta a su consideración como SUC, puesto que la propia LOUGA –vgr. arts. 124, 166 y 167- contempla la expropiación forzosa como uno de los mecanismos para la obtención de tales dotaciones.

Hemos dejado para el final el análisis de las “Áreas de Convenio” delimitadas en el PEPRI, dada su mayor complejidad. Concretamente, son dos las áreas que el PEPRI delimita de este modo, que hacen referencia a los convenios urbanísticos de la “Finca de la Panificadora” y del “Asilo de las Hermanitas de



los Ancianos Desamparados”, suscritos ambos por el Ayuntamiento de Vigo y los propietarios con anterioridad a la tramitación del PEPRI. A juicio de quienes suscriben, para ambas áreas –Panificadora y Asilo- ha de entenderse aplicable el régimen establecido en la LOUGA para el SUC; y ello sobre la base de los siguientes motivos:

- En primer lugar, y por establecer un punto de partida, porque “*en la categorización del suelo urbano rige también “la fuerza normativa de lo fáctico” como realidad indisponible para el planificador, al igual que sucede en la clasificación de los terrenos con la clave de urbanos*”; como ya tuvo ocasión de poner de manifiesto quien suscribe en las Jornadas que sobre el Régimen Jurídico de la Gestión Urbanística se celebraron entre el 7 y el 12 de febrero de 2000 en la ciudad de Vigo, auspiciadas por su Gerencia Municipal de Urbanismo<sup>35</sup>. Lo dicho implica que realidades urbanas como las del ámbito de la Panificadora y el Asilo han de recibir la categorización jurídico-urbanística que ellas mismas imponen, resultando ser áreas de la ciudad plenamente consolidadas en su trama, en su urbanización y en la dotación de los servicios que la legislación prevé para su consideración como solares. De no considerarse estas áreas como SUNC se estaría imponiendo a propietarios de suelo urbano material, física o realmente consolidado hoy un elenco de deberes propios de un suelo urbano carente de urbanización consolidada, y, en definitiva, excesivo en relación con el fijado en el art. 14.1 LRSV. La Sentencia del Tribunal Constitucional 54/2002, de 27 de febrero, y ya antes la STC 164/2001, de 11 de julio, viene a enfatizar que la categoría de suelo urbano no consolidado ha de moverse “*en los límites de la realidad*”, lo que enlaza, insistimos, con una fuerza normativa de lo fáctico no sólo ya en relación con la propia clasificación de un terreno como suelo urbano sino también en relación con su categorización como consolidado o no. A ello se une determinada tendencia decantada en la jurisprudencia del Tribunal Supremo a lo largo del año 2000 [SSTS de 6 y 30 de marzo de 2000 (Az. 2422 y 4916), entre otras], en cuya virtud se viene a afirmar que un suelo urbano consolidado es una realidad fáctica que lo es para siempre, sin que puedan imponerse deberes sobre los propietarios como si tal consolidación, con la previa cumplimentación de cargas a ella inherente, no se hubiera producido nunca...[línea doctrinal que ha sido certeramente destacada en Pérez Pérez, M<sup>a</sup> Pilar: “Gestión de unidades aisladas en la LUCYL”, 2002, inédito (trabajo de investigación para la obtención del título de Técnico Urbanista en la XXVI Promoción del Instituto Nacional de Administración Pública, y depositado en el fondo correspondiente del mismo), págs. 11 y siguientes]. Es claro, pues, que de categorizarse el suelo incluido en estas dos áreas de convenio como SUNC se estaría alterando, injustamente, el régimen de deberes prefijado en el art. 14.1 LRSV para los propietarios de SUC en la realidad actual, los cuales, por definición, habían cumplido en su momento plenamente con los deberes necesarios para patrimonializar su derecho a la edificación resultante de las determinaciones del planeamiento. Por ello la categorización de un suelo como urbano no consolidado no puede soslayar la realidad física imperante sobre el terreno, y, por ello, en las áreas de convenio de la Panificadora y del Asilo ha de entenderse aplicable el régimen establecido en la LOUGA para el SUC.
- En segundo lugar, porque entendemos que en ambos ámbitos la totalidad del suelo está integrado por solares o, en el peor de los casos, por parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, pueden adquirir la condición de solar mediante obras accesorias y de escasa entidad que pueden ejecutarse simultáneamente con las de edificación o construcción; supuestos que el art. 12.a) de la LOUGA conceptualiza como SUC.

<sup>35</sup> Jornadas que dieron lugar a la posterior publicación colectiva “Estudios de Derecho Urbanístico de Galicia”, editado por el Concello de Vigo. Xerencia Municipal de Urbanismo. La cita trascrita corresponde a la ponencia de Enrique Sánchez Goyanes “Régimen del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable en la Legislación Gallega”, recogida en la mencionada publicación (página 114).



- En tercer lugar, porque es manifiesto que en dichos ámbitos no son necesarios procesos de urbanización, ni de reforma interior, ni, menos aún, requieren para su gestión de operaciones de equidistribución de beneficios y cargas para la renovación urbana o la obtención de dotaciones.
- Y en cuarto lugar, porque entendemos –y ahora argumentaremos sobre ello- que el PEPRI no prevé sobre estos terrenos una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente, como exigiría el apartado b) del art. 12 de la LOUGA para clasificar estos terrenos como SUNC. Aunque la expresión “ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente” no tiene un significado claro ni unívoco, siendo un buen ejemplo de concepto jurídico indeterminado, creemos que, efectivamente, la ordenación prevista en el PEPRI para estos dos ámbitos –que recoge sustancialmente el contenido de los convenios suscritos- no puede considerarse como tal, pues mantiene en su totalidad la estructura y la trama urbana existentes, se mantienen las zonas verdes, no requieren de operaciones de equidistribución –como ya dijimos-, y el aumento o la obtención de dotaciones previstas –como también dijimos- no pueden justificar por sí sola la consideración de estos terrenos como SUC. Tampoco creemos que un cambio significativo en los usos pueda justificar su consideración como SUC con arreglo a esta cláusula de indeterminación. Como apuntamos, no es fácil discernir acerca del concreto significado de la expresión legal trascrita, mas la doctrina científica parece estar de completo acuerdo con nuestros postulados. Así, José Manuel Díaz Lema<sup>36</sup>, analizando el contenido del art. 12 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (precepto que recurre al mismo criterio de la ordenación sustancialmente diferente a la existente como elemento a través del cual categorizar el suelo urbano) afirma lo siguiente: *“el art. 12 de la Ley 5/1999 completa la legislación estatal, al establecer con precisión los terrenos que pueden ser incluidos como suelo urbano no consolidado. Se trata en primer lugar de terrenos sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente, expresión que sin duda alude a grandes operaciones integrales en las que se procede a la sustitución completa de la urbanización y edificación o situaciones similares”*. Es evidente que en el caso de los convenios de la Panificadora y del Asilo no estamos ante operaciones de tamaño magnitud. También José Manuel Merelo Abela, comentando idéntico precepto señala lo siguiente<sup>37</sup>: *“a la vista de este precepto, y recordando lo que antes se dijo en relación con la legislación estatal básica, puede afirmarse que si bien los restantes supuestos sí pueden encontrar cobertura en dicha legislación, resulta muy discutible que la sola finalidad de obtención de dotaciones públicas, si los terrenos tienen la urbanización consolidada y no se sujetan a operaciones de reurbanización ni se altera la ordenación de la zona más que en lo referente al nuevo uso o usos dotacionales, ampare la delimitación de un ámbito de gestión convirtiendo el suelo en no consolidado. Por otra parte (...) la obtención/ejecución de dotaciones públicas constituye uno de los posibles objetos de las actuaciones aisladas, modalidad de gestión opuesta a las actuaciones integradas propias del suelo urbano no consolidado (y suelo urbanizable), lo que se compadece mal con la previsión de que la sola obtención de dotaciones públicas determine la atribución de la categoría de SUNC”*. Ahondando en estas tesis y en este acercamiento a la distinción entre SUC y SUNC, Sebastián Grau Ávila apunta las siguientes notas<sup>38</sup>: *“si el ámbito ya está desarrollado, no será posible asimilar el régimen de deberes de este suelo urbano al del suelo urbanizable, precisamente por faltar el requisito de la transformación del suelo como manifestación*

<sup>36</sup> Op. Cit., página 226.

