

- MEMORIA



## INDICE

<b>MEMORIA XERAL DE ORDENACIÓN</b>	<b>1</b>
<b>1. PRESENTACIÓN E CUESTIÓNS METODOLÓXICAS.</b>	<b>2</b>
1.1. Antecedentes.	2
1.2. Introducción e encaixe do PEPECC no contexto legal.	3
1.2.1. Consideracións a respecto da necesidade do sometemento ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica.	4
1.3. A caracterización conceptual do presente Avance.	4
1.4. Os aspectos informativos.	5
1.5. A cartografía.	6
1.6. Os aspectos sobre obxectivos, criterios e propostas.	7
1.7. Unha metodoloxía básica de análise.	7
1.8. Equipo redactor.	9
<b>2. OBXECTIVOS E CRITERIOS XERAIS.</b>	<b>10</b>
2.1. Consideracións xerais.	10
2.2. Obxectivos de sustentabilidade.	10
2.3. Síntese de obxectivos e criterios xerais do avance.	11
<b>3. ANÁLISE ZONAL DO ÁMBITO E PROPOSTAS.</b>	<b>12</b>
<b>4. DIAGNOSE GLOBAL OU TANXENCIAL DO ÁMBITO.</b>	<b>17</b>
4.1. Diagnose xeral analítica e valorativa.	17
4.2. Síntese da diagnose técnica da mobilidade.	20
4.2.1. A realidade viaria.	21
4.2.2. A problemática do tecido. Disfuncionalidade urbana.	21
4.2.3. As disfuncionalidades ao camiñar.	21
4.2.4. Os problemas de borde. A trama fronteira.	22
4.2.5. A Extensión das políticas de intervención urbana.	22
4.3. Síntese da diagnose técnica dos servizos urbanísticos.	22
4.3.6. Abastecemento.	22
4.3.7. Saneamento.	22
4.3.8. Rede eléctrica	23
4.3.9. Gas natural.	23
4.3.10. Telecomunicacións.	23
4.3.11. Alumeado público.	23
4.3.12. Recollida de residuos.	23
<b>5. SÍNTESE DE PROPOSTAS.</b>	<b>24</b>
5.1. Propostas xerais.	24
5.2. Mobilidade. Obxectivos estratexias e propostas concretas.	26
5.3. Servizos urbanísticos. Obxectivos estratexias e propostas concretas.	27
5.3.1. Obxectivos e estratexias xerais.	27
5.3.2. Abastecemento.	27
5.3.3. Saneamento	28
5.3.4. Xardinería e rego.	29
<b>6. VALORACIÓN DA NECESIDADE DUNHA SUSPENSIÓN DE LICENZAS.</b>	<b>30</b>
<b>7. CRITERIOS PARA A ELABORACIÓN DUNHA NORMATIVA.</b>	<b>32</b>
7.1. Encaixe dun sistema normativo na situación actual.	32
7.2. Estrutura da Normativa.	32
7.3. Sobre a estrutura dos catálogos e criterios para a catalogación.	33
<b>8. CRITERIOS E METODOLOXÍA PARA A REDACCIÓN DO ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO E PROGRAMA DE ACTUACIÓN.</b>	<b>34</b>
8.1. Introducción: a problemática e obxectivos económicos do planeamento urbanístico no solo urbano consolidado.	34
8.2. A cidade central no contexto municipal, metropolitano e rexional.	35
8.3. Contido do Prego de Condicións en relación ao EEF/PA e aos argumentos económicos.	35
8.4. Obxectivos e metodoloxía do traballo	35

8.4.1. Fontes de información básicas dos argumentos económicos.	35
8.4.2. Metodoloxía dos argumentos económicos e previsións de demanda de vivenda e emprego.	36
8.4.3. Metodoloxía do Estudo Económico-Financeiro e Programa de Actuación.	36

## MEMORIA XERAL DE ORDENACIÓN

## 1. PRESENTACIÓN E CUESTIÓNS METODOLÓXICAS.

Un Plan Especial é sempre un documento complexo con múltiples finalidades segundo os casos, e cuxa redacción, tramitación e aprobación require da máis ampla participación e colaboración de todos os sectores da sociedade de que se trate, se se pretende a súa efectividade e a consecución dos obxectivos que se pretenden. É este o único modo de podermos concibir con claridade e coa magnitude debida, os milleiros de cuestións de nido interese para esa sociedade como é a que comporta a remodelación dun escenario onde desenvolver a vida social, e conformado ao longo de moito tempo con múltiples aportacións de diferentes xeiras; e máis, se se proxecta coa visión e coa imaxinación suficiente para desenvolver axeitadamente as súas potencialidades nun futuro que, normalmente, ven sendo longo. En concreto, no caso do Ensanche-Cidade Central de Vigo, o modelo do Plan Especial vixente data de hai máis de tres lustros e a súa concreción final así como o proceso do seu seguimento foron en bastantes casos cuestionados e son, evidentemente cuestionables en moitos dos seus resultados, que foron logo sistemáticamente aplicados.

No proceso que leva dende o recoñecemento cabal da situación de partida ata a aprobación do documento que marcará as regras de xogo que han rexer nas intervencións futuras no ámbito (e que, polo mesmo, vai afectar á vida económica, social, cultural, de lecer, etc. da poboación toda), as contradicións que forzosamente existen en todo corpo social (entre clases, capas e sectores sociais, entre grupos políticos ou entre as diferentes zonas da cidade e do territorio...) non só non se deben agochar senón que é bo que se poidan explicitar. Porén, esa explicitación –pensamos nós- non sería oportuna nin conveniente que se usase para lle dar máis pulo aos enfrontamentos (cousa que si se produce decote aínda que sexan veladas as orixes, cando non se formulan claramente os distintos posicionamentos sobre os temas), senón para conseguirmos o **imprescindible consenso** que demanda o **bo fin dun proxecto da envergadura dun Plan Especial que se desenvolve sobre a parte máis dinámica e multifuncional da cidade**, e que ten concreción plena a longo prazo (mentras non se revise ou modifique) e, polo mesmo, sobrancea os períodos político-electoral e outras cuestións de índole conxuntural..

Un **Plan Especial** que se conciba como instrumento de **protección conxugada co necesario desenvolvemento integral do ámbito** e non soamente como freo ou corsé, é para nós o único xeito de abordarmos o Plan Especial de Protección do Ensanche-Cidade Central de Vigo (en diante PEPECC), se desexamos que ese marco de actuación sexa quen de dar respostas ás demandas que hoxe se lle fan dende todos os sectores da cidadanía e, mesmo daquelas outras difuminadamente concibidas pero igualmente operantes. Pero un plan así non se poderá elaborar, tramitar e aprobar se non **se recoñece socialmente como propio** de xeito claramente maioritario. Velaí que a **procura dese consenso** sexa o **elemento metodolóxico primeiro e principal** que propoñemos como equipo técnico que ten que plasmar o documento.

Por iso, saudamos ese **compromiso claro dos grupos políticos municipais** nunha nova andaina política recen estreada, logo dos necesarios encontros e discusións, para chegar á definición cabal dese campo de xogo (certamente limitado por tratarse dunha zona consolidada da cidade, pero tamén necesitada de novas propostas que permitan encarar o futuro con notables posibilidades de manter, mellorar ou reforzar o seu rol no conxunto da cidade).

Velaí o propósito do Equipo de deixar consignada e salientada xa dende agora na presente entrega de documentación, de vontade de traballar arreo de cara a favorecer ese imprescindible compromiso político que debe expremetarse cos representantes da totalidade das entidades territoriais do Concello e cos colectivos de carácter sectorial (económicos, sociais, culturais) interesados neste ámbito da cidade; compromiso que devén, repetimos, en condición esencial para podermos traballar todos xuntos a prol dun instrumento ao que se lle pide, non o esquezamos, a configuración, a protección e o desenvolvemento correcto (e tamén posible) desta importante parte da cidade nas primeiras décadas do século XXI.

É moito o que Vigo se xoga nese tempo e moitas as ocasións outrora perdidas na consecución da potenciación dunha peza imprescindible no **artellamento global da cidade** (sobre todo porque **neste ámbito se sitúan as pezas e os actores fundamentais do motor social e económico da propia cidade**), que logo dos cambios operados no país nas últimas décadas, se ten convertido en **centro dunha área Metropolitana** que conforma un espazo que busca a súa cabal posición nun espazo económico – o que xa é realidade, a eurorrexión Galicia-Norte de Portugal – de máis de 7.000.000 habitantes, espazo que ensanchou abondo, nun mundo cada vez máis globalizado, nunha cidade que pode centralizar todas esas sinerxías pola súa situación central que debe aproveitar e reforzar, incidindo na súa correcta ordenación territorial, no desenvolvemento sostible e na calidade de vida.

Porén, para que Consultora Galega poder cumprir axeitadamente a tramitación do plan, é imprescindible e, polo mesmo, ten que se producir, unha coordinación moi estreita con todos os órganos do concello que, segundo o Prego, teñen fixadas funcións no proceso de elaboración do Plan: órganos administrativos, técnicos e, sobre todo, políticos. E salientanse estes últimos en razón da necesidade de **avanzar na elaboración do planeamento sobre a base de consensos permanentes**, tal e como se prantexara na Metodoloxía explicitada na oferta de Consultora Galega S.L. ao concurso.

### 1.1. ANTECEDENTES.

De modo sintético vaise a reflexar no presente apartado un relatorio de acontecementos que se teñen sucedido no tempo e que inciden dalgún ou doutro xeito na redacción do PEPECC dende o inicio da súa concepción.

“O Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo, en data 28.10.1999, acordaba prestar aprobación á programación de desenvolvemento do planeamento secundario para o período 1999-2000, presentada polo Xerente de Urbanismo.

Nesa programación incluíase, entre as actuacións seleccionadas no núcleo central da cidade e dentro do apartado de “Áreas de conservación do Patrimonio”, o PEEC, como un ámbito no que se consideraba necesaria a súa revisión e adaptación á Lei 8/95, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG).”

*(Extraído do Prego de Prescricións Técnicas que rexeu para a contratación, por concurso público, da Consultoría e Asistencia Técnica para a redacción do Plan Especial)*

“Con data 28.11.2002, o Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo (XMU) acordou proceder á elaboración dun Plan especial de Protección en substitución do actual “Plan Especial y Catálogo Complementario de Edificios, Conjuntos y Elementos a Conservar en Vigo”.

A urxencia deste instrumento ven dada pola necesidade de proceder á substitución do vixente plan (PECC I-12) para o núcleo central da cidade, por un novo plan especial adaptado ó novo marco urbanístico estatal e autonómico e, particularmente, tanto ás determinacións legais relativas á protección do patrimonio cultural de Galicia, que de forma directa inciden nos contidos dun plan especial desta natureza, como ás propias do novo PXOM, actualmente en tramitación.

Nese senso a decisión do Consello da Xerencia tiña o obxectivo de redactar este plan especial ao mesmo tempo que o novo Plan Xeral, de modo que a entrada en vigor de ambos instrumentos fose practicamente simultánea.

Os Pregos de contratación foron elaborados en novembro de 2003 e aprobados polo Consello da Xerencia en sesión de 13 de maio de 2004.

Con data 21.07.2005, o Consello da Xerencia adxudicou á empresa Consultora Galega S.L. a redacción do novo "Plan Especial do Ensanche e a Cidade-Central", en substitución do actual PEEC.