<sup>37</sup> Merelo Abela, J.M.: “Régimen del suelo urbano consolidado y de las actuaciones aisladas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León”, en la obra colectiva “Derecho Urbanístico de Castilla y León”. El Consultor. 1ª Edición. 2002. Página 208. Nuevamente, aunque el comentario hace referencia a la legislación castellanoleonesa, el precepto comentado es sustancialmente idéntico al equivalente gallego.

<sup>38</sup> Grau Ávila, S.: “El suelo urbano en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones”. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente. Número 163. Julio-Agosto 1998.



*de las plusvalías justificadoras del régimen exorbitante de cesiones*". En definitiva, el acercamiento que hemos intentado llevar a cabo, junto a la mejor doctrina científica, a la expresión "ordenación sustancialmente diferente a la realmente existente", debe llevarnos indefectiblemente a afirmar que las dos Áreas de Convenio delimitadas en el PEPRI han de estar sujetas al régimen establecido en la LOUGA para el SUC. En cualquier caso, por si aún pudieran quedar dudas acerca del concreto significado de dicha expresión, dada la indeterminación de la misma, y como argumento de cierre a nuestra tesis, creemos plenamente aplicable el principio interpretativo propuesto por Sebastián Grau Ávila<sup>39</sup>: "*puesto que el régimen del suelo urbano transformado pero no consolidado se asimila al del suelo no transformado, el requisito de la existencia o no de consolidación debe ser interpretado a favor del propietario, es decir, con un criterio favorable a la consolidación, ya que estamos ante una norma de gravamen, odiosa y limitativa de los derechos reconocidos y declarados en el art. 13 de la propia Ley [LRSV] que, en consecuencia, no puede ser interpretada extensivamente*".

Recapitulando: únicamente a las Áreas de Reforma Interior delimitadas por el PEPRI les sería de aplicación, por disponerlo así la D.T. 1ª de la LOUGA, el régimen que esta norma establece para el SUNC; aplicándose, pues, al resto de terrenos el régimen establecido en la misma para el SUC. Como la aplicación de este último régimen no ofrece, a nuestro juicio, mayor complicación, únicamente restaría estudiar qué alcance tiene la aplicación del régimen del SUNC en estas concretas áreas de reforma interior a tenor de lo previsto en la mencionada D.T. 1ª de la LOUGA, y en concreto, por ser su problema más peliagudo, la necesidad de dar cumplimiento a los estándares urbanísticos previstos en la propia LOUGA; aspecto al que dedicamos las próximas líneas. Antes, y como miembros del equipo redactor de la Revisión del PGOU de Vigo en tramitación, no queremos dejar de señalar que dicha Revisión asume plenamente la categorización que acabamos de proponer para las diferentes áreas del PEPRI, por lo que la eventual inseguridad jurídica que se podría derivar de la falta de categorización expresa en el PEPRI – que, insistimos, le está vedada- quedará subsanada, al quedar establecida en el propio PGOU.

#### **Sobre la no necesidad de dar cumplimiento a los estándares urbanísticos de la LOUGA en las áreas donde se aplica el régimen previsto para el SUNC.**

Como decíamos, con arreglo a nuestra tesis anteriormente expuesta, esta cuestión se plantea únicamente en los terrenos delimitados por el PEPRI como "Áreas de Reforma Interior", por lo que limitamos nuestro estudio únicamente a ellas. El análisis de esta cuestión pasa por la interpretación conjunta de los apartados c) y g) de la D.T. 1ª de la LOUGA; preceptos que en una primera aproximación parecen no cohonestarse muy bien. Así, mientras que del tenor del apartado c), en lo relativo a estándares urbanísticos o límites de sostenibilidad (edificabilidad máxima, cesiones mínimas: Arts. 46-47 LOUGA), se desprende que prevalece la ordenación del plan no adaptado durante un plazo de dos años (es decir, hasta el 2 de enero de 2005), el apartado g) señala que en todo caso, las modificaciones y revisiones del planeamiento vigente a la entrada en vigor de la LOUGA deben ajustarse a lo dispuesto en la misma.

F. Cominges, Letrado de la Gerencia de Urbanismo de Vigo, señala<sup>40</sup> que en el apartado c) de esta D.T. 1ª no se aclara si la excepción temporal en los efectos de la nueva Ley antes comentada resulta extensible al planeamiento secundario pendiente aún de aprobación, como es el caso del PEPRI del Casco Viejo. F. Cominges afirma que del texto literal de la norma ("podrá ejecutarse de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente"), así como de lo indicado al efecto en el Apto. 34 de los

<sup>39</sup> Op. Cit.

<sup>40</sup> En el capítulo "Régimen transitorio de la LOUGA", en la obra colectiva de próxima publicación: "Derecho Urbanístico de Galicia". El Consultor de los Ayuntamientos.



“Criterios y recomendaciones técnicas para reformar la legislación urbanística de Galicia” (aprobados el 28 de mayo de 2002 en Santiago de Compostela por la “Comisión Técnica de Urbanismo” de composición mixta -autonómica/municipal-)<sup>41</sup> parece deducirse que sólo beneficia al planeamiento detallado más preciso exigible ya aprobado antes de la entrada en vigor de la LOUGA. Según esto, si el Plan General remite la ordenación pormenorizada del Casco Viejo a un PEPRI aún no aprobado en el momento de aprobación de la LOUGA, éste habría de ajustarse a lo dispuesto en la nueva Ley, en particular en lo referido a edificabilidades máximas y cesiones.

Sin embargo, continúa F. Cominges, se alcanza la conclusión contraria mediante una interpretación lógica (es muy habitual que la ordenación detallada del SUNC se remita al planeamiento secundario, que simplemente ejecuta las determinaciones básicas ya previstas en el Plan), sistemática (la D.T. 1ª, en su apartado d, resuelve esta cuestión en el suelo urbanizable en tal sentido) e histórica (la D.T. 2ª de la anterior LSG 97 se interpretó así tanto por la Administración autonómica como por la municipal) de la norma. Añade además que en estos casos no resulta obligatoria en el planeamiento secundario posterior la adscripción del 20% de la edificabilidad residencial al régimen de las viviendas de protección pública. Tal exigencia, contenida en el Art. 55.3 LOUGA sólo vincula a los planes generales posteriores.

A nuestro juicio, esta última es la interpretación más acertada de este régimen transitorio, de lo que se deduce que en el caso del PEPRI, y siempre que su aprobación tenga lugar antes del mencionado 2 de enero de 2005, no es necesario dar cumplimiento a los estándares de calidad urbana previstos en la LOUGA.

***Ad cautelam, a pesar de lo dicho en el apartado anterior, la ordenación establecida por el PEPRI para las áreas de reforma interior cumple con los estándares de calidad de la LOUGA.***

Aunque acabamos de ver que el régimen transitorio de la LOUGA no obliga a que el PEPRI del Casco Viejo cumpla con los estándares de calidad fijados en dicha Ley para las áreas a las que se le aplica el régimen del SUNC –recordemos, únicamente las áreas de reforma interior-, lo cierto es que la ordenación prevista en el PEPRI para estas áreas de reforma interior cumple cabalmente con dichos estándares, y en especial con el fijado en el art. 46.2.a) –1,5 m<sup>2</sup> edificables por cada m<sup>2</sup> de suelo-, pues la edificabilidad que resulta en estas áreas, según el PEPRI, es la siguiente:

Superficie total :	12.559 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa total:	16.465 m <sup>2</sup> e
Edificabilidad unitaria:	1,3110 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s

**SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PEPRI.**

<sup>41</sup> El apartado 34 decía literalmente lo siguiente: “*En tanto no sean adaptados a la nueva Ley, deben declararse subsistentes todos los planes aprobados definitivamente antes de su entrada en vigor, con las siguientes especificaciones:*

- a) *A los terrenos clasificados como suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar que tengan su ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de planeamiento se les aplicarán las determinaciones del planeamiento vigente.*
- b) *A los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que no tengan su ordenación pormenorizada y por lo tanto se encuentren pendientes de la previa aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente que determine su ordenación detallada, quedarán sujetos enteramente a lo dispuesto en la Ley de reforma.*
- c) *Los restantes terrenos estarán sujetos enteramente a lo dispuesto por la Ley de reforma y por la Ley de ordenación y protección del medio rural de Galicia.”*



Finalmente, y en relación con el informe de la Xunta que ha dado lugar a la redacción de este Dictamen, se plantea una cuestión procedimental, consistente en determinar bajo qué concreto régimen – el establecido en la LSG 97 o el establecido en la LOUGA- se habría de tramitar el PEPRI del Casco Viejo. La cuestión no es baladí, pues de tramitarse con arreglo a lo dispuesto en el art. 42 de la LSG 97, antes de la aprobación definitiva la Xunta debería pronunciarse al respecto mediante informe preceptivo y vinculante, mientras que de tramitarse con arreglo al art. 86 de la LOUGA el Ayuntamiento podría proceder a la aprobación definitiva sin necesidad de informe previo –excepción hecha de los necesarios informes sectoriales-.

Desde una perspectiva de mera legalidad, a tenor de lo dispuesto en la D.T. 3ª de la LOUGA, y dado que el PEPRI no se ha aprobado inicialmente, el procedimiento a seguir sería el de la propia LOUGA, que, como decimos, permite aprobar definitivamente el PEPRI sin informe previo de la Xunta.

Ahora bien, la Xunta ha considerado en otras ocasiones que por planes en tramitación no hay que entender aquellos que han sido aprobados inicialmente, sino aquellos que ya han tenido acceso a la Dirección General de Urbanismo y, por tanto, han sido objeto de informe autonómico, como sería el caso del PEPRI. Aún considerando que ello fuera así, la D.T. 3ª daba un plazo de 6 meses –que habría que entender transcurrido el 1 de julio de 2003- para la tramitación de planes conforme al régimen y procedimiento de la LSG 97, transcurrido el cual el procedimiento sería el previsto en la LOUGA.

Por ello, no creemos que haya motivo de legalidad urbanística alguna que obligue a que la Dirección General de Urbanismo de la Xunta –no hablamos de los informes sectoriales- emita nuevo informe antes de la aprobación definitiva del PEPRI del Casco Viejo. Empero, dado el especial carácter de las observaciones que contenía el Informe de 28 de noviembre de 2002, se recomienda su remisión a dicha Dirección General para que se pronuncie de nuevo.

Este es nuestro parecer en Derecho, que sometemos muy gustosamente a otro mejor fundado.”

## 2.2. AO INFORME DA DIRECCIÓN XERAL DE PATRIMONIO CULTURAL.

O informe sinalaba basicamente unha serie de observacións en relación co obxectivo por parte do Concello de acadar a declaración de todo o ámbito do Casco Vello como Conxunto Histórico, así como desde o punto de vista arquitectónico (ordenanzas, catálogo, alturas, actuacións urbanísticas e espazos públicos) e desde o punto de vista arqueolóxico.

No que se refire ás observacións que teñen que ver co obxecto propio do presente documento, recóllense basicamente as mesmas, excepto a cuestión de deixar fóra de



ordenación edificios alleos ás características do Casco Vello e que desvirtúan a súa imaxe conxunta polo seu volume desproporcionado.

Sobre esta cuestión o Equipo Redactor opina que resulta evidente que non se pode pechar os ollos e que hai que encauzar o problema que entrañan os edificios construídos que desvirtúan a imaxe conxunta do Casco Vello polo seu volume desproporcionado (ex: Concello, Hotel Bahía, o coñecido edificio “Asefal”, etc). Si estos contraviñeran as disposicións do planeamento non caben máis que dúas solucións: ou ben derrubalos, liquidando a situación e lexitimando a expropiación, ou ben, “conxelalos” ata o seu esgotamento natural, aplicándolles ó réxime de “fóra de ordenación”. Esta última solución é a apuntada pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

Enténdese que deixalos nunha situación de “fóra de ordenación” de nada serviría para acadar un dos obxectivos específicos fixados polo propio PEPRI que é o de mellorar a imaxe das edificacións no perfil urbano, xa que as obras permitidas neste tipo de situación son moi limitadas, por non dicir que un dos problemas subsistentes nos edificios “fóra de ordenación” é a aplicación do seu réxime plagado de conceptos xurídicos indeterminados.

A outra solución, a de derrubalos, tampouco parece moi viable polo custo económico que elo suporía para a administración pública.

En definitiva, considérase que é máis conveniente axustarse á realidade existente e asumir integramente eses edificios “fóra de escala” no PEPRI, indicando nas súas fichas individuais obras específicas de cara a mellorar a súa imaxe no perfil urbano da cidade.

Debe engadirse que a partir do recoñecemento da situación actual das edificacións, no PEPRI fíxase como criterio xeral, nas situacións onde existe un exceso de volume en





relación coas súas condicións de contorno, o mantemento do mesmo sempre que se atope integrando dentro da morfoloxía orixinaria do edificio, deixando en situación de fóra de ordenación aqueles volumes non integrados e que non se corresponden coa morfoloxía orixinaria do edificio.

### **3. CAMBIOS MÁIS SIGNIFICATIVOS INTRODUCIDOS NO DOCUMENTO PARA A SÚA APROBACIÓN FINAL**

Os cambios máis significativos son os que afectan ás denominadas “Áreas de Xestión”, e son os seguintes:

#### **a) Na área de reforma interior prevista no PEPRI, na zona do Barrio do Cura.**

Modifícanse as alturas das edificacións proxectadas inicialmente nos Polígonos nº 1 e 2, de xeito tal que a altura das mesmas non supere en número de plantas e en metros o B+4 e os 18,50 m, respectivamente. Non obstante mantense o aproveitamento lucrativo previsto inicialmente (1,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) e o aproveitamento para as dotacións públicas, con previsión de espazos con aproveitamento lucrativo en parte do subsolo.

Os motivos destes cambios son consecuencia directa da sentenza da Sección Segunda da Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia do 10.01.02 (Senteza nº 33/2002), na que se estima o recurso contencioso-administrativo interposto pola “Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados” contra o Acordo do Concello de Vigo de 21.02.97, polo que se aprobou definitivamente a “Modificación puntual do PERI Casco Vello e do seu Catálogo anexo no Barrio do Cura”, anulando dito acto por ser contrario a dereito. Dita sentenza foi



recurrida polo Concello mediante recurso de casación (nº 2211/2002), o cal foi desestimado con data 06.07.04.

A sentenza anulou a modificación puntual do PERI Casco Vello no ámbito do Barrio do Cura por entender que a mesma era contraria ás normas establecidas no Plan Xeral de Ordenación Urbana (PXOU) de 1993, que incorporou o Barrio do Cura á delimitación que figuraba na aprobación inicial do PERI Casco Vello e remitiu a ordenación do ámbito a un Estudio de Detalle que atendese á normativa de dito PERI coas características que figuraban no plan especial, aprobado inicialmente o 05.09.89, delimitándose unha unidade de execución. En síntesis, considerouse que a modificación aprobada tiña a natureza de modificación do PXOU e como tal tería que tramitarse e aprobarse para a súa validez.

As características da ordenación do Barrio do Cura que figuran no plan especial aprobado inicialmente o 05.09.89 correspóndense coas propias dunha actuación integral, que ten por obxecto ordenar unha bolsa de terreo baleiro rodeada de partes consolidadas da cidade, permitindo a construción de edificacións de uso característico residencial, en tipoloxía de bloques abertos e de edificacións encostadas ás medianeiras existentes, con obtención de terreos para espazos libres destinados a viais e zonas verdes.

No documento do PEPRI para a súa aprobación definitiva tense en conta as características desta ordenación na área de reforma interior delimitada, xa que a súa ordenación ten como obxectivo principal rematar as partes inacabadas do tecido dos anos 60, así como obter novos equipamentos e espazos libres no interior do seu ámbito, prevéndose a mesma tipoloxía de edificacións (bloques abertos e edificacións encostadas a medianeiras existentes).



Asemade, para o ámbito no que se prevé a actuación integral, o PEPRI ten en conta os parámetros da Normativa do PERI Casco Vello do ano 1991, nomeadamente a altura máxima de edificación establecida no artigo 6.4.2.4. de dito PERI, e que se corresponde con cinco (5) plantas e 18,50 metros de altura da liña de cornixa.

**b) Nas áreas de expropiación previstas no documento de aprobación inicial.**

Suprímese a denominación de ditas áreas como tais, pasándose a diferenciar, en base á particular forma de execución e xestión, as seguintes áreas:

- **“Áreas dotacionais”**. Trátase de actuacións illadas que teñen por finalidade a obtención de inmobles para dotacións públicas, isto é para equipamentos comunitarios, así como para espazos libres destinados a viais, parques públicos e zonas verdes.

Os inmobles incluídos nestas áreas obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario, por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo ou por cualquiera outro medio previsto na lexislación aplicable.

- **“Áreas de rehabilitación prioritaria”**. Trátase de áreas moi degradadas do Casco Vello nas que urxe acometer procesos de rehabilitación ou de nova edificación para a revitalización de ditas áreas.