Con data 10.08.2005, a Alcaldesa e o representante legal da empresa asinaron o contrato, percibindo Consultora Galega, S.L. o 20% do prezo total da adxudicación" (\*)

*(Da moción do Grupo municipal socialista sobre demora no cumprimento do contrato de Asistencia técnica para a redacción do Plan Especial do Ensanche-Cidade Central concertado coa empresa Consultora Galega S.L.)*

O Grupo municipal socialista presentara unha moción, rexistrada co nº de documento 600454499, debatida na sesión de 4 de maio de 2006 do Consello da XMU, na que propuña a adopción dun acordo en dous puntos, toda vez que, dende a contratación do planeamento, o expediente atópase paralizado, incumprindo a empresa contratista os prazos parciais de traballo:

- o Requerimento á empresa Consultora Galega S.L. da entrega, no prazo dun mes, do informe previo que precise a metodoloxía aplicable ó contido dos traballos de redacción do Plan especial e, asemade, o documento do Avance, co contido e forma demandadas nas cláusulas contractuais
- o Advertencia de incoación de expediente administrativo de resolución de contrato de Asistencia técnica para a redacción do Plan especial

Na sesión do Consello, presentárase, asemade, o informe do Xefe de Servizos Centrais da XMU no que conclúe observando que se dan as circunstancias que levan a propoñer o acordo antedito e a súa procedencia.

(\*) Compre colocar aquí, sen máis, o seguinte extracto do Informe anterior:

"Ademais, debe informarse que a pesar da previsión da cláusula 27.2 dos pregos de cláusulas administrativas particulares (pago do 20% do prezo do contrato prestando garantía), na data deste informe non se ten realizado pago algún á empresa adxudicataria por este contrato"

O acordo é adoptado por unanimidade.

Aprobada a moción do Grupo socialista, expídese a orde correspondente, remitida, a partir da Acta do Consello, mediante un oficio asinado polo Xerente de Urbanismo, en data 5 de xuño de 2006, é recibida o día oito.

Consultora Galega S.L. presentou o "Informe previo coa Metodoloxía, Contido dos Traballos e Prazos previstos" en data 8 de xullo de 2006.

No oficio de entrega, rexistrado co nº de documento 60075925, fáise constar o que segue:

"En relación co contido do acordo do Consello da Xerencia de Urbanismo, de data 4 de maio de 2006, considérase necesario expoñer que esta empresa non se considera conforme con varios dos contidos e afirmacións que no devandito acordo se determinan, e especialmente coa consideración do incumprimento dos prazos contractuais, existentes neste momento, puideran dar lugar á incoación dun expediente administrativo que puidera conducir á resolución do Contrato.

Consultora Galega S.L. ven cumprindo coas súas responsabilidades profesionais e temporais de maneira exemplar en tódolos traballos que desenvolve e moi singularmente nos que realiza para ese Concello, con independencia de que causas alleas á súa vontade teñan levado á prolongación do tempo de traballo a algún dos mesmos.

No caso concreto do Plan Especial de Protección do Ensanche e a Cidade Central, os prazos quedaron en suspenso dende o mesmo momento da contratación, posto que o Xerente de Urbanismo solicitou desta empresa que destinara o seu esforzo persoal ó Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo, e hai que entender que a devandita recomendación non foi adoptada por temor a que un exceso de traballo da empresa puidera danar o desenvolvemento dun ou doutro planeamento; senón porque o Plan Especial do Ensanche e a Cidade Central de Vigo, é un planeamento que debe de realizarse en desenvolvemento do Plan Xeral de Ordenación Municipal, quen define, tanto o límite ou ámbito do planeamento como as determinacións que o mesmo debe conter".

Non se ten recibido, dende entón, comunicación ou indicación oficial algunha.

De calquera xeito compre reseñar aquí as demandas que por parte do Xerente de Urbanismo se realizaron mesmo logo da entrega da primeira fase do PEPECC (en pleno proceso da súa redacción) para a corrección e formalización prioritaria dun documento de aprobación definitiva do PXOM que non se chegou a aprobar, pero que foi o derradeiro intento de ter aprobado este plan denantes da presentación do Avance do PEPECC, que non se pode demorar mais en función do proceso aquí relatado, xa longo de por si.

Consultora Galega S.L. entrega deste xeito o documento do Avance o día 13 de agosto de 2007.

## 1.2. INTRODUCCIÓN E ENCAIXE DO PEPECC NO CONTEXTO LEGAL.

O presente Documento constitúe o conxunto de traballos correspondentes á segunda das entregas previstas, tanto no Prego de Prescricións Técnicas como na propia oferta ao concurso feita polo equipo redactor, a saber: a Documentación integrante da 2ª Fase, titulada: Información Urbanística e Avance.

De acordo co *Prego de Prescricións Técnicas para a redacción do **Plan Especial do Ensanche-Cidade Central de Vigo***, que rexeu no Concurso para a adxudicación dos traballos conducentes a tal fin, a primeira finalidade que nel se prantexa verdadeiramente básica, é a redacción dun **novo planeamento** de ordenación en substitución do vixente Plan Especial de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar en Vigo (PEEC) e nun ámbito bastante máis amplo que aquel. O Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado provisionalmente polo Pleno do Concello, recolle e indica para este ámbito de solo urbano consolidado a ordenación do mesmo a través da figura dun Plan Especial de Protección.

Como xa adiantábamnos no documento de Metodoloxía (pero que agora convén matizar con novas aportacións e incidencias acaecidas no último ano) compre en primeiro lugar, xa comentado enriba e que o mesmo Prego recolle, o carácter de substitución do actual PEEC.

O Prego de Prescricións técnicas no apartado 1.2. Antecedentes refírese a un acordo do Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo, de data 28 de outubro do 1999, polo que se acordaba "*prestar aprobación á programación do desenvolvemento de planeamento secundario para o período 1999-2000*" e continúa: "*...nesa programación incluíase, entre as actuacións seleccionadas no núcleo central da Cidade, e dentro do apartado 'Áreas de conservación do Patrimonio' o PEEC como ámbito no que se consideraba necesario a súa revisión e adaptación á Lei 8/95, de 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG)*".

Visto así a primeira reflexión, contrastada pola descrición do ámbito xeográfico (apartado 2.1. do Prego) é que, anque poida ter a capacidade de substituír o citado PEEC, nin polo carácter e determinacións que se establecen para o presente Plan Especial nin polo ámbito que se delimita (é maior), poida acollerse ós obxectivos do expresado acordo do Consello da Xerencia de Urbanismo.

Non se trata, polo tanto, dunha revisión do PEEC e a súa adaptación á Lei 8/95, senón da redacción dun Plan Especial de Protección, redactado sobre un ámbito e cunhas condicións determinadas polo Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado provisionalmente polo Pleno do Concello de data 19 de abril de 2006 e coa suxeición en todo caso, á Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do Medio Rural de Galicia, coas modificacións introducidas pola Lei 15/2004, de 30 de decembro.

Todo elo con independencia daqueles aspectos puntuais que puideran ser aplicables da Lei 8/95, de 30 outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, toda vez que nos atopamos nun ámbito no que deberá estudarse con mais detenimento a concorrencia de condicións de protección de conxunto histórico ou similares, como no caso do ámbito inmediato, do Casco Vello de Vigo que ademais de declaración como tal conxunto, conta cun Plan Especial de Protección e Reforma Interior, planeamento de distinta natureza da que nos ocupa.

A base reguladora na que pode, e debe, sustentarse o Plan Especial do Ensanche é polo tanto parcialmente indeterminada, non tanto no que se refira o contido do Prego, senón na capacidade real de acometer, como plan especial algúns dos obxectivos que se propoñen no devandito prego e ata no contido do Plan Xeral de Ordenación Municipal.

Aínda cando os obxectivos que o Plan Xeral contempla e o Prego propón, poidan ser de Ordenación Integral do Ensanche de Vigo, nos atopamos cunha barreira xurídica que establece a Lei 9/2002 cando limita as operacións de reforma interior a solos urbanos que se atopen dentro da categoría dos NON CONSOLIDADOS, aínda que temos constancia da admisión en outros casos semellantes de operacións de reforma interior que derivan do estudo pormiudado do ámbito e das súas necesidades e posibilidades concretas (as que non podería chegar nunca *a priori* o planeamento xeral por moito que tivese analizado o ámbito de desenvolvemento de que se trate).

En consecuencia, un dos obxectivos de partida na redacción do presente Plan Especial deberá consistir en definir, conxuntamente entre os Servizos Xurídicos da Xerencia Municipal de Urbanismo e o Equipo Redactor, a concreta capacidade xurídica do contido do Plan Especial.

Así, se analizamos as determinacións que a Lei 9/2002 establece para os Plans Especiais de Protección, vemos que o Artigo 69.4, expón que:

*“ 4. O plan xeral poderá remitir a ordenación detallada do solo urbano consolidado a un plan especial de protección. Neste caso antes da aprobación definitiva do plan especial, deberá solicitarse o informe preceptivo e vinculante da consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio nos términos sinalados polo Artigo 86.1.d.”*

Situación na que nos atopamos porque así o expresa o Artigo 9.2.1. do Plan Xeral mais esixirá, como se expresou, definir coa precisión xurídica suficiente, cal é o alcance desa “ordenación detallada” que capacita o apartado transcrito do Artigo 69 da Lei sen entrar en contradición con seguinte –Artigo 70- do mesmo corpo legal, que expresamente regula que:

*“Os plans especiais de reforma interior teñen por obxecto a execución de operacións de reforma en solo urbano non consolidado previstas no plan xeral para o desconxestionamento desta clase de solos, mellora do ambiente ou dos servizos públicos, a rehabilitación de zonas urbanas degradadas ou outros fins análogos.*

Todo iso para poder establecer os criterios definitivos de cal é, e debe ser, o contido substantivo do Plan Especial que, a falta dun Regulamento da Lei 9/2002, podería verse limitado á regulación sobre plans especiais que establece o *Reglamento de Planeamiento* (RD.2159/1978, de 23 de xuño), nos seus Artigos 78 e 79.

### 1.2.1. CONSIDERACIÓNS A RESPECTO DA NECESIDADE DO SOMETEMENTO AO PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA.

A respecto da necesidade ou non do sometemento de este Plan ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica definido na Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre a avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente, compre sinalar que a Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible ven ditaminando ata agora para os Plans Especiais de Protección (por exemplo nos dous únicos casos dos que teñamos constancia que se ten resolto ao respecto, no *Plan Especial de Protección Parque de Quiñones de León do concello de Vigo* e no *Plan Especial de Protección do Casco Histórico de Muros*), a CMA ten determinado que non é necesario someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica os citados Plans Especiais, polo tanto, e por asimilación imaxinamos que no caso do PEPECC pode darse unha situación semellante, pero se non fose así (e temos que contemplar esta posibilidade) esa tarefa hai que considerala aparte do contrato de redacción do propio PEPECC, dado o axustado do contrato e o alto custo deste proceso de avaliación, que vamos a tratar sinteticamente nos seguintes parágrafos.

A extensión e complexidade da documentación que a Consellería de Medio Ambiente (en diante CMA) adoita solicitar para elaborar os distintos documentos do proceso de avaliación, e sobre todo o Informe de Sostibilidade Ambiental (en adiante ISA) é moi notable, **existindo moita información que é tremendamente custosa e longa de elaborar, e outra que é imposible acadar cos medios de información xeral existentes sobre o territorio de Galicia** (a diferenza de outros territorios en que si se ten profundizado en poñer a disposición de todos a información básica necesaria para a elaboración dos traballos que se solicitan) pola falta de implicación das Administracións, entidades investigadoras, etc, na elaboración ou na posta a disposición do público de información xeral ou particular sobre moitos aspectos, que permita segregar información a nivel municipal ou incluso de menor rango territorial (como neste caso).