Nestas áreas establécense prazos, desde a entrada en vigor do PEPRI, para que os propietarios soliciten a preceptiva licenza urbanística e para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar. Transcorrido o prazo

202



establecido sen que se solicite a preceptiva licenza urbanística a administración, conforme ao disposto na lexislación urbanística vixente, poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación.

Non obstante, mantense no Estudio Económico do PEPRI as previsións do custo económico das expropiacións por si fora necesario levalas a cabo.

Con estes cambios perséguese un mellor encadre das actuacións previstas coa lexislación urbanística vixente, como base da seguridade xurídica do documento.

**c) Nas áreas suxeitas a convenio urbanístico.**

O único cambio refírese á ordenación da parcela da “Panificadora”, xa que mediante alegación fomúlase unha nova proposta.

Esta nova proposta diferénciase da ordenación prevista no documento do PEPRI aprobado inicialmente, considerándose que a mesma mellora a ordenación inicialmente aprobada, xa que se libera un maior espazo libre para uso público, ampliando o campo visual desde a rúa Santiago, así como o tránsito peonil, sendo a mesma conforme cos obxectivos e criterios do PEPRI.

Este cambio esixe unha revisión das estipulacións recollidas no Convenio urbanístico sobre a finca da Panificadora asinado entre a Propiedade e o Concello, ao variarse a ordenación recollida no citado convenio.



#### **4. OUTROS CAMBIOS INTRODUCIDOS**

Outros cambios realizados son os que afectan ao contido dos distintos documentos que integran o PEPRI (Normativa, Estudio Económico, Memoria Xustificativa, Fichas de Edificación e de Catálogo, Planos de Ordenación...).

Nos distintos documentos corríxense os erros observados ou comprobados, recóllense as alegacións estimadas, introdúcense matices ou aclaracións de conceptos, introdúcense preceptos legislativos vixentes e actualízanse datos.

En xeral, trátanse de cambios que en ningún caso supoñen unha modificación substancial do documento aprobado inicialmente.

#### **5. CAMBIOS INCORPORADOS NO DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DERIVADOS DOS INFORMES VINCULANTES DA DIRECCIÓN XERAL DE PATRIMONIO, DE 16 DE MARZO DE 2006 E DE 27 DE FEBREIRO DE 2007**

O Informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Consellería de Cultura e Deporte, de 16 de marzo de 2006, articula as súas observacións na distinción segundo traten do Patrimonio desde o punto de vista arquitectónico ou ben desde o punto de vista arqueolóxico.

##### **Desde o punto de vista arquitectónico**



### Ordenanzas xerais

A esixencia da creación da Comisión de Seguimento do Pepri fica recollida no artigo 1.9. da Normativa do Plan.

A natureza, cometido, composición e procedemento de esta Comisión técnica regúlanse no antedito artigo.

A Consellería de Cultura (Patrimonio Cultural) terá naquela representación con voz e voto.

Na referencia ás condicións xerais de volume, concretamente o referido ás alturas da edificación, no artigo 3.3.2 da Normativa –hai corrimento na numeración por mor dos cambios incorporados- e tralas consultas técnicas no Servicio de Arquitectura do ICRBC da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, acordouse redactalo devandito artigo como segue:

*“Nas construcións de nova planta, a altura libre mínima da planta baixa será de 2,70 metros; á máxima non sobrepasará os 3,70 metros na área de protección e os 4,5 metros nas zonas de reforma e convenio. Nas áreas de protección, excepcional e xustificadamente, admitiranse variacións á respecto da altura máxima derivadas tan só dunha mellor integración coas edificacións colindantes, na lectura acaída da xustaposición e ritmos da edificación nos contactos e mesmo na presentación na rúa e/ou no espacio público na que se insira. Cando a parcela ou soar sexa contiguo a edificacións catalogadas, a nova edificación tentará axusta-la súa altura de teito da planta baixa á da planta baixa dos edificios catalogados”*

A referencia ao artigo 3.4.3. relativo ás Clases de Usos permitidos, no seu apartado sexto Garaxe-aparcamento, remite ao que constitúe –quizabes- un erro material ou mesmo unha posible redacción ambigua.

O “novo” artigo (renumerado 3.5.3.6.) fica, daquela e na especificación que se indica, como segue:



*“Todos os garaxes disporán dentro da edificación á que pertezcan, e sempre antes do seu acceso ao exterior -liña na que estará situado o portón-, dunha zona de espera mínima de 3 m de largo e 5 m de profundidade, cunha pendente máxima do 5%”.*

Na referencia ao artigo 3.5.2. Fragmentación de fachadas, o Informe refírese – realmente- ao que detecta como *“posibilidade de agregación xeneralizada de parcelas, sempre que o permita o nivel de protección”*, e que fica así inserida no texto normativo.

Na referencia ao artigo 3.5.11. Materiais, no seu apartado 2, Tratamento das paredes medianeiras, refírese -desta vez- á *“posibilidade xeralizada, sempre que o nivel de protección o permita e se manteña a tipoloxía xeral do edificio, de realizar conexións a través das medianeiras entre edificacións”*.

Trátanse aquí estes dous puntos conxuntamente, toda vez que, na clarificación e procura da regulación correcta do prantexado, se concreta un texto do corpo normativo que abrangue ó relativo a estas cuestións.

Estes puntos teñen sido especialmente tratados e discutidos tecnicamente no Servizo de Arquitectura do ICRCB : o texto incorporado é o resultado dese traballo.

A Normativa recolle no artigo 3.6.11.2., o tratamento esixible ás paredes medianeiras e traseiras, onde se remite á conformación e calidade que han de presentar, como se de fachadas principais se tratara.

Incorpórase, xa que logo, o artigo 3.2. Condicións das parcelacións urbanísticas onde se recolle e regula o relativo ás posibilidades de agregación/segregación de



parcelas e, a partir de aquí, por exemplo, as posibilidades de comunicación entre medianeiras.

Colócanse de seguido os textos de *Introducción* e de *Condições xerais de aplicación das Condições de Parcelación* da Norma, por resultar moi ilustrativos das condicións, alcance e determinacións do introducido no Documento a este respecto.

*“Con carácter xeral, salvo que se atopen incluídas en áreas de reforma ou convenio, as parcelas non poderán agregarse ou segregarse, coas excepcións reguladas na presente normativa.*

*O Plan Especial incorpora as situacións “de facto” (á respecto dos agregados consolidados) e así fican recollidas na Ordenación Xeral e na Ficha individuada de Normativa Particular das Edificación, en tanto que resultan compatíbeis con a protección e ordenación efectivas.*

*Para tódalas unidades parcelarias, edificadas ou non, as condicións de normativa particular de ordenación quedan explicitadas nas anteditas Fichas de Edificación e no referente xeral da presente Normativa.*

*Só excepcionalmente, en situacións concretas ben discretas ou en áreas que polas súas condicións específicas, en base a razóns obxectivas, o permitan, poderanse agregar unidades parcelarias.*

*As unidades parcelarias susceptíbeis de se agregar han de presentar, necesariamente, unhas características obxectivas comúns moi determinadas.*

*Así, con carácter puntual e por mor de conquistar evidentes melloras ben na inserción de programas residenciais en mínimos de habitabilidade e calidade (escaseza dimensional das parcelas), ben nas condicións urbanísticas ligadas á iluminación, drenaxe, ventilación e mesmo na xustaposición e contacto entre as pezas e no seu encaixe orográfico en socalcos e cantíns, as agregacións suporán inequívocamente a consecución da adecuación, recuperación e valoración das respectivas conformacións arquitectónicas, nos seus elementos de interese histórico e ambiental, acorde con Nivel de Protección reflectido –individuadamente- nas Fichas de Normativa Particular das de Edificación e no presente Texto Normativo con carácter xeral.*





*A oportunidade dunha parcelación urbanística rexirase por este principio en acción e será a través de proxectos concretos, cos niveis de control e esixencia descritos, nos que poderá acadar materialidade sempre que se dean tódalas garantías.*

*Neste senso, poderanse suscitar solucións ou conxuntos de solucións particulares, nomeadamente, comunicacións entre as edificacións a través de medianeiras, constitución de núcleos de circulación e comunicación verticais comúns, de servizo a varias edificacións (escaleiras, elevadores) no interior das mesmas e/ou, nas condicións esixíbeis, mesmo nos patios de parcela dos agregados.*

*Non obstante, deberanse observar –con carácter xeral- as condicións de fragmentación de fachadas do artigo 3.6.2. desta Norma Urbanística.*

*En tódolos casos -sen excepción- nos que se pretenda realizar algunha agregación de parcelas o expediente deberá ser sometido ao control e consideración da Comisión Técnica de Seguimento do PEPRI do Casco Vello de Vigo.*

*Recoméndase –especialmente- inicialo e tramitalo dende a figura da consulta previa por mor do desenvolvemento máis acaído e garantido.*

*Segundo os casos e circunstancias, pódese acadar mellor xuízo e parecer de persoas de prestixio profesional nas materiais que se traten e mesmo directamente o Informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, se así se considerase.*

*Se a intervención, daquela e con todo, non tivese cabida no presente Plan Especial, ó abeiro do artigo 1.6. da presente Normativa, conlevaría a modificación puntual de este con arranxo ó alí exposto.*

*En plano que figura como anexo deste documento normativo –denominado de “Localización de pezas e áreas susceptíbeis de agregación parcelaria segundo os criterios normativos de aplicación” , denotado “Plano doce (12)”, dos de Ordenación- sinalanse o conxunto de agregacións concretas e as áreas de posible localización das mesmas, que se especifican de seguido.*

*Reflicítense aquí as áreas e unidades nas que o Plan prevé a posibilidade de agregación.*



*Calquera outra que se pretenda e non se explicita aquí, poderá considerarse tan só nas condicións, exisencias e garantías indicadas no presente artigo normativo.”*

### Alturas e volume

Utilízase o propio punteado do Informe, neste apartado, para anotar os cambios finalmente introducidos.

- (Referencias\_ catastral / *postal*)

- 24620\_01 / *Poboadores, 44*

A ordenación indicada remite á da Aprobación inicial.

Tralo periodo de Información pública e alegacións, introdúcese o cambio de altura na edificación: aumento dunha planta.

A parcela ten que ceder unha parte por mor dunha mellor conformación do espazo público da praciña-estancia que se pretende, no contorno do cruceiro dos Poboadores. Asemade, téntase obter unha mellor solución esquiñal, ó se considerar o pano medianeiro excesivo.

O Informe obriga á solución sinalada: haberá de tratarse axeitadamente a medianeira cunha solución específica; a consecución do espazo público devirá da valoración e subseguinte xestión, así prevista no EEF do Plan, mais quizabes algo máis complexa e custosa a partir de esta determinación do que se podía supoñer coa ordenación rexeitada.



En todo caso, en termos xerais de ordenación, non hai cambio significativo.

Esta peza (D, parcela 01) da mazá en cuestión (24620) incorpórase, dentro dos criterios zonais, nas áreas susceptibles de admitir agregacións nos supostos e condicións recollidos na Normativa modificada.

- 25644\_26 / Real, 39 / *Anguía, 10*

Trátase dunha peza intervida – premiada- hai anos.

Se redibúxan os alzados da edificación, nos que se tenta recollela disposición, volumetría e trazas fundamentais da peza intervida, toda vez que os de información amosaban certas fallas de definición e proporción.

Finalmente mantense incorporada na ordenación, toda vez que, nas consultas realizadas ao Servizo de Arquitectura do ICRCB, o aporte de información gráfica e fotográfica (chan e aérea) permitiron entender e calibrar o nivel de integración (non sen certas matizacións) da peza no entorno -moi transformado- da parte baixa da rúa Real (retranqueos, volumes e cubertas).

- 25650\_02 / Real, 36 / *Teófilo Llorente, 57*

Obra rematada hai dous-tres anos.

Consulta da Oficina de Barrios Históricos da XMU do Concello de Vigo ao Equipo redactor do Plan Especial á respecto de licenza de edificación na parcela.

Informe favorable do ER á respecto da proposta de cuberta proxectada, atendendo ás condicións de ordenación efectivas do entorno (plan de cubertas).

Nas consultas realizadas ao Servizo de Arquitectura do IRCB, o aporte de información gráfica e fotográfica (chan e aérea) permitiron entender e calibrar o nivel de integración (con certas matizacións).



Mantense, xa que logo, incorporada na ordenación presentada.

- 25655\_03 / *Teófilo Llorente, 41*

Trátase dunha intervención sobre dúas edificacións (principal e anexa cun uso de pequena industria/taller) con presentación dual a senllas rúas (Real e Teófilo Llorente).

A ordenación devén da proposta recibida, e logo traballada, a partir de suxestión en primeiro termo e logo dunha alegación posterior, en fases informativas do Pepri.

A bufarda que se mantén pola rúa Real non ten razón de ser, de prolongarse, nunha intervención *distinta* por Teófilo Llorente.

Suprímese a bufarda en cuestión por Teófilo Llorente e agrádese a aportación, no sinalamento dun elemento contradictorio e sen razón de ser.

- 26635\_01 (ARP-3) / *Subida ó Castelo, 1*

Retómanse, para esta edificación, as condicións particulares de ordenación da Aprobación inicial.

Complémntase a explicación no punto seguinte, no que se abrangue a mazá toda.

- 26635\_01 a \_11 (Área de Rehabilitación Prioritaria Nº 3) / *Rúa de San Sebastián*

Retómase, na frente da rúa de San Sebastián, a ordenación da Aprobación inicial, na indicación da protección efectiva, como conxunto ambiental e urbano ben caracterizado.



Na parte alta, segundo o indicado, se procede cun axuste peza a peza con alturas a punto medio de parcela (boa disposición ás rúas).

Dentro dos criterios de Unidades (Condições de parcelacións, artigo 3.2.), recóllese o conxunto da couzada –tódalas pezas fican individuadamente ordenadas- como área susceptible de admitir agregacións, nos supostos e condicións recollidos na Normativa Urbanística modificada.

Se se dera o caso dunha actuación conxunta, esta ha de producirse a partir dun Plan de Usos (*Víd. Normativa*).

No conxunto das determinacións, considérase que os cambios introducidos manteñen en todo punto os criterios da ordenación incorporados ata de agora, na procura da recuperación e protección efectivas da peza urbanística capital na rehabilitación da parte alta do Casco Vello.

- 26643\_07; 10 e 11 / *Eduardo Chao, 9-11*
- 26643\_19; 18 e 22 / *Eduardo Chao, 19-21 / Alta 17*

Dous temas:

Fachada por San Vicente

A Dirección Xeral, no seu Informe, estima necesario o aumento dunha planta no inmovible da parcela \_07, na conformación da fronte por San Vicente, o se tratar de arquitectura semellante ás das pezas contiguas \_10 e \_11, debendo ofertar presenza e remate común.

Asemade, indícase a obriga de retomala situación de fondos edificatorios e elementos en fóra de ordenación da Aprobación inicial, nas pezas anteditas.



Tralo periodo de Información pública e alegacións, introdúcese o cambio de altura na edificación: aumento dunha planta na parcela \_07, con conformación posterior, na fronte por Chao, de terrado retranqueado apoiado nun fondo que vai crebando ata a liña da parcela\_11.

O obxectivo era regular a edificación da parcela \_07, precisamente no senso da indicación realizada dende a Dirección Xeral mais nese caso en planta enteira e cun certo retranqueo, de terraza tralo peto, por San Vicente.

Na solución que agora se incorpora, hai unha volta á situación de Aprobación inicial:

- a) Complétase a fachada por San Vicente con aumento dunha planta ata o fondo do patio traseiro polo canellón da rúa Caracol; o resto da edificación permanece no seu estado actual.
- b) Mantéñense as conformacións actuais das pezas 10 e 11 agás o retranqueo imposto por Chao que conleva un volume construído en fóra de ordenación.

#### Conxunto esquiñal Chao / Alta

Retómase directamente a solución prantexada en Aprobación inicial, coa salvedade do aumento nunha planta pola rúa Alta sobre a edificación da parcela 18, por mor dun escalonamento axeitado na lectura da rúa segundo se baixa, mais tamén e fundamentalmente para minimizar o impacto da forte medianeira do 17, nas visións medias e profundas desde Chao maila rúa Alta.

Esta solución resulta do traballo a partir das consultas no IRCB da Dirección Xeral de Patrimonio.

Na indicación da Dirección Xeral está inserido o mandato da protección efectiva dos elementos senlleiros e/ou a protexer segundo se dispuxera daquela.



Se se dera o caso dunha actuación conxunta, esta ha de producirse a partir dun Plan de Usos (*Víd. Normativa*).