Esta información supón en conxunción con algunhas outras das demandas do ISA **unha auténtica auditoría ambiental exhaustiva de todo o ámbito de que se trate**, que en moitos casos (sobre todo no caso do planeamento xeral, pois non dispomos de antecedentes a respecto de *documentos de referencia* emitidos pola CMA sobre plans especiais de protección) supera na meirande parte dos casos (e as veces con creces) o orzamento de realización do propio documento urbanístico que se avalía, o que redundará en dificultar a súa redacción ou a asunción de custos moi importantes pola propia entidade promotora do plan, pois pensamos que a convocatoria de axudas da CPTOPT deste ano 2007 para a elaboración destes documentos non vai a cubrir nin de lonxe máis que unha pequena fracción deste custe, dada a gran cantidade de plans que teñen que pasar os trámites de Avaliación Ambiental e que nestas axudas inclúense tamén as axudas para a redacción de planeamento.

Mesmo varios membros do equipo redactor fixeron unha consulta na CMA sobre a necesidade de avaliación do documento, pero a falla de unha versión preliminar do mesmo non se puideron pronunciar os servizos consultados, polo que deberá esperarse á remisión dun documento conformado (mesmo o presente Avance) para a valoración deste extremo.

Por todas estas cuestións e a importancia que poden ter en todo o proceso, se deberán tomar as medidas necesarias e efectuar as consultas que sexan precisas para aclarar a necesidade ou non do sometemento de este Plan ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica definido na Lei 9/2006.

### 1.3. A CARACTERIZACIÓN CONCEPTUAL DO PRESENTE AVANCE.

No avance que se ten conformado mesmo tense reflexionado sobre o concepto de documentos xa clásicos no urbanismo, como son os que se distinguían en apartados habitualmente diferenciados (e normalmente

correlativos nunha secuencia temporal de traballo), como poidan ser os de información, diagnose e propostas, para ofrecer unha nova estruturación que, dada a complexidade da peza a analizar (trátase practicamente dunha cidade en si mesma, máis complexa que outras cidades mesmo na súa totalidade consideradas); se ten estimado como máis factible e mesmo máis comprensible como unha análise fraccionada por subámbitos espaciais (pero completa unitariamente para cada unha das zonas que se teñen identificado -distingúense ata oito zonas homoxéneas diferenciadas-), zonas que se analizan sistematicamente dende diversos puntos de vista: histórico, sistémico, estrutural, morfolóxico, tipolóxico, parcelario, espacial, mobilidade, funcionalidade e unhas conclusións a modo de diagnose, avance de propostas e identificación de "Áreas-Problema". Todo elo de modo moi gráfico, pero perfectamente comentado con textos explicativos, conforman un documento comprensivo de todo o ámbito do PEPECC, con múltiples imaxes, planos, fotografía histórica, esquemas explicativos, etc... que conforman un "corpus" metodolóxico que axuda a comprender cada unha destas zonas moito mellor que polos procedementos convencionais mais textuais ou descritivos, e que pola súa propia morfoloxía homoxénea estes subámbitos ou zonas están chamados a resolver os seus problemas tamén de xeito homoxéneo ou identitario dentro de cada ámbito zonal, emporiso é polo que se simplifique e sexa mais comprensivo o análise.

Pensamos que unha presentación moito máis visual da información e dos análises efectuados (nun formato concentrado sintético e homoxéneo, facilmente lexible para establecer comparativas entre zonas, aínda que é máis custosa e laboriosa de elaborar e formalizar a súa factura), pode axudar a comprender mellor as incidencias, implicacións e interrelacións dunha realidade complexa e de múltiples facianas, que se tentan diseccionar no traballo analítico para extraer as conclusións operativas e propositivas, que se poidan discernir en cada caso para a resolución das problemáticas detectadas, ou ben, para dotar dos medios precisos polos que se aproveiten as oportunidades que se presentan para asentarse, revitalizar ou reformular os roles urbanísticos de cada peza distintiva da cidade ou do ámbito.

De calquera xeito, realízase tamén unha lectura tanxencial ou global, para analizar as interaccións entre zonas, ou mesmo; a resolución de cuestións que abranxen a totalidade do ámbito, para non perder a súa comprensión global como conxunto imbuído a súa vez nunha realidade urbana moito máis extensa ou complexa.

Procedendo do modo que se ten proposto, se teñen sentado as bases do documento que agora se presenta, que ofrece unhas particularidades novedosas e salientables que analizamos nos seguintes parágrafos.

#### 1.4. OS ASPECTOS INFORMATIVOS.

Como xa se recollía na proposta metodolóxica da 1ª Fase entregada os aspectos informativos son obxecto dunha necesaria operatividade documental que non se cinxe nin se remata na presente fase de Avance:

*"para poder concretar con rigor unha diagnose que permita a formulación acaída de propostas, resulta obvia a necesidade de dispor dunha información urbanística comenentemente analisada. Pero non é menos certo que o propio Prego de Prescripcóns Técnicas establece un prazo para a toma da Información Urbanística, esta toma de datos non pode nen debe rematar cando se conclúa formalmente a 2ª Fase do traballo, pois o labor de recollida e análise da información non ha rematar até que se presente o documento da última fase.*

*O Equipo Redactor ten o criterio, segundo o cal, o labor de recabar unha boa **información urbanística** debe comportar a súa consideración como **labor aberto**, isto é, labor que se ten que desenvolver ao longo de todas as fases até a mesma aprobación definitiva do PEECC. Pero sen ter que adiantar o momento de conseguir ese nivel informativo desexable no intre de que se ultime o documento de Avance.*

*Se se entende que unha boa Información Urbanística ten que ofrecer unha completa configuración do "estado da cuestión" ..... , semella nidio que non é igual o degraio de permanencia dos datos que se teñen que recabar ..... Dito doutro xeito: hai cuestións moi cambiantes, que poden mudar con certo degraio de incidencia, mentras que hai outro tipo de información que non adoita mudar en moito tempo.*

*Velaí que se entenda que o labor de recollida de información, tanto documental como gráfica, debe distinguir, alomenos, dous momentos:*

- a) **nível de Información básico ou elemental**, cuxa correcta análise debe xa permitir, de xeito máis ou menos doado, a elaboración dunha Diagnose e a formulación fundamentada de Propostas; e
- b) **nível da Información Urbanística máis complexa**, comenentemente organizada e disposta, que é aquel que debe constituírse en soporte do documento de ordenación máis detallada para a súa Aprobación Inicial co degraio de desenvolvemento que se desprende do propio Prego de condicións e que, metodoloxicamente, se concreta e matiza máis adiante.

*Polo tanto, por parte de Consultora Galega xúlgase que para a confección do Documento previo de Avance abonda co nivel informativo caracterizado no parágrafo a)".*

Considérase, por tanto, que a Información é unha tarefa continua que, en puridade só ha concluír no momento do peche do último documento do Plan, posto que a realidade do ámbito e a súa dinámica non se vai deter mentres se redacta o PEPECC e, xa que logo, os traballos deberán ter a axilidade suficiente como para seren quen de incorporar en cada momento do seu desenvolvemento, o mellor coñecemento da realidade que nese intre deba ser tida en conta.

Tais consideracións a respecto da información, veñen condicionadas pola propia metodoloxía que subxace no Prego de Condicións aprobado, e sobre todo é aínda mais condicionante o abondamento que ten ofrecido o propio equipo redactor (a respecto da elaboración de Propostas, por máis que sexa de xeito xenérico), polo tanto hai que entender que este ofrecemento a maiores do equipo para a realización ou enumeración de propostas na presente fase, implica que sexa materialmente imposible formalizar documentalmente toda a información que se precisa para a formulación correcta do Plan (e incluso parece que sexa positiva unha simplificación desa información, para non formalizar un documento excesivamente farragoso e pouco apetecible para a súa lectura completa), aínda que se teña traballado con esa información para a presente fase de Avance sen a dependencia da súa formalización, que permite concentrarse en formalizar ou presentar outra documentación que pensamos que si debe exporse documentalmente nesta fase. Tamén compre subliñar que ademais, como dificultades ou imposibilidades engadidas, moita desa información ten que ser facilitada por administracións e entidades de todo tipo que, nas máis das veces, necesitan de maiores prazos para poder facilitala, e noutros casos por ser documentación cambiante, sendo máis factible e operativo o seu análise rápido interno para aplicar directamente no plan e esperar á próxima fase de maior formalización (Aprobación Inicial) para dar unha versión máis actualizada e xa formalizada desa información (en moitos casos de complexa manipulación para a súa formalización, e que como xa apuntamos a súa entrega adiantada distraería de outras tarefas que consideramos urxentes e imprescindibles nesta fase).

A maiores do que se ven de dicir, no propio traballo de recompilación de información viuse que un factor ou elemento básico da maior transcendencia, como é a cartografía entregada polo Concello, adoeía do grao de detalle necesario para elaborar o traballo, polo tanto xa dende o seu inicio se ten explicitado esa necesidade, e o concello ten encargado unha nova base cartográfica de representación do territorio que sexa o suficiente fiable, actualizada e completa na súa información para desenvolver correctamente o traballo, aínda que esa cartografía non está aínda rematada, condicionando isto en grande medida a parafernalia gráfica que imos a presentar nesta

fase, que se reduce a planos xerais e moi sintéticos, empregándose escalas grandes, case sempre abarcando a totalidade do ámbito, agradando o remate da cartografía na seguinte fase, onde a representación é xa absolutamente fundamental (de calquera xeito os temas cartográficos, dada a súa complexidade e importancia no presente traballo se encaran con mais detalle nun apartado concreto).

Xa que logo, tanto neste como noutros temas dos que si se puido dispor de información pero que a abundancia da mesma e a súa complexa presentación coutou unha materialización formal acaída para a súa representación documental nesta fase, e nalgún caso tamén se coutou a súa análise correcta agora mesmo, polo tanto preferíuse adiar a presentación documental formalizada (e nalgúns casos a súa análise) deses aspectos informativos, que presentar diagnose sobre datos incompletos ou deficientemente analizados.

### 1.5. A CARTOGRAFÍA.

Como xa se recollía na proposta metodolóxica da 1ª Fase entregada, a necesidade dunha cartografía específica para a redacción dun documento desta natureza co seu grao de esixencia e precisión, amais nun ámbito moi amplo de gran densidade e complexidade, resulta evidente.

Como instrumento de planificación física, o Plan Especial debe partir dun soporte cartográfico que, sobre as condicións de calidade acaídas, permita a aplicación das novas tecnoloxías da información (planimetrías como bases de datos xeorreferenciadas), para unha profunda e positiva influencia final no coñecemento do espazo e o artefacto construído do Ensanche e a Cidade Central.

Na documentación aportada pola Xerencia de Urbanismo ofértase a Cartografía oficial do Concello a escala 1:1.000.

É doado comprender a súa inoperancia e a **necesidade de dispoñer dunha cartografía específica do ámbito**, de temática relativa ao carácter e grao de determinacións do Plan especial, en redacción.

Trasmitida esta disfunción ao Xerente de Urbanismo anterior e, no contacto co Servizo Topográfico municipal, indicouse a posibilidade certa de elaborar unha cartografía específica para o ámbito e máilo traballo, toda vez que se estaba a realizar a actualización da Oficial do Concello, incorporando melloras no sistema de restitución e saída gráficas, coa elaboración de arquivos tridimensionais.

Consultora Galega comeza, daquela e nesa indicación, a ter contacto directo coa empresa especializada que confecciona a devandita revisión, coa supervisión do servizo municipal relacionado.

O labor é dobre: primeiro, definir a panoplia de compoñentes precisas, de obrigada abordaxe, na caracterización cartográfica non só da realidade física, topográfica ou catastral do tecido de análise, senón da concreción do artefacto construído, edificacións e espazos públicos, nos seus elementos e compoñentes; segundo, a revisión pormiudada, e en paralelo, dos arquivos producidos, por mor de comprobar os resultados e con indicacións expresas sobre o arquivo dixital, colaborar na compleción, mellora ou mesmo, se fose o caso, corrección do traballo elaborado.

Realizada a partir dun voo datado o 13 de maio do 2006 e a unha escala 1: 3.500, permitirá non só presentalo traballo á escala indicada no Prego de Prescricións Técnicas (1: 500) senón contar coa base ineludible para o traballo todo.

A cartografía constitúe –asemade- o primeiro paso do que no propio Prego se ven a chamar información xa que a representación cartográfica convértese no complemento indispensable da mesma da que moitas veces está esencialmente unida.

O Equipo redactor –esa é a súa vontade- considera que a recollida de información constitúe un proceso aberto, certamente acumulativo, mais integrador e sobre todo, sempre pendente da súa actualización e completación, requisito sen o que carecería de valor documental e mesmo testemuñal preciso para a argumentación e xustificación dos criterios que nela se fundamentan. A información, entón, debe partir dunha realidade adoito fuxidía, sempre difícil de tomar na súa globalidade, do mesmo xeito que a cartografía, e participar ámbalas dúas dun labor de revisión constante onde dea cabida ás informacións das fases sucesivas mesmo as de participación pública.

Este levantamento específico é a base para a toma de datos vencellada ó traballo de campo. A cartografía facilitada pola empresa especializada que está a confeccionala, amósase neutra como resultado lóxico dunha técnica aplicada á fin de reflectir unha realidade física nun momento concreto. A caracterización da cartografía no desenvolvemento do traballo permitirá representar o artefacto construído na súa presenza espacial. Este proceso é moi importante non só como elemento de coñecemento e valoración cara a protección, renovación e –no seu caso- posible transformación senón tamén como posibilidade certa de facer común e pública unha imaxe recoñecible do Vigo Central na procura dun proceso de identificación no seu tratamento coma un todo, na redefinición da súa Centralidade urbana.

Nos traballos de restitución e confección da cartografía son moi lentos –incídese aquí na extensión, complexidade e densidade dun ámbito que precisa dun levantamento diferenciado-, cun rendemento moi baixo de 0, 2 Ha/ hora sen ter en conta o traballo de completación e corrección e subseguintes axustes.

O desenvolvemento do traballo é lento; o apoio en campo precisa, na extensión do ámbito e por mor da escala de saída e a complexidade do representado, moitas horas e a concorrencia de bo tempo.

A primeira entrega, como lectura completa, prodúcese nos últimos días de decembro do 2006.

Revisada pormiudadamente a partir dunha serie de mostras escollidas ó azar (couzadas soltas), remítense os resultados nun informe (metodolóxico-de compromiso) o 22 de Xaneiro de 2007, na supervisión e colaboración para a conformación do traballo.

Prodúcense varios contactos mais para contraste de criterios, necesidades e deficiencias concretas dos traballos que se ían recibindo:

- Reunión en Consultora Galega o 06 Febreiro de 2007 con dous representantes de Toponort.
- Reunión o 5 Xuño 2007 na Xerencia de Urbanismo: Xavier Rivas, Saavedra (SSTTopográficos XMU), dous representantes de Toponort (Candal e García) e representantes de Consultora Galega.
- Reunión o 07.Xuño 2007 en A Coruña de dous representantes de Consultora Galega para unha visita a Toponort e tratar sobre as bases de acordo na transmisión de datos e decodificación da cartografía.
- A finais de Xuño 2007 prodúcese outra entrega de cartografía que non se revisa por parte do equipo, porque se está xa a traballar na entrega do Avance e non daría tempo a comprobar e traballar esa cartografía para empregala como base nesta entrega.

Ata aquí o proceso da cartografía base en planta.

**No referente ao levantamento de alzados**, o proceso foi o seguinte:

Enténdese o levantamento de alzados –coas premisas e dada a natureza de estes procesos xa comentados– coma un traballo longo derivado no tempo. Pénsase que as tarefas de levantamento non deben derivar o proceso de planeamento iniciado e, toda vez, que os traballos cartográficos consumen moitos recursos (temporais, económicos) optouse por presentalos na medida que se fagan precisos para ir conformando e definindo as medidas de protección, intervención e mesmo de completación ou substitución segundo o caso.

A complexidade, variedade e, moi extendidamente, a magnitude das volumetrías coas que se traballa, toda vez que se pretende a exactitude precisa para abordar o planeamento de que se trata, leva a contar con apoio taquimétrico en campo para definir, unha por unha, as paramétricas básicas da edificación (cotas de rasante en medianeiras, cota en acceso de portal, cotas de cornixas, puntos referenciados de teito en plantas baixas ou de corpos voados principais dende a rúa, cotas en planos de cuberta e terrazas, cumios e cumieiras) á fin de ter o maior control que se poda sobre a forma edificada.

O cronograma expresa, na ocupación completa do calendario todo, a necesidade de asumir este proceso aberto e longo de produción da cartografía, en especial dos alzados, e por extensión de moitos aspectos da información gráfica.

Enténdese que haberá en este senso un contacto frecuente e boa coordinación cos SS.TT.MM. da Xerencia.

No referente ás entregas de Fotoalzados, a empresa Toponort ten entregados ata esta data aproximadamente un 60% de todos os alzados existentes, polo que non se pode formalizar aínda unha entrega completa destes na presente fase.

#### 1.6. OS ASPECTOS SOBRE OBXECTIVOS, CRITERIOS E PROPOSTAS.

De acordo cos criterios aportados na oferta feita polo equipo redactor para o concurso, aínda e cando a Información non acade os niveis demandados ao documento de Información Urbanística e Avance que en todo caso si debería acompañar a documentación integrante do documento de Aprobación Inicial, a Información que xa se aporta, así como o coñecemento que da problemática do ámbito e da súa área territorial urbana e funcional ten o equipo, xa permite formular os obxectivos xerais da ordenación (aínda que non se formalicen no presente Avance todos os aspectos ou obxectivos posibles, que en todo caso se actualizarán e completarán na seguinte fase), así como os criterios que sobre as cuestións básicas deben guiar a futura ordenación, nomeadamente: o esquema básico do sistema xeral de comunicacións e infraestrutural (aínda que xa configurado no planeamento xeral pode requirir de actualización ou inserción de novas posibilidades ou alternativas, que xa se albiscan nalgúns casos), unha primeira aproximación ás novas posibilidades de reestruturación de relacións ou integración das grandes infraestruturas neste ámbito da cidade (porto, ferrocarril, etc.), as dimensións e carácter das dotacións urbanísticas básicas, así como das redes de infraestruturas de servizos, o tratamento das infraestruturas de carácter produtivo (industriais, comerciais, de lecer...)... e tamén os criterios a seguir de cara á consecución da harmonización entre a conservación, a reestruturación, o desenvolvemento urbano e a preservación e posta en valor do patrimonio natural e cultural existente no ámbito; en definitiva, unha primeira e significativa aproximación aos criterios xerais da futura ordenación, que poida servir de base para o debate e axuda, xa que logo, para os primeiros pronunciamentos da Corporación Municipal e mesmo dos cidadáns interesados.

Mais para elo entendeuse que xa era conveniente non cinxir o traballo a unha sinxela e primeira Diagnose, senón que era preciso que o equipo formulase, co carácter obvio de primeiro sinalamento de intencións, mesmo sen

bocetar, unha serie de propostas que se consideran, á vista dun primeiro recoñecemento da realidade do ámbito como actuacións de carácter estratéxico que, aínda que materializadas sobre esquemas ou croques de extremada sinxeleza, puidesen ilustrar a respecto das posibilidades futuras do ámbito.

Entende o Equipo Redactor que este aporte propositivo, como en xeral toda a documentación desta entrega é un documento de uso inicialmente interno da Corporación, e que logo unha vez ratificado ou corrixido pola nova corporación (condicionante engadido á tramitación do plan porque é realmente unha nova corporación con poucos membros que procedan da corporación anterior, e por tanto desvinculados da xestión e tramitación do PEPECC, cuestión mesmo enfatizada polo cambio no signo político do Equipo de Goberno, que introduce outro factor novidoso, agravado a respecto do presente documento pola imposibilidade de confrontación de opinións co Equipo Redactor sobre o documento, dada a tardanza no reparto de competencias municipais, formalizada moi pouco antes da entrega da presente fase, sen marxe de manobra para participar na súa xénese ou na toma de decisións, que se terán que producir sobre o documento entregado, que por outra banda xa leva suficiente retraso, e non se podía demorar máis) poida servir como base aquela para encetar o debate do PEPECC con todas as forzas políticas, económicas, sociais, etc., de Vigo, por medio dos mecanismos ao uso (presentacións, foros de debate, etc. cuestión que debe decidir lóxicamente a Corporación; e servir de base, igualmente, para poder debater con outras administracións con competencias ou intereses concretos sobre aspectos tratados no PEPECC (Estado, Comunidade Autónoma, Deputación, etc.), a respecto das cuestións de interese común que todo Plan urbanístico comporta. Porque un documento como o de Avance é o máis acaído para poder cumprir ese feixe de esixencias, por mor precisamente, do seu carácter xeral, non concretado nos aspectos puntuais, pero apuntando o tratamento das cuestións básicas (todo o que, dalgún outro xeito se pode considerar como estruturante).

Con estes criterios de elaboración dos traballos, a presente entrega ten unha dualidade de agrupamento global ou zonal e segregación temática simultánea para determinadas cuestións, na que se tratan todos os temas (ben zonal ou temáticamente) que se citaban na metodoloxía presentada e no Prego de Condicións, seguindo o seguinte desglose ou estrutura temática:

Presentación, memoria xeral de ordenación (Diagnose, obxectivos e propostas).

Evolución histórica e urbanística.

Estudios urbanísticos complementarios.

Infraestrutura viaria, mobilidade e servizos urbanos.

Economía e sociodemografía.

A sustentabilidade no PEPECC.

Análise e caracterización zonal do ámbito.

Ficheiro de datos básicos da edificación.

Planos de información, análise e proposta.

#### 1.7. UNHA METODOLOXÍA BÁSICA DE ANÁLISE.

Independentemente do xa contado sobre o carácter xeral do presente Avance a metodoloxía básica de análise que subxace no análise zonal e global realizado (aínda que non se formalicen no presente Avance todos os aspectos que se citan, que en caso contrario se formalizarían na seguinte fase) se ten centrado no seguinte proceso:

1. A área central de Vigo, é, polo tanto, un ámbito con orixes e trazados de épocas diferentes, que non permaneceron tal como se foi configurando, posto que os procesos edificatorios foron substituíndo as arquitecturas orixinais, na maioría das fincas e en conxunto, pode dicirse que é un “organismo” que está vivo, en constante evolución e transformación.  
Así, foi dende o principio e o complexo sumatorio de normativas e ordenanzas aplicadas, sobre os tecidos preestablecidos producíronse procesos de edificación, reedificación e substitución, ata o momento actual.
2. Para analizar o conxunto da Área Central de Vigo, considérase oportuno proceder ó seu estudo dunha maneira estruturada, tanto dende o conxunto, entendido como tal, como dende os aspectos zonais de áreas homoxéneas que se teñen identificado e delimitado, para concluír cos detalles ou elementos edificatorios.  
A primeira aproximación ó estudo do conxunto, foi xa iniciada coa observación da súa orixe, dos planeamentos que formaron o seu trazado, para diagnosticar, se cabe, as posíbeis áreas homoxéneas nas que se pode fragmentar o todo como consecuencia da pervivencia, aínda visible, do seu procedemento de formación e crecemento.  
Levado este enfoque ata o momento actual, obrigará ó estudo do planeamento recente, ó estudo do PEEC e á análise dos plans ou proxectos de modificación ou desenvolvemento que haxan podido ter lugar.  
Obteremos uns criterios urbanísticos xurídicos do “estado da cuestión” co centro de Vigo, o cal permitirá iniciar as análises do conxunto das súas partes.
3. En primeiro lugar a súa estrutura que podemos caracterizar como a estrutura “osea” que da soporte á trama urbana.  
Sería neste caso a estrutura viaria que soporta e conforma a base do todo. É o espazo aberto, e xenericamente público que define ou constitúe o elemento de conexión co exterior e o de mobilidade ou relación interior  
Non se pretende, non é obxecto, realizar un estudo de mobilidade circulatoria (aínda que como traballo complementario que se tería que redactar independentemente do presente PEPECC sería de gran axuda para a toma de decisións de ordenación e propostas), pero si a definición e xerarquía do viario urbano.  
A partires da concepción da estrutura viaria como conxunto, a análise e diagnose estará encamiñada ó estudo de alternativas e propostas de reestruturación ou de ordenación viaria compatibles cos artefactos construídos e coa superestrutura que transcende o ámbito no funcionamento xeral viario da cidade.
4. Seguindo cara ao interior da estrutura, atópanse os “sistemas” que alimentan e sanean o conxunto. Constitúe unha rede de redes que baixo o nome xenérico de servizos se distribúen por todo o espazo urbano, dos cales debe coñecerse cales son as súas características xerais, a súa capacidade de servizo, en razón do seu deseño, estado ou envellecemento, así como se a súa capacidade está completa ou permitiría incremento de intensidade nos usos ós que dan servizo.  
En concreto, o estudo comprenderá todas as propostas de mellora infraestrutural que sexan necesarias ou posibles, e que poidan ser asumibles no estudo económico polos axentes inversores ou institucionais que colaboren na financiación do plan.
5. Completaría a análise dos espazos abertos, distinguindo no cómputo o aberto e o cheo, o espazo e o macizo, cos espazos libres e zonas verdes que se atopan dentro do ámbito.  
Non son numerosos, destaca sobre maneira a Alameda, hoxe praza de Compostela, que é sen dúbida o elemento máis destacado e no que se atopan os elementos vexetais máis singulares, pero hai outra serie de elementos menores, rotondas, espazos, tal vez, residuais e deberá coñecerse o arborado de aliñación.

Aínda que non é posible establecer comparacións con estándares urbanísticos ó uso, dado o carácter urbano desenvolvido á marxe da concepción dos espazos libres como elemento caracterizador da calidade urbana (xa había disposicións en 1929 que regulaban a reserva do 10% para zona verdes), si se poden estudar posibles reutilizacións de espazo público (hoxe residual, mal utilizado ou non estruturado) como espazos libres, ou novos espazos vinculados a algunha posible actuación de reforma ou reestruturación interior que non se pode descartar no presente ámbito.

Realizarase o estudo dos aspectos da trama urbana, e, no que proceda, os criterios de contaminación urbana.

Dende o punto de vista do conxunto, entrarase na aproximación da Paisaxe Urbana que debe partir dos elementos de carácter singular, continuar co coñecemento dos espazos ou puntos de degradación visual, analizando os fondos das perspectivas urbanas, para completar coa análise dos elementos que compoñen os espazos urbanos, mobiliario urbano, bancos, fontes, etc.

A diagnose e as súas conclusións permitirán establecer determinados indicadores ambientais e, no que proceda, definir a normativa de protección e catalogación de espazos vexetais.

6. Debe o estudo pasar de coñecer os ocos a estudar os macizos.  
No estudo dos macizos, aparecen as couzadas, os elementos principais que, engarzados no viario, constitúen a acumulación concentrada de case todo o que hai no centro de Vigo.  
As couzadas, segundo a súa configuración, definirán unha morfloxía urbana que nunhas zonas serán de “ensanche” máis convencional, de proporcións regulares e rectangulares, e noutras poderán apreciarse morfloxías máis complexas, propias de orixes de trazados menos regulares.  
Do estudo das mesmas, obteranse grados diferentes de compacidade, nas couzadas hai tamén uns ocos e uns macizos, e incluso hai fragmentacións parciais producidas por rueiros ou pasadizos que producen espazos interiores máis complexos.  
As couzadas están fragmentadas polas fincas, algunhas regulares e outras non tanto, porque se manteñan estruturas parcelarias anteriores, de orixe rural, que condicionan, unhas e outras, os parámetros de forma e ocupación, e se estudarán as posibilidades de actuación de reforma ou reestruturación interior que poidan ser necesarias ou razoables en zonas puntuais do presente ámbito.
7. Nas couzadas, sobre as diversas fincas catastrais atópanse os edificios, sobre os que o Plan Especial deberá entrar a coñecer dende as súas características tipolóxicas básicas actuais, ata datos relativos á idade, grao de conservación, intensidade, por ocupación ou por altura, valoración ambiental e arquitectónica.  
O Plan Especial establecerá edificio por edificio nunha ficha individualizada (da que xa se avanza algúns datos na presente fase, que se consideraron básicos para a caracterización dos artefactos construídos), para conformar logo na seguinte fase unha ficha mais completa na que aparezan (entre outros datos fundamentais), e tal como se solicita no Prego, unha planta xeral e planta tipo, de forma análoga ás establecidas no PEPRI do Casco Vello.  
Na devandita ficha recolleráanse fotografías e alzados fotográficos producidos polo levantamento taquimétrico das coordenadas básicas e realzados das fachadas a partir de imaxes dixitais correxidas.  
A análise de edificios, considerados como elementos construídos, prescindindo neste paso da súa utilización, completaranse con análises paralelos de estudo, dende o punto de vista urbanístico, en canto adecuación ou non ós parámetros urbanísticos vixentes.
8. Volvendo sobre o conxunto, realizaranse estudos sectoriais que melloren, ou faciliten, a análise da Área Central de Vigo.
  - En primeiro lugar, concibiranse e levaranse a cabo estudos de poboación, con parámetros básicos de distribución, idade, evolución, actividade, capacidade económica, etc.

Para poder realizar avaliacións sobre tendencias de mantemento ou expulsión, factores determinantes, etc.

A estrutura metodolóxica dos estudos de poboación, obrigarán a deducir conclusións aproximadas que contribúan á comprensión global do conxunto, pero sen a posibilidade de maior concreción que a facilitada por censos e padróns, non remitidos ou aplicados a "soportes couzada", senón a seccións censais.

- Outro estudo, cuxo detalle pode ser pormenorizado, é o referente ós usos, a súa natureza e distribución.

Analizaranse os usos, coas desagregacións que, no seu caso procedan, sobre catro grandes grupos:

- Residenciais
- Terciarios
- Dotacionais
- Hoteleiros
- Outros

Que, ademais do coñecemento das desagregacións, establecerase o estudo (na medida en que o permita a desagregación existente das fontes dispoñibles) dende as ópticas da súa distribución, e flutuacións (demandas, evolución, ocupación, réxime de tenencia, etc).

9. Sobre aspectos económicos elabóranse xa os criterios e metodoloxía para a redacción do estudo económico financeiro e programa de actuación, que regularán a redacción final deste importante documento como garante da execución posible das determinacións do plan.

10. A Diagnose elaborárase, como xa se ten comentado dende as diferentes perspectivas zonal e global, e abraxando diferentes puntos de vista ou parámetros de análise:

- Estrutura.
- Dotacións e servizos.
- Tendencias e evolucións.
- Areas urbanas homoxéneas.
- Elementos singulares.
- Detección de Areas-Problema.

11. As Propostas formularanse ou elaborárase, tamén como xa se ten comentado, dende as diferentes perspectivas zonal e global, coa profundidade que permita a fase de que se trate e a concertación ou confirmación da súa viabilidade co promotor do traballo (polo tanto e en función das dificultades atopadas e xa sinaladas a este respecto, son moi sintéticas no presente Avance), e se formularán xa con carácter exhaustivo no documento de Aprobación Inicial.

#### 1.8. EQUIPO REDACTOR.

A documentación integrante da presente fase de elaboración do PEPECC, que agora se entrega (Fase 2ª, Avance), foi elaborada polos seguintes profesionais, agrupados por ámbitos de traballo:

DIRECCIÓN: Juan ZUMÁRRAGA ZUNZUNEGUI, Dr. Arquitecto  
Juan Carlos PORTELA REGODESEVES, Arquitecto

COORDENACIÓN: Xavier OLLERO LORENZO, Estudante arquitectura.

#### EQUIPO BÁSICO:

##### Arquitectura:

- Víctor MÍGUEZ SUÁREZ, Arquitecto.
- Sara BESADA PORTO, Arquitecta.
- María José PRADA RODRÍGUEZ, Arquitecta.
- Manuel RODRÍGUEZ RAMOS, Arquitecto.
- Teresa VÁZQUEZ HERNÁNDEZ, Arquitecta
- Juan Bautista MARTÍNEZ GARCÍA, Arquitecto.
- Luís SANCHEZ ESPÍNEIRA, Arquitecto.

##### Infraestructuras:

- Santiago LÓPEZ FONTÁN, Enxeñeiro de Camiños

##### Economía:

- Joaquín CLUSA ORIACH, Economista
- Sara MUR ESTADA, Economista
- Carlos GARCÍA VIDAL, Arquitecto

##### Sociedade:

- Carmen LAMELA VIEIRA, Dra. en Socioloxía.
- Maribel GONZÁLEZ LOJO, Socióloga e Diplomada en Traballo Social

##### Ambiente e Paisaxe Urbana:

- Alfonso BAR BLANCO, Biólogo.
- Patricia VILLOT CAMESELLE, Bióloga
- Miguel Angel BARREIRO GARCÍA, Xeógrafo.

##### Aspectos xurídicos:

- Enrique SÁNCHEZ GOYANES, Dr. en Dereito especialista en Urbanismo.
- Alejandro GÓMEZ FEIJÓO, estudante de Dereito

##### Arqueoloxía e Historia:

- Antonio De La PEÑA SANTOS, Arqueólogo.
- Alberte REBOREDA CARREIRA, Historiador.

##### Topografía complementaria:

- Francisco Javier RODRÍGUEZ JAR, Enxeñeiro Técnico Agrícola e Topógrafo

##### Equipo auxiliar:

- Brais PENELA SAN LUIS, Delineante
- Roberto FERREIRA DIEGUEZ, Delineante
- Ramiro BARROS JUSTO, Delineante
- Susana CARRACELAS SANMARTIN, Delineante

##### Maquetación e Edición:

- Rosa Mª CASTRO VÁZQUEZ, Administrativa

## 2. OBXECTIVOS E CRITERIOS XERAIS.

### 2.1. CONSIDERACIÓNS XERAIS.

Considéranse Obxectivos de Rango Xeral, os principios básicos que deben fundamentar a acción pública na Actividade Urbanística e que están recollidos nos artigos 45 a 47 (a.i.) da vixente Constitución Española, que de seguido se transcriben:

#### **Artigo 45**

1. *Todos teñen dereito a dispoñer dun medio ambiente acaído para o desenvolvemento da persoa, así como o deber de conservalo.*
2. *Os poderes públicos velarán pola utilización racional de tódolos recursos naturais, co gallo de protexer e mellorar a calidade de vida e defender e restaurar o medio ambiente, apoiándose na indispensable solidariedade colectiva.*
3. *Para quen viole o disposto no apartado anterior, e nos termos que a Lei fixe, estableceranse sancións penais ou, no seu caso, administrativas, así como a obriga de reparar o dano causado”.*

#### **Artigo 46**

*Os poderes públicos garantirán a conservación e promoverán o enriquecemento do patrimonio histórico, cultural e artístico dos pobos de España e dos bens que o integren, calquera que sexa o seu réxime xurídico e a súa titularidade. A Lei penal sancionará os atentados contra este patrimonio”.*

#### **Artigo 47**

*Tódolos españois teñen dereito a dispoñer dunha vivenda digna e aquela. Os poderes públicos promoverán as condicións necesarias e establecerán as normas pertinentes para facer efectivo este dereito, regulando a utilización do solo de acordo co interese xeral para impedir a especulación”.*

Estes principios, amais de esixencia legal, enténdense como fundamento esencial para a redacción do PEPECC, por canto se considera como criterio primordial o dar resposta á necesidade de que a acción pública (nun momento tan importante como é o da redacción do planeamento) teña como alicerce a utilización racional dos recursos do uso do solo, do patrimonio, da sustentabilidade, etc.