Observacións de Normativa particular, por unidade catastral:

PARCELA 18

PARTE DE ESTA PARCELA INCLÚESE NA ÁREA DOTACIONAL NÚMERO OITO (AD-8) PARA A OBTENCIÓN DUN EQUIPAMENTO PÚBLICO DE CARÁCTER ASISTENCIAL E SOCIOCULTURAL.

CUNHA RESERVA TOTAL DE CENTO OINTENTA METROS CADRADOS DE PARCELA DOTACIONAL (INCORPÓRASE PARTE DESTA PARCELA DEZAOITO -18- EN VALOR DE CENTO NOVE METROS CADRADOS), ESTÍMASE UNHA SUPERFICIE CONSTRUÍDA DE DOUSCENTOS SESENTA METROS CADRADOS (260 M<sup>2</sup>).

A ORDENACIÓN PROPOSTA RESULTA INDICATIVA: A SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA DEVIRÁ DA REDACCIÓN DUN PROXECTO ARQUITECTÓNICO QUE DESENVOLVA UN PROGRAMA CONCRETO DE NECESIDADES DENTRO DOS USOS DOTACIONAIS INDICADOS E OBSERVANDO A PARAMÉTRICA XERAL DE ORDENACIÓN. RECOMÉNDASE A CONVOCATORIA DE CONCURSO PÚBLICO ARQUITECTÓNICO QUE, COAS CRAVES DO CONTORNO E O LUGAR AMAIS DAS CONTIDAS NAS FICHAS DE EDIFICACIÓN DAS PEZAS CONTIGUAS E/OU PRÓXIMAS, NOMEADAMENTE, AS DAS UNIDADES PARCELARIAS DEZAOITO, VINTEDOUS E TAMÉN AS DOCE, TRECE, CATORCE, QUINCE, DEZASÉIS E VINTEÚN, DEA CUMPRIDA RESPOSTA A EDILICIA EQUIPAMENTAL NA SÚA CONFORMACIÓN FUNCIONAL E PRESENZA, NA INTEGRACIÓN URBANÍSTICA E AMBIENTAL.

A ORDENACIÓN DA PARCELA RESTANTE REFLÍCTESE NAS DISPOSICIÓNS NORMATIVAS DESTA FICHA MAILA DA GRÁFICA QUE SE XUNTA, DENTRO DAS XERAIS CONTIDAS NO PRESENTE DOCUMENTO.

Á RESPEITO DA PROHIBICIÓN DE MODIFICACIÓN DOS MATERIAIS DE FACHADA (CÓDIGO 60), POR MOR DA SÚA ESPECIAL CONFORMACIÓN (FÁBRICAS E MOMENTOS DIVERSOS) E PARA A PROTECCIÓN EFECTIVA DOS ELEMENTOS A PROTEXER, A INTERVENCIÓN DEVIRÁ DUN ESTUDO VALORATIVO PREVIO ESPECIALIZADO SEGUNDO O TEMA A TRATAR (NOMEADAMENTE, AS FACHADAS DE PEDRA) QUE ASEGURE A RECUPERACIÓN DA EDILICIA NO CARÁCTER E USOS CONFERIDOS NA ORDENACIÓN. PERMÍTESE, E RECOMÉNDASE, A VALORACIÓN E/OU REINTERPRETACIÓN, SEGUNDO O EXPOSTO, DA ESTRUCTURA MURADA COMO LENZO CONTÍNUO EXTERIOR QUE POSIBILITE CERTAS TRANSFERENCIAS E MESMO VELADAS TRANSPARENCIAS E/OU INSINUACIÓNS DENTRO/FÓRA DE PATIOS E ACCESOS.

OS PATIOS TERÁN QUE TER UN TRATAMENTO ACAÍDO CUN PROGRAMA AUTORIZADO DE CONFORMACIÓN E USO. OS TRATAMENTOS DE MUROS, TESTEIROS MEDIANEIRAS SERÁ COIDADADO MOI ESPECIALMENTE, COMO SE DE FACHADAS SE TRATARA. OS PATIOS QUEDARÁN PREFERIBLEMENTE EXPEDITOS E AXARDINADOS.



#### PARCELA 19

ESTA PARCELA INCLÚESE NA ÁREA DOTACIONAL NÚMERO OITO (AD-8) PARA A OBTENCIÓN DUN EQUIPAMENTO PÚBLICO DE CARÁCTER ASISTENCIAL E SOCIOCULTURAL.

CUNHA RESERVA TOTAL DE CENTO OINTENTA METROS CADRADOS DE PARCELA DOTACIONAL (INCORPÓRASE PARTE DA PARCELA DEZAOITO -18-), ESTÍMASE UNHA SUPERFICIE CONSTRUÍDA DE DOUSCENTOS SESENTA METROS CADRADOS (260 M<sup>2</sup>). A ORDENACIÓN PROPOSTA RESULTA INDICATIVA: A SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA DEVIRÁ DA REDACCIÓN DUN PROXECTO ARQUITECTÓNICO QUE DESENVOLVA UN PROGRAMA CONCRETO DE NECESIDADES DENTRO DOS USOS DOTACIONAIS INDICADOS E OBSERVANDO A PARAMÉTRICA XERAL DE ORDENACIÓN. RECOMÉNDASE A CONVOCATORIA DE CONCURSO PÚBLICO ARQUITECTÓNICO QUE, COAS CRAVES DO CONTORNO E O LUGAR AMAIS DAS CONTIDAS NAS FICHAS DE EDIFICACIÓN DAS PEZAS CONTIGUAS E/OU PRÓXIMAS, NOMEADAMENTE, AS DAS UNIDADES PARCELARIAS DEZAOITO, VINTEDOUS E TAMÉN AS DOCE, TRECE, CATORCE, QUINCE, DEZASÉIS E VINTEÚN, DEA CUMPRIDA RESPOSTA A EDILICIA EQUIPAMENTAL NA SÚA CONFORMACIÓN FUNCIONAL E PRESENZA, NA INTEGRACIÓN URBANÍSTICA E AMBIENTAL. PERMÍTESE, E RECOMÉNDASE, A VALORACIÓN E/OU REINTERPRETACIÓN, SEGUNDO O EXPOSTO, DA ESTRUCTURA MURADA COMO LENZO CONTÍNUO EXTERIOR QUE POSIBILITE CERTAS TRANSFERENCIAS E MESMO VELADAS TRANSPARENCIAS E/OU INSINUACIÓNS DENTRO/FÓRA DE PATIOS E ACCESOS. OS PATIOS TERÁN QUE TER UN TRATAMENTO ACAÍDO CUN PROGRAMA AUTORIZADO DE CONFORMACIÓN E USO. OS TRATAMENTOS DE MUROS, TESTEIRO MEDIANEIRAS SERÁ COIDADADO MOI ESPECIALMENTE, COMO SE DE FACHADAS SE TRATARA. OS PATIOS QUEDARÁN PREFERIBLEMENTE EXPEDITOS E AXARDINADOS.

#### PARCELA 22

PERMÍTESE MANTER A SILLERÍA DE PEDRA NA NOVA EDIFICACIÓN, SE SE CONSIDERASE ACAÍDO.





- 26644\_01 / *Sombrereiros, 6*
- 26644\_02 / *Sombrereiros, 8*

Incorpórase unha nova proposta que retoma basicamente as condicións da Aprobación Inicial: recupéranse o volume e as aliñacións existentes da peza esquiñal (01). Na 02 auméntase unha planta, na consecución dunha mellor transición.

A solución é máis rigorosa que a anteriormente remitida, respecta as aliñacións existentes (históricas) ; é resultado directo das consultas no ICRCB.

- 26652\_07 / *Real, 23 / Travesía Esperanza*

Elimínase directamente a bufarda extensa de cuberta da peza que se trata.

No entorno BIC da rúa Real a visión completa de esta edificación, na súa presenza urbana, aconsella esta “*clarificación*”.

Sen estar mal resolta e nun estado aceptable, non ten, doutra banda, especial interese.

Neste senso asúmese o cambio.

- 26653\_04 / *Praza da Pedra 10-11 (Fronte Colexiata)*
- 26653\_06-\_09 / *Praza da Igrexa, 6-7-8-9*



A cuberta prantexada na parcela \_04, finalmente, pola singularidade non xustificada suficientemente na ordenación, non resulta a axeitada especialmente no entorno no que se insire.

Incorpórase, xa que logo, unha cuberta *tradicional* a tres augas.