O **PXOM** actualmente en tramitación (que é o que caracteriza e delimita o presente PEPECC) xa marcaba tamén unha serie de **obxectivos para este ámbito** que seguen a estar vixentes, e que mesmo nalgúns casos formaban parte dos obxectivos estratéxicos do propio PXOM:

- *A revitalización e mellora da habitabilidade dos centros urbanos ....., isto é arranxando a “casa xa construída”, cuxa materialización se produce na previsión de importantísimas operacións de reforma interior das pezas máis degradadas da cidade (Casco Vello, Ensanche,.....).*
- *O Plan entende que no desenvolvemento do Plan Especial do Ensanche débese contemplar a posibilidade de desenvolver o que se deu en chamar Centros Comerciais Abertos, mesmo coa previsión de cubrición con vidro de determinadas rúas céntricas de grande atractivo comercial, como a rúa do Príncipe e adxacentes.*
- *Tampouco se inclúen neste catálogo, como xa dixo anteriormente, os edificios que integran o ámbito continuo do PEEC, que se rexerán transitoriamente pola súa normativa específica e pola complementaria do presente PXOM ata a aprobación do novo Plan Especial do Ensanche, que contará cun catálogo propio.*

A súa vez, a **redacción do propio Plan Especial** e súa posterior execución constitúe en si mesmo un **obxectivo estratéxico** que haberá de guiar os procesos de potenciación do sistema económico, dotacional e infraestrutural

que redundará no fortalecemento da actividade residencial e de uso cidadán deste espazo, ao tempo que se fomenta o proceso de rehabilitación e de recuperación urbana, patrimonial e ambiental desta importante, senlleira e representativa peza da cidade.

O planeamento debe pretender tamén como obxectivo principal a **mellora da calidade de vida** tentando o reparto de beneficios entre toda a poboación, de xeito que esa mellora do vivir nos espazos habitables sexa algo que se poida sentir, valorar e apreciar por cada individuo, home ou muller, nenos, adultos ou vellos, moradores da cidade e aqueles outros que o serán no futuro.

Porque, por obvio que pareza, é conveniente lembrar que para conseguir esa boa calidade de vida ten que se producir un desenvolvemento económico e social real. Nas sociedades modernas e dentro delas, no seu espazo máis representativo: a cidade, é inconcibible pensar a día de hoxe en gozar dunha boa calidade de vida se existe, poñamos por caso desemprego. Evidentemente non se pode mellorar o emprego se non hai desenvolvemento económico.

Mais tamén hoxe é ben sabido que non todo desenvolvemento das magnitudes de carácter estritamente económico é quen de garantir sustentabilidade (ou sexa garantías de desenvolvemento futuro). Medrar economicamente nun período a base da sobreexplotación dos recursos primarios, a base da perpetración de danos ecolóxicos de difícil reversibilidade ou de confialo todo a cuestións puramente conxunturais, ven ser como apostar o patrimonio a unha carta que se sabe perdedora de antemán.

### 2.2. OBXECTIVOS DE SUSTENTABILIDADE.

En concreto, e para a mellora do medio ambiente urbano na Comunicación de 1.998 titulada “Marco de Actuación cara ao Desenvolvemento Sostible na Unión Europea” recóllense unha serie de obxectivos que seguen sendo válidos e, xa que logo, cómpre facelos nosos para o ámbito do PEPECC naqueles aspectos que sexan de aplicación aquí, tendo en conta que nos atopamos nunha área consolidada da cidade:

- Mellorar a calidade da atmosfera nas zonas urbanas, a fiabilidade e calidade do subministro da auga potable, a protección e xestión das augas superficiais e soterradas; reducir en orixe a cantidade de residuos que necesitan dunha eliminación final e reduci-lo ruído ambiental.
- Protexer e mellorar o contorno edificado e o patrimonio cultural e fomenta-la biodiversidade e os espazos verdes dentro das zonas urbanas.
- Promover modelos de asentamento que usen eficientemente os recursos, limitando a utilización de terreos e a expansión urbana extensiva.
- Minorar as repercusións negativas do transporte e fomentar o uso de transportes máis sustentables dende o punto de vista do medio ambiente.
- Mellorar o comportamento ecolóxico das empresas, fomentando unha boa xestión medioambiental en tódolos sectores.
- Conseguir unha redución mensurable e significativa das emisións de gases de efecto invernadoiro, especialmente mediante o uso racional da enerxía, o maior uso de enerxías renovables, e a redución de residuos.
- Minimizar e xestionar os riscos medioambientais.
- Impulsar formas máis holísticas, integradoras e medioambientalmente sustentables; favorecer sistemas de desenvolvemento baseados nos ecosistemas nos que se recoñezan as relacións entre a cidade e o rural.

Hai xa tempo que as sociedades máis desenvolvidas se decataron desa cuestión e na hora presente ninguén dubida en apostar por modelos de desenvolvemento nos que a sustentabilidade sexa unha premisa indiscutible, por entender, precisamente que só así é posible conseguir esa calidade de vida da que se ven de facer mención.

### 2.3. SÍNTESE DE OBXECTIVOS E CRITERIOS XERAIS DO AVANCE.

Os obxectivos e criterios xerais propostos que se perseguen coa elaboración do PEPECC, fórmulanse de seguido a modo de síntese para a fase de Avance que agora nos ocupa. Velaí van:

- 1) Reforzamento do papel que como ámbito principal de actividade económica comercial e espazo social representativo da cidade ten o ámbito PEPECC.
- 2) Inserción acaída do sistema viario, a mobilidade e o transporte no conxunto da cidade como ámbito central de interrelacións pasantes e tanxenciais.
- 3) Mantemento da diversidade de usos e a multifuncionalidade espacial, fonte principal da vitalidade do ámbito PEPECC.
- 4) A preservación da esencia e a morfolóxica dos elementos senlleiros e representativos que conforman e identifican o ámbito para a súa preservación identitaria compatible co seu desenvolvemento, mediante a reestruturación normativa para a regulación efectiva e acaída das intervencións.
- 5) A definición de estratexias para a recuperación edilicia e urbana do conxunto, mesmo como área de rehabilitación integral para a consecución de recursos de investimento.
- 6) Potenciación da diversificación económica de actividades e usos, e da sociedade, controlando e evitando excesivos desfases dos prezos inmobiliarios ou importantes desequilibrios zonais.
- 7) A mellora de servizos, infraestruturas e incremento de dotacións como fundamentos do reforzo da atractividade e mellora da calidade de vida no ámbito.
- 8) Preservación e ampliación dos escasos espazos libres de uso público, fomentando os arborados e a vexetación como elementos recuperadores da calidade atmosférica e ambiental.
- 9) Incidir en todos os ámbitos posibles nos que se pode apoiar e fomentar a complicada sustentabilidade dun ámbito consolidado como este, para acadar o aforro de recursos escasos e non renovables, optando sempre polas opcións colectivas, de maior aforro ou menos contaminantes en todas as decisións de ordenación.
- 10) Priorizar as actuacións de reurbanización para mellorar o uso do espazo público e a súa calidade textural, dando prioridade ao uso peonil sen comprometer o uso integrado e racionalizado do resto de medios.
- 11) Manter unha identidade espacial e de urbanización nas actuacións públicas, e inducilas nas privadas, para que sen perder as peculiaridades zonais, se permita concibir todo o espazo público como un gran área de esparcemento.
- 12) Definir unha estrutura de desenvolvemento que promova a cohesión e a integración social, así como a solidariedade, de tal xeito que se poidan coordinar accións integradoras coas zonas ou espazos inmediatos da cidade.
- 13) Procurar a adopción de medidas que con centralidade no ámbito PEPECC fagan de Vigo unha cidade con capacidade de liderazgo na estrutura de cidades galegas, da Eurorrexión e do Arco Atlántico, por entender que hoxe en día esa é unha esixencia de primeira orde para efectivizar calquera desenvolvemento sostible.

- 14) Integración normativa do PEPECC no novo marco xurídico urbanístico, patrimonial e ambiental que garanta a efectividade dos recursos e investimentos dispoñibles neses e noutros ámbitos, así como a seguridade xurídica de todas as propostas e intervencións realizadas ao seu abeiro.

### 3. ANÁLISE ZONAL DO ÁMBITO E PROPOSTAS.

Como síntese do estudio zonal recóllense no presente apartado os extractos da parte analítica e propositiva dos citados estudos zonais, a partir dos que se fai o estudo e a análise global de ámbito que se recolle mais adiante, e que se contempla como un estudo comprensivo e estendido deste análise zonal a todo o ámbito.

#### ZONA 1 PRÍNCIPE

##### ARTEFACTO

O crecemento desta zona por medio de apertura de rúas e edificación que a consolida, conleva á busca da súa identidade no entendemento e valoración desta edificación.

Así pois, fíxose un recoñecemento da edificación por rúas, coa posterior valoración daqueles elementos e conxuntos que poidan ter algún interese cara á súa posterior protección. Ademais destes conxuntos urbanos, levouse a cabo unha valoración da edificación singular, considerando esta en dous grupos: a pertencente á arquitectura residencial e a pertencente a un tipo de arquitectura máis especializada, como a relixiosa, civil.... Considérase este tipo de arquitectura dotada duns valores intrínsecos que a fan ter valor en si mesma.

Cara a valoración do estado da edificación partírase da peza orixinal, distinguindo entre o estado de conservación, recollido en campo, e o grado de alteración ou transformación sobre a edificación orixinal.

Poden apreciarse aínda unha serie bastante ampla de conxuntos na zona. Están bastante desfigurados e transformados, pero seguen conservando elementos de interese que cabería destacar. Co fin de establecer unha posible protección deberá estudarse a capacidade de adaptación así como o seu estado de conservación. Mentres tanto sinálase a necesidade de recuperación destes conxuntos.

Na lectura destes conxuntos, obsérvase un estado bastante malo de conservación, cunha porcentaxe inferior ó bo de máis dun 50%. Urxe así unha necesidade de recuperación e estudo da zona.

Pola contra, aqueles intervidos sofren un proceso de baleirado que conleva a unha perda de identidade, desprovendo ós edificios dos elementos que a caracterizan.

Outras intervencións permitidas polo PEEC para a adaptación destas edificacións ós usos actuais, como apeos para comercios e garaxes, conlevan tamén un mal entendemento do edificio. As ampliacións permitidas das dimensións das edificacións (alturas, fondos...), non só desconfiguran unha traza orixinaria, tamén reducen a calidade do espazo público ó ser superada a altura que pode soportar a rúa..

En xeral hai un estado da edificación bastante regular tanto no sentido de conservación como no de alteración das pezas. Isto non é só debido a unha intervención nas pezas, senón sobre todo pola intervención de peonización no espazo público e pola actividade nel permitida.

##### ESPAZOS LIBRES

No referente á análise do espazo libre faise unha distinción entre o pertencente a viario e aquel dedicado a estancias. O mal funcionamento das prazas no conxunto leva a ter que reflexionar sobre unha nova concepción de espazos como a Praza do Progreso. Esta zona ademais ten a peculiaridade da peonización da metade das súas rúas, o que supón un considerable aumento do espazo para o peón con respecto ó resto do ámbito. Esta medida que en principio parece acertada ten unha formalización bastante discutible, resolvendo a urbanización de tódalas rúas cunha serie de elementos que dificultan a lectura da rúa. Os elementos urbanos deberán apoiar a imaxe que se trata de recuperar da rúa, elixindo en cada caso a iluminación, arborado, pavimentos... adecuados en cada caso. Aínda que a accesibilidade está resolta nas rúas recentemente peonizadas, no resto das rúas segue habendo problemas de beirarrúas estreitas e mal estado das mesmas, bordos, falta de ramplas... Non está ben resolto o encontro da zona peonil co resto da zona.

##### FUNCIONALIDADE

A peonización da zona e a súa especialización cara o comercio, na súa maior parte do sector téxtil, converteron esta zona nun foco de atracción e actividade importantes. Pero esta especialización, sen unha reflexión sobre os usos por plantas, fixo que certas rúas como Príncipe estean en desuso fóra do horario comercial, perdendo unha grande oportunidade de espazo libre. Este uso esténdese ademais ás plantas altas como oficinas e almacéns que non axudan no coidado e mantemento dos edificios.

Destaca tamén un uso residencial na zona non adicada a comercio. O problema destas rúas é o abandono no que se atopan moitas destas edificacións.

Como consecuencia desta peonización destaca o uso que se fai dos interiores de couzada para aparcamento privado, chegando a ter un terzo da porcentaxe total do ámbito. Isto conleva a un fluxo elevado de tráfico na zona e a unha perda de oportunidade de espazo nestes interiores.

##### ÁREAS PROBLEMA

Considéranse áreas problema aqueles interiores de couzada ocupados por aparcamentos privados, chegando incluso a ter fachada á rúa.

Espazo privado no antigo Campo de Granada en conxunto coas vivendas da rúas Pracer.

Couzada do mercado do Progreso.

##### PROPOSTAS.

Posibilidade de conexión coa Praza do Rei e co Castro configurando un espazo libre continuo.

Reconsideración do espazo público da praza do Progreso.

Reflexión sobre as caracterizacións das rúas, acondicionamento e arborado, así como supresión das barreiras de accesibilidade existentes.

#### ZONA 2

##### MARQUÉS DE VALLADARES

##### ARTEFACTO

Esta zona é peculiar no ámbito, xa que caracterízase por ter unha edificación na súa maior parte singular ou de autor recoñecido. A maior parte destas pezas teñen un grande valor arquitectónico, sendo ésta a zona na que se da o maior grado de interese, de case un 90 %. Esta edificación singular está concentrada sobre todo nas parcelas que fan esquina, caracterizando a rúa Policarpo Sanz como un conxunto de grande atractivo turístico e monumentalidade. Na fachada que da á praza de Compostela tamén atopamos este tipo de edificación nas esquinas, pero cabería destacar unha serie de conxuntos de dúas ou tres edificacións que conforman un conxunto máis homoxéneo. A rúa Marqués de Valladares, de apertura e consolidación posterior ás anteriores, é un exemplo de acumulación de arquitecturas singulares de épocas posteriores. En canto ó estado de conservación: é bastante bo, valorado nun 65%, aínda que a conservación dos elementos orixinais é menor polas rehabilitacións e baleirados levados a cabo por entidades privadas para establecer neles as súas sedes representativas.

##### ESPAZOS LIBRES

Os espazos libres nesta zona son escasos, case reducidos ás vías que a estruturan. Sen embargo as couzadas da parte baixa participan da Alameda, con conexións dende o interior por medio de calexos.

##### FUNCIONALIDADE

Fronte ó uso residencial hai un predominio do uso terciario. Ademais das entidades privadas como bancos e caixas da zona de Policarpo Sanz, hai unha concentración alta de oficinas na rúa Marqués de Valladares, chegando a ocupar a totalidade das plantas altas. En total, estes edificios supoñen o 20 % da zona. Os bancos e

caixas levan un uso asociado de salas de exposicións, que sumados ó Teatro García Barbón e o equipamento público da Casa das Artes confiren á vía Policarpo sanz un uso sociocultural importante, sendo o máis elevado na cidade de Vigo.

#### ÁREAS PROBLEMA-AREAS DE ACTUACION

Calexóns dos interiores de couzadas sen continuidade, aínda sen resolver.

Usos de aparcamentos no interior das couzadas.

#### PROPOSTAS.

Continuidade do espazo público da Alameda a través dos accesos ó interior das couzadas próximas a ela. Reflexión sobre os interiores.

Mellora do espazo público con caracterizacións máis axeitadas ó novo uso peonil da rúa.

Incorporación no mobiliario urbano que permita un uso estancial da rúa.

Recuperar a vivenda como uso principal da zona.

#### ZONA 3

##### ECUADOR

#### ARTEFACTO

En canto á protección do artefacto construído: ademais das arquitecturas consideradas singulares (pola súa boa correspondencia entre idea, formalización e grado de conservación), conviría enfocar a protección ós conxuntos valorados como soporte da identidade do Ensanche como peza central da cidade, que nesta zona teñen seu peso maior no fronte de Urzáiz, rúa Joaquín Loriga e Rda. de D. Bosco cara ó Mercado do Progreso. Estas pezas deben ser entendidas como parte dun conxunto de entidade maior, o cal non se pode traducir nunha práctica de substitución sistemática (tal como está a suceder ata agora) de pezas de menor entidade por edificacións novas, só limitadas por ordenanzas alleas ás particularidades tipolóxicas do conxunto edificado e tamén da paisaxe urbana que conforman.

#### FUNCIONALIDADE

Recoñécese a especialización funcional da zona (colexios e academias na parte alta, oficinas e restauración na baixa), e a tendencia a que certos usos predominen sobre o residencial, co perigo de desvitalización. Conviría aproximar políticas de mantemento da poboación residente: recuperación e posta en valor (cara a súa adecuación á demanda do mercado inmobiliario) de moitas das edificacións mais modestas (en xeral en todas as rúas que 'cosen' transversalmente as principais, de desenrolo lonxitudinal), sen perda dos seus valores de referencia. Tamén é imprescindible a dotación de equipamentos, dos que todo o ámeto do ensanche é carente. A solución á falta de solo podería pasar por accións de concerto para un uso compartido e ordenado das instalacións dos Colexios (auditorios, aulas, bibliotecas e instalacións deportivas), ou ben pola adquisición de certas pezas para a súa conversión en equipamento de barrio (biblioteca, centro de día ou gardería)

#### ESPAZOS LIBRES

Os espazos libres son escasos, se ben é posible un replantexamento funcional e espacial dos espazos de dilatación do viario (Simón Bolívar, Venezuela) cara á consecución de certa calidade estancial na rúa.

#### ÁREAS PROBLEMA-AREAS DE ACTUACION

Considéranse catro áreas-problema que nalgúns casos precisarían do establecemento de áreas de reparto para a súa solución: por unha banda, a rúa Dr. Colmeiro Laforet, parte baixa do trazado de P. Bidagor que non ten resolta a accesibilidade nin as conexións viarias cos tecidos anexos mais antigos; por outra, o calexo ó que dan fronte as traseiras da rúa Finisterre e o calexón Nuñez, degradado ambientalmente pero con posibilidades de

posta en valor pola existencia de solo libres (inda que privados). Por último, a pequena agrupación de vivendas no extremo oeste de Ecuador contra o edificio dos Salesianos, que precisaría dunha operación de posta en valor nunha medida axeitada, dado que esta peza urbana vese ameazada porque fica descontextualizada no seu entorno.

#### PROPOSTAS.

Na edificación, atención prioritaria a conservación do patrimonio construído, evitando a súa destrución e regulando intervención e usos.

No espazo público: dotar de continuidade e accesibilidade universal, resolvendo os puntos de discontinuidade. Caracterizar axeitadamente as seccións funcionais das vías, facendo un reparto do solo dispoñible con prioridade ó uso peonil para acadar unha sorte de espazos estancias dentro das rúas.

#### ZONA 4

##### CASABLANCA

#### ARTEFACTO:

O punto de partida do crecemento desta zona como barrio residencial, condicionou en certa medida o tipo de arquitectura que se iba a desenrolar, non é unha arquitectura representativa ou excesivamente ornamental, a arquitectura mais monumental a atopamos en Gran Vía debido ó carácter desta avenida. Por iso a arquitectura desta zona está sendo completamente substituída polo que se perden a lectura dos conxuntos da rúa e da couzada. É importante definir é importante definir uns criterios de protección adaptados a cada tipoloxía e por outra banda establecer uns criterios de ordenación para a edificación nova ou non protexida que nos rompan a lectura da rúa ou da esquina da couzada.

Un caso singular é a vivenda preurbana. Esta tipo de arquitecturas teñen un importante valor por ser moi peculiares neste ámbito, pero atópanse en moi mal estado en xeral, ademais en moitos casos a implantación urbana con respecto ás vivendas que creceron ó redor de moita maior altura é moi difícil. A morfoloxía da cuberta é modo en cómo foron concibidas non pide ampliacións por iso a inserción na escala do resto da couzada é moito máis difícil.

Os edificios da esquina de Urzaiz Gran Vía tamén requiren unha protección especial por ser configuradoras de imaxes moi potentes da cidade irrepitibles si se volvesen a facer de novo.

#### FUNCIONALIDADE

A actividade fundamental do barrio de Casablanca é a residencial e o terciario nos baixos.

Detectouse na zona bastante movemento nos baixos, hai bastantes en aluguer, sobre todo nas vivendas novas, nas que se están renovando. Son usos a escala de barrio con excepción

Hai que destacar o uso que se fai no interior das couzadas maiores, estanse a ocupar os fondos das parcelas con garaxes privados das novas vivendas, o garaxe Paris que ocupa unha planta, é un caso singular a considerar pólo que pode significar a oportunidade de replantexarse este espazo como público ou para algún equipamento.

Aínda que actualmente a zona 4 teña un carácter de borde con respecto á centralidade do ámbito, estanse a dar no borde importantes transformacións de cara a unha nova focalidade da zona. Pólo norte a transformación da estación do tren en estación intermodal e o novo plantexamento dos usos, co centro comercial, multicines, etc. No sur o cambio na Praza de España, o PERI de San Roque transformaran inevitablemente o valor desta zona no que atinxe ó aumento da residencia e á aportación de novos usos dotacionais.

#### ESPAZOS LIBRES

Non existen estancias públicas de uso peonil nesta zona, a única excepción é a medianeira central de Gran Vía proxectada como boulevard urbano, pero de escaso uso estancial debido á forte pendente, ó ruído nada atenuado do tráfico e ó plantexamento do axardinamento central que impide remansos de sombra. A ausencia de estancias

non vai acorde cos mínimos necesarios para o elevado número de vivenda que hai neste barrio. Resulta ademais moi difícil acadar espazo estancial debido ó alto grado de colmatación da peza e á propia concepción das mazás. Unicamente no edificio das Servas de Xesús ou no Cluni, que teñen unha aliñación diferente se poderían plantexar cesións ou recualificacións do espazo.

#### ESTRUTURA

Vías primarias ou de Sistema Xeral: A principal vía de carácter primario que atravesa a zona é Gran Vía de trinta e seis metros de ancho, soporta un elevado volume de tráfico de circunvalación, tanto de transporte público coma privado, tres carrís a cada lado. Tanxencialmente á zona e como viario de borde, Pizarro tamén leva consigo un elevado volume de tráfico e importantes liñas de autobús ligadas á presenza do Hospital Xeral.

Vías secundarias:

a. Urzaiz como límite da zona pero como un dos principais eixes de estruturación e conformación do ensanche Vigués, situada á cota intermedia e que soporta a maior rede de liñas de transporte público do ámbito.

b. Vazquez Varela tamén como borde e límite da zona catro pero con un carácter diferente ó de Urzaiz, xa que tamén é o límite do PEPECC cara ó oeste.

c. Os eixes lonxitudinais de Venezuela, Ecuador e Brasil plantexados como elementos de sutura da zona 4 co resto do ámbito. A arteria Camélias-Venezuela ten neste último tramo do ámbito un carácter máis local.