Á respecto do conxunto edilicio da Praza da Igrexa, retómanse as cubertas da Aprobación Inicial: tellados independentes a tres augas.

Estas son as indicacións do Informe que se asume sen maior problema, desde os criterios e obxectivos do planeamento que se manteñen.

Engadir aquí:

- a) Hai definida una Área de Rehabilitación prioritaria, no conxunto das catro pezas en cuestión.
- b) Aínda que así fican na ordenación, dentro dos criterios de Plans de Usos, repóllese a edificación toda que dá fronte á Praza da Igrexa, como área susceptible de admitir agregacións, nos supostos e condicións recollidos na Normativa Urbanística modificada.

- 26657\_12-13-14 / Méndez Núñez 2-4-6

Procédese cunha nova ordenación, segundo o indicado.

Na observación da estrutura parcelaria e da fragmentación edilicia que conleva, por mor dunha mellor adecuación e disposición á rúa, ordénase peza a peza tomando as alturas no punto medio de cadansúa, na completación da couzada.



Faise un rebaixe no contacto coa venela, marcándoa na procura dunha mellor transición e valoración do patio, coa chegada da peza rehabilitada recén que vende Cesteiros (08).

Dentro dos criterios de Completación e Mellora, recóllese o conxunto das pezas así –individuadamente– ordenadas, como área susceptible de admitir agregacións, nos supostos e condicións recollidos na Normativa Urbanística modificada.

### **Addenda Desde o punto de vista dos inmobles catalogados**

Nomeadamante e na Normativa:

Introdúcese o epígrafe:

#### **Artigo 5.2.6. Reestructuración**

*“Nas obras de reestructuración deberanse conservar, en tódolos casos, as medianeiras existentes non podendo facer nelas rozas para a colocación de elementos estruturais.*

*Necesariamente, manterase a tipoloxía do sistema constructivo, mesmo na reinterpretación proxectiva facendo referencia aos sistemas lineais, verticais e horizontais na disposición das seccións constructivas acaídas, nos detalles e remates propios do sistema ao que se faga referencia.*

*Asemade, deberán manterse todos aqueles elementos interiores preexistentes que teñan especial interese, tales como lareiras, escaleiras, portais, etc”.*

Introdúcese o epígrafe, indicado pola Xerencia Municipal de Urbanismo:

#### **Artigo 5.5. Obrigas dos propietarios dos bens que se atopen en estado ruínoso**



1. *En ningún caso se poderá derrubar un edificio ou calquera outro ben incluído no Catálogo do PEPRI, mesmo que se tivese obtido a declaración de ruína, agás os supostos de ruína inminente, se non conta coa autorización expresa da Administración competente en materia de patrimonio como se determina no artigo 41 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia, que no caso de concederse terá que ter en conta o nivel de protección do edificio en cuestión (Sentenza do T.S. de 23/9/1988).*

### **Desde o punto de vista do patrimonio arqueolóxico**

Os cambios introducidos no Documento están referidos e circunscritos á Normativa Urbanística, no seu Título V “DOS CATÁLOGOS”, Art. 5.6 e ss. “Ordenanza de Patrimonio Arqueolóxico”.

Son os expresamente indicados pola Xerencia Municipal de Urbanismo, á vista do Informe da Dirección Xeral de Patrimonio.

Mantense a Zona Única arqueolóxica:

#### **Artigo 5.6. Ordenanza do patrimonio arqueolóxico**

##### **5.6.2. Zona única arqueolóxica:**

*“Desde un punto de vista teórico, tomando como criterio a aparición no pasado de restos arqueolóxicos, guiándonos polas fontes, datos históricos de todo tipo (incluídos fotográficos), e, con base a que o grao de probabilidade da súa aparición nun futuro puidese ser maior en certas zonas do subsolo do conxunto do Casco Vello, poderíanse establecer varios tipos de zonas ou*

219



*áreas de protección arqueolóxica en función dunha hipotética maior fertilidade ou potencialidade.*

*Non obstante o anterior e dado que a importancia dos restos arqueolóxicos aparecidos nas diferentes zonas do conxunto é similar -correspondendo a unha adscrición cultural diversa, datable nas épocas romana, medieval, moderna e contemporánea- e poderíanse crear agravios comparativos, disfuncións e inxustizas entre os propietarios das diferentes áreas, que non teñen unha acoutación científica e rixida, establécese unha Zona Única Arqueolóxica para todo o conxunto do Casco Vello de Vigo, establecendo un réxime xurídico unitario nas intervencións arqueolóxicas en todo o seu ámbito.*

*A referida zonificación única, poderá ser revisada cando existan datos dabondasabondo para iso en función das futuras intervencións arqueolóxicas, de cara a racionalizar a protección do patrimonio, garantindo a súa conservación e, á vez, aliviando cargas innecesarias a propietarios e promotores”.*

#### Artigo 5.6.3. Normas de actuación e solucións técnicas para a protección, investigación e conservación do patrimonio arqueolóxico

Fíxase un límite do 30 % na remoción total de terras como fronteira entre a necesidade de proxecto ou ben o de cautela ou control arqueolóxicos.

#### Artigo 5.6.4. Tramitación dos proxectos de intervención arqueolóxica

- 1. Calquera escavación ou movemento de terra no ámbito do presente plan especial estará suxeita a licencia municipal.*
- 2. A tramitación do proxecto de intervención arqueolóxica seguirá o procedemento establecido no capítulo II do RD 199/1997, de 10 de xullo, que regula a actividade arqueolóxica na Comunidade autónoma de Galicia.*



*Os movementos de terras, consecuencia da execución do proxecto de intervención arqueolóxica, unha vez que este teña sido autorizado pola Administración autonómica, requerirá da preceptiva licenza municipal.*

*Dependendo das obras a executar para o desenvolvemento do proxecto de intervención arqueolóxica, a licenza será de obras menores ou maiores, sendo preceptivo aportar a documentación que con carácter xeral esixe o artigo 1. 11. destas Normas, en todo caso, nas consideradas como obras maiores, proxecto subscrito por técnico competente e oficio de dirección da súa execución.*

*Autorizado o proxecto de intervención arqueolóxica pola administración autonómica e pola municipal, facultará para realizar exclusivamente as obras precisas para desenvolver o proxecto de intervención arqueolóxica.*

*Executado o proxecto arqueolóxico procederase a recoller os seus resultados segundo prevé a normativa autonómica que regula a actividade arqueolóxica.*

*Se tras o procedemento descrito a administración autonómica levanta a cautela arqueolóxica, o Concello poderá outorgar a licenza que ampare os actos edificatorios posteriores.*

*A licenza municipal para obras distintas das derivadas dos proxectos de intervención arqueolóxica, somentes se outorgará tras a autorización autonómica que, no seu caso, se conceda tras o procedemento anteriormente descrito.*

- 3. De conformidade co artigo 196 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia non se poderá concederse licencia sen que se acredite o outorgamento da autorización arqueolóxica da Comunidade Autónoma. A licenza municipal urbanística só se poderá solicitar con posterioridade a que teña sido outorgada a referida autorización.*

*A solicitude desta licenza deberá ir acompañada da memoria do movemento pretendido, e mais de planos que grafíten a topografía actual e a resultante da escava, plantas e seccións, para precisar o seu alcance e posibilitar o seu trazado de planta en obra. Estas licencias precisarán informe da Unidade Municipal de Arqueoloxía, debendo establecerse as condicións técnicas dos movementos de terra para garantir a preservación dos restos arqueolóxicos que puidesen aparecer.*



4. *A Unidade Municipal de Arqueoloxía efectuará un seguimento e inspección da intervención arqueolóxica ata a súa finalización. A Consellería de Cultura poderá tamén efectuar un seguimento e inspección da intervención autorizada.”*

O Informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Consellería de Cultura e Deporte, de 27 de Febreiro de 2007 sinala que o Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello de Vigo presentado polo Concello de Vigo “*recolle e/ou xustifica debidamente as indicacións establecidas no Informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de data 16 de marzo de 2006 no que se refire ao Patrimonio arquitectónico*”.