Vías locais: O resto do viario definido na trama do barrio de Casablanca, é de uso exclusivo da zona. Teñen case todas a mesma dimensión en torno ós doce metros. A segregación da rúa en tráfico peonil, rodado e aparcamentos é tamén similar, non hai unha reflexión ou unha adaptación sobre os usos, así, no entorno de Ecuador próximo ó Corte Inglés hai importantes movementos de carga e descarga, sobre todo á primeira hora da mañá. Cabería ademais facer unha distinción entre o viario lonxitudinal, entendido este como o que vai paralelo ás curvas de nivel e o viario transversal, entendido como o que vai na liña de máxima pendente. As vías transversais como importantes referentes visuais, as lonxitudinais con pendentes axeitadas ó peón.

#### ZONA 5

##### CHURRUCA

#### ARTEFACTO:

Edificación en bo ou moi bo estado o 73% (161), constatando como características, interesantes e merecedora de recoñecemento 71% (157), valores referidos ao total da zona. Con arquitecturas singulares, Cine Fraga, Igrexa Santiago, Edif Aurora, Conxunto de Urzaiz (Pachzchievich), conxuntos domésticos de Cervantes, Alfonso XIII e Lepanto.

Diferenza tres caracterizacións básicas:

O entorno de Irmandiños e toda a periferia que o envolve, Lepanto, M. Códax, Cervantes e Alfonso XIII, con edificacións tradicionais, parcelas regulares de ancho a metade do fondo 7x14m, reducido volume e formas regulares, primando a residencia en moitos casos unifamiliar.

A fronte de Urzaiz, Colón e García Barbón, con parcelas que ganan en tamaño 20x20m e edificacións que incrementan volumetría e elementos decorativos, representativos.

O interior da zona, espazo estancial, pza de Portugal rodeado de parcelario de grandes dimensións, e volumes edificatorios elevados, executados recentemente e ausentes de referencias.

#### FUNCIONALIDADE

O entorno de irmandiños funciona de barrio residencial e acumula elementos hoteleiros.

A fronte de Urzaiz é comercial con concentración de comercios e oficinas en baixos e edificacións completas.

O entorno da pza de Portugal concentra intensidade residencial e uso recreacional.

Ausencia de equipamentos de carácter público.

#### ESPAZOS LIBRES

Reflectido no viario e a pza de Portugal que delimitada hoxe, debe dilatarse absorbendo casi a totalidade da zona como espazo estancial, e recuando tránsito ao perímetro de zona;

#### ESTRUTURA

Concentra as vías primarias no seu perímetro e mesmo no seu interior, Lepanto e Cervantes, e sitúase como receptor da infraestrutura ferroviaria.

#### AREAS PROBLEMA

Entrono de Irmandiños, revitalización e acondicionamento.

Acceso autoestrada, recuperación pública.

Intervención no ámbito ferroviario.

#### PROPOSTAS.

Na edificación, atención prioritaria a conservación do patrimonio construído, evitando a súa destrución e regulando a intervención e fixando os usos.

Incremento da potencialidade da praza de Portugal, incorporando as rúas perimetrais, o acceso ao cine Fraga, o tránsito a Igrexa de Santiago e a conexión a través da proposta de actuación na saída da autoestrada co ámbito da praza da estación.

#### ZONA 6

##### AREAL

#### ARTEFACTO:

Edificación en bo ou moi bo estado o 75% (112), constatando como características, interesantes e merecedora de recoñecemento 54% (81), valores referidos ao total da zona. Con arquitecturas singulares, Alcaldía, Casa Bonín, edificio Caixanova, Universidade Popular, Edificio Curbera, conxuntos do Areal e travesía das Escolas Públicas.

Diferenza dúas caracterizacións básicas:

A fronte continua do Areal, Colón e García Barbón, con grandes parcelas edificadas aliñadas con fondos regulares e en varios casos agrupadas semellando edificacións maiores (casa Bonín) deixan os fondos sen edificar.

Persistencia de trazas no parcelario e en conxuntos edificados, travesía das escolas públicas, conxunto de vivendas unifamiliares de volumetría reducida e sinxela que mantén a traza orixinal.

Interior de zona, rúa Rosalía (fora de ámbito), que concentra edificabilidade.

Pequenos tránsitos de Areal a García Barbón, Roupeiro, Heráclio Botana, Oporto, Canceleiro caracterizados con maior ou menor fortuna.

#### FUNCIONALIDADE

O Areal funciona incorporando representatividade pública (alcaldía) e privada, conxuntos de oficinas, e a súa fronte (espazo axardinado fora de ámbito) como espazo libre mal caracterizado.

Colón e García Barbón concentran mestura de edificios representativos de empresas e compoñente residencial. (caso edif Caixanova) con tendencias recentes a perda de caracterización da arquitectura fronte a localización aquí da representatividade.

As vías transversais e Rosalía asumen con gran potencia o uso residencial, concitando no caso de algunha delas e en Rosalía un uso restauracional.

Ausencia de equipamentos de carácter público.

**ESPAZOS LIBRES**

Os xardíns Eduardo, dentro dos sistemas xerais de espazos libres é o principal, as fracturas que soporta de accesos de vehículos e o intenso tráfico que o rodea penalizan o seu disfrute.

As seccións viarias son xenerosas, as variacións de tráfico deberían afectar a redefinición en beneficio dun uso público, caso da fronte aberta da rúa areal, buscando a continuación coa alameda e a rúa Rosalía.

Os espazos do interior de couzada, as couzadas a García Barbón xeran espazos de menor dimensión, penalizados por accesos a garaxes, deberían expandirse de modo explícito sobre a rúa que os serve. As couzadas a Areal, están colmatadas de edificacións auxiliares e son de máis difícil apropiación.

**ESTRUTURA**

Concentra as vías primarias no seu perímetro, Areal, Colón e chegada da autoestrada, quedando o seu interior, Rosalía, como estacionamento, as vías transversais son portas de acceso ao estacionamento.

**AREAS PROBLEMA**

Entorno da travesía das escolas públicas, edificación e integración co tratamento do espazo de chegada da autoestrada e a intervención sobre a estación ferroviaria.

Espazos internos das couzadas a García Barbón que inclúe os tránsitos entre esta e Rosalía.

Rosalía, tratamento do espazo público.

Fronte do areal, tratamento integral da beirarrúa, calzada e espazo verde anexo con integración e continuidade dos xardíns Eduardo.

**PROPOSTAS.**

Na edificación, atención prioritaria a conservación do patrimonio construído, evitando a súa destrución e regulando intervención e usos.

Incremento de espazos de relación, xardíns Eduardo e fronte do Areal, Espazo central, Rosalía.

Intervención de conexión co sur a través da operación na travesía das escolas públicas, acceso da autoestrada e estación ferroviaria.

Suturas caracterizadas e habilitadas sobre as vías transversais de Areal a García Barbón.

**ZONA 7****ROMIL****EDIFICACION**

O estado da edificación nesta zona pode definirse en xeral malo, estando un 50% dela en ruína, malo ou regular. Atópase tamén unha porcentaxe moi elevada de nova planta, un dos maiores xunto coas zonas 5 e 6. Estas actuacións, unidas ás de ampliacións, desdebuxan os conxuntos urbanos quedando apenas conxuntos de tres edificacións. É a única zona de todo o ámbito onde o número de edificacións con elementos de interese non chega ó 50%. Aínda así poden atoparse edificios singulares que poden revalorizar un pouco este ámbito.

**ESPAZOS LIBRES**

A carencia de espazos libres é un dos problemas máis importantes desta zona. O espazo libre redúcese ó viario, case sen posibilidades de actuacións ó estar todo tan consolidado, e os poucos espazos transversais son utilizados por escaleiras. Espazo de oportunidade na zona de unión das rúas Falperra e Romil coa posibilidade de conectar o ámbito por medio dun espazo público que discorra pola ladeira do Castro e reduza o fluxo de tráfico no eixo Venezuela- Camelias.

Necesidade de apertura da rúa Romil transversalmente por medio de espazos transversais de conexión e espazos de expansión da rúa. Necesidade de reflexionar sobre o tráfico para a recualificación desta rúa. A

conexión transversal entre as rúas Pi y Margall e Romil debería ocorrer en máis puntos dos que hai agora, tamén unha mellora e accesibilidade dende estas rúas cara o mar.

Potenciar cara a rúa Pi y Margall o eixo turístico Policarpo-Elduayen.

**FUNCIONALIDADE**

O uso principal da zona é o residencial e terciario nos baixos. Pouca actividade na rúa Romil xa que o comercio é ocasional. Reconsideración do espazo da rúa para dar prioridade ó peón sobre o tráfico rodado.

A maior parte dos baixos da rúa Pi y Margall están pechados. Potenciar cara a rúa Pi y Margall o eixo turístico Policarpo-Elduayen aproveitando a nova apertura do Palacio de Congresos de Beiramar.

**AREAS PROBLEMA**

Vías locais pouco caracterizadas, cunha excesiva intensidade de tráfico bastante superior á sección da rúa.

Excesivo número de garaxes que dificultan a lectura da rúa en conxunto e polo peón.

**PROPOSTAS.**

Atención prioritaria a conservación do patrimonio existente, evitando a súa substitución e regulando as intervencións e os usos.

Vías locais mellora da sección transversal, acondicionamento e reconsideración dos elementos de urbanización.

Mellora do único espazo libre cun tratamento xeral dende Romil á rúa Pracer e ladeira do Castro.

**ZONA 8****OLLOQUI****ARTEFACTO:**

Edificación en bo ou moi bo estado o 76% (64), constatando como características, interesantes e merecedora de recoñecemento 80% (70), valores referidos ao total da zona.

Considéranse singulares os edificios deseñados por Manuel Gomez Román, pezas das esquinas das mazás do ensanche e algunhas pezas de Arquitectura contemporánea.

Conxuntos ben conservados de casas urbanas de balcóns en varios puntos, e especialmente a mazá 28669 (Carral-G. Olloqui).

Operacións de baleirado interior e substitución, con perda sistemática de valores nas edificacións.

**FUNCIONALIDADE**

Usos principais non residenciais: hostalería e hoteis.

**ESPAZOS LIBRES**

Vías locais que precisan dunha mellora na definición espacial e na dotación de elementos.

A Alameda como estancia referencial, coa necesidade dun estudio e catalogación pormenorizada das especies vexetais que o compoñen, cara a súa protección e posta en valor. Necesaria a reconsideración do deseño dos elementos de relación coas rúas contiguas.

**ESTRUTURA**

Vías Victoria e G. Olloqui soportan tráfico pasante de intensidade moderada.

Vías locais de acceso a garaxes e carga e descarga.

**AREAS PROBLEMA**

Vías locais: pouco caracterizadas, deseño en exceso dependente dun uso de coexistencia, con solucións aplicadas sen consideración de situacións singulares en canto ó uso e papel referencial da rúa no seu contexto.

Alameda: catalogación do seu contido.

**PROPOSTAS.**

Na edificación, atención prioritaria a conservación do patrimonio construído, evitando a súa destrución e regulando intervención e usos.

Vías locais: mellora da sección transversal e reconsideración dos elementos de urbanización.

Alameda: mellora do tratamento do espazo público cun tratamento integral da beirarrúa, calzada e espazo verde anexo con integración e continuidade cos xardíns Eduardo.

#### 4. DIAGNOSE GLOBAL OU TANXENCIAL DO ÁMBITO.

Sintetizar unha diagnose completa dun ámbito complexo non é doado, polo tanto procedemos ao desglose temático que axude