Á respecto do Patrimonio arqueolóxico ...”...*introducíronse modificacións ao obxecto de satisfacer os requerimentos sinalados no antedito informe; nembregantes subsisten algúns problemas, polo que, coa finalidade de acadar un tratamento eficiente do patrimonio arqueolóxico dentro do Plan Especial, deberase corrixir o documento de aprobación definitiva e introducir as seguintes indicacións...*”

Nomeadamente e atendendo o punteado de indicacións do Informe, os cambios e axustes incorporados son os que seguen:

1. Artigo 5.6.4. Tramitación dos proxectos de intervención arqueolóxica

Por indicación expresa da Xerencia Municipal de Urbanismo, anótase aquí a referencia que segue:

*A tramitación do proxecto de intervención arqueolóxica seguirá o procedemento establecido no capítulo II do RD 199/1997, de 10 de xullo, que regula a actividade arqueolóxica na Comunidade autónoma de Galicia.*

2. Substituirase “autorización” por “resolución” no punto 5.6.4.3 da Normativa, no desenvolvemento da Ordenanza arqueolóxica:



*De conformidade co artigo 196 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia non se poderá concederse licencia sen que se acredite o outorgamento da **resolución** arqueolóxica da Comunidade Autónoma. A licencia municipal urbanística só se poderá solicitar con posterioridade a que teña sido outorgada a referida autorización.*

*A solicitude desta licencia deberá ir acompañada da memoria do movemento pretendido, e mais de planos que grafiten a topografía actual e a resultante da escava, plantas e seccións, para precisar o seu alcance e posibilitar o seu trazado de planta en obra. Estas licencias precisarán informe da Unidade Municipal de Arqueoloxía, debendo establecerse as condicións técnicas dos movementos de terra para garantir a preservación dos restos arqueolóxicos que puidesen aparecer.*

3. Introdúcese en Normativa un epígrafe no artigo 5.6.3.4.:

*“En todo caso, e como principio en acción, deberase potenciar o desenvolvemento e incorporación -nas escavas e construcións- daquelas solucións e técnicas de cimentación que posibiliten a menor afección posible aos restos arqueolóxicos”*

**Alegacións afectadas. Listado. Criterio para a Proposta final de resolución**

Dos cambios introducidos no Documento, tralos Informes da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural (16 de marzo de 2006 e 27 de febreiro de 2007), dado o





carácter vinculante dos mesmos, derívanse certas modificacións na Proposta de resolución que se incluía na entrega anterior do Documento.

Confecciónase unha táboa na que se reflicten relacionados os seguintes datos:

**NºAlegación / Alegante / Proposta anterior / Proposta final (cambios derivados do Informe)**

A Proposta final de resolución devén dos cambios introducidos e sinálanse na columna dereita da antedita táboa, que se xunta de seguido.

Asemade, no Informe de Alegacións do Documento consígnanse ao final do informe de cadansúa alegación o texto que segue e que marca se trata dunha alegación afectada polos cambios derivados do Informe de Patrimonio:

*“A ordenación finalmente incorporada resulta a indicada tralo Informe vinculante da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Consellería de Cultura e Deporte”*



NºAlegación	Alegante	Proposta de Resolución	Cambios/ Proposta de Resolución
64	José Luis Rodríguez Cayazzo E/R "RILOPE, S.L."	ESTIMADA s/INFORME	ESTIMADA s/INFORME**
71	Jaime Canoa Galiana E/R Comunidad Herdeira	PARCIALMENTE ESTIMADA s/INFORME	PARCIALMENTE ESTIMADA s/INFORME**
80	Francisco Vázquez Blanco E/R "ZINNIA GESTIÓN, S.A."	PARCIALMENTE ESTIMADA s/INFORME	PARCIALMENTE ESTIMADA s/INFORME**
82	Guillermo Mendiá Sanmartín E/R Santiago Sanjuán Velasco	ESTIMADA	PARCIALMENTE ESTIMADA s/INFORME**
86	Fernando Vázquez Castro	PARCIALMENTE ESTIMADA	PARCIALMENTE ESTIMADA s/INFORME**
99	Juan Gómez García	PARCIALMENTE ESTIMADA	PARCIALMENTE ESTIMADA s/INFORME**
105	José Zúñiga Cuevas	PARCIALMENTE ESTIMADA	PARCIALMENTE ESTIMADA s/INFORME**
107	Jesusa Porto Marín	O Pedimento xa está incorporado na ordenación	O Pedimento xa está incorporado na ordenación***
124	Jorge Pequeño Rodríguez	PARCIALMENTE ESTIMADA	PARCIALMENTE ESTIMADA s/INFORME**
144	Ignacio Fernández Stordiau E/R "URBANIZADORA CÍES S.L.	ESTIMADA s/INFORME	PARCIALMENTE ESTIMADA s/INFORME**
152	Clara Sieiro Castro	PARCIALMENTE ESTIMADA	PARCIALMENTE ESTIMADA s/INFORME**
155	Manuel M <sup>º</sup> Carnicero Méndez	PARCIALMENTE ESTIMADA	PARCIALMENTE ESTIMADA s/INFORME**
175	Benjamin Moo Alonso	DESESTIMADA No sentido do Informe	DESESTIMADA No sentido do Informe***

Cambios ligados a matizacións de ordenación/regulación a partir do Informe

\*\* Modificacións concretas na ordenación

\*\*\*Modificacións concretas en posibilidades de desenvolvemento por normativa



### **Conclusión**

Os cambios introducidos no Documento a partir da entrega anterior, na consideración das indicacións vinculantes dos Informes de Patrimonio, non resultan substantivos por canto non afectan a cuestións de estrutura, criterios, obxectivos ou estándares de planeamento.

Trátase máis ben de cuestións puntuais referidas á ordenación en detalle (alturas, volumes) e, asemade, a certos axustes, clarificacións ou por veces a unha máis completa e mellor redacción de algunhas cuestións normativas, tanto desde o punto de vista arquitectónico ou de catálogo como desde o punto de vista arqueolóxico, como resulta doado deducir do propio relatorio de cambios que antecede a esta nota conclusiva.

En todo caso e como é loxico, tense repasado todo o Documento no seu movemento circular de relación das súas partes compoñentes, no sentido de reflectir e cadrar nos planos, bases de datos e textos a ordenación final que se leva á Aprobación definitiva.

### **CAMBIOS INTRODUCIDOS NO DOCUMENTO DO PEPRI APROBADO DEFINITIVAMENTE NO PLENO MUNICIPAL DE 12 DE ABRIL DE 2007**

En data 12 de abril de 2007, o Pleno municipal acordou aprobar definitivamente o “Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Vello de Vigo, co seu Catálogo e Convenios Urbanísticos anexos”, na súa última versión rectificada e corrixida trala información pública e informes sectoriais (expte. 7888/411) pero coa seguinte salvidade:

*“Modificar a proposta final do equipo redactor no que se refire á ordenación de volumes do ámbito Panificadora, desestimando en consecuencia a alegación identificada co número 1”*

As correccións derivadas do acordo plenario fican incorporadas no presente Documento.





**ANEXO IX: XUSTIFICACIÓN CUMPRIMENTO  
ACCESIBILIDADE**



O presente Anexo ten por obxecto xustificar que o presente PEPRI cumpre as condicións fixadas na lexislación vixente en materia de accesibilidade.

As vías públicas, parques e os demais espacios de uso público de nova conformación previstos no PEPRI planifícanse de forma que resultan accesibles para persoas con mobilidade reducida ou afectadas por calquera outra limitación. Para elo téñense en conta os criterios básicos da Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, así como do seu Regulamento (Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro).

Xa se sinalou anteriormente na presente Memoria Xustificativa que a accesibilidade dos novos espacios de uso público, incluído o viario, prevese no presente plan si ben non dun xeito directo, dadas as especiais características topográficas do ámbito do Casco Vello, sí a través dalgún itinerario peonil ou mixto alternativo, mesmo prevese a instalación de ascensores para salvar desniveis. O deseño e trazado dos novos percorridos de uso público ou comunitario destinados ao tránsito de peóns realízase mediante itinerarios peonís que resultan adaptados consonte ás condicións establecidas na base 1.1 do código de accesibilidade do citado Decreto 35/2000 e na base 1.2 cando é necesario salvar desniveis. Achégase ao presente Anexo documentación gráfica que reflicte o sinalado neste parágrafo.

No que se refire ás vías públicas, aos parques e aos demais espacios de uso público existentes, será o ente local o que se encargue, no seu caso, de elaborar plans especiais de actuación para adaptar os mesmos ás normas de accesibilidade, ao abeiro do disposto na lexislación vixente en materia de accesibilidade.



Na execución das previsións do PEPRI, esto é nas obras de nova construción, rehabilitación ou reforma de toda clase de edificacións, así como nas obras de urbanización, deberán cumprirse o disposto na lexislación vixente en materia de accesibilidade, e así se fai constar expresamente na Normativa do plan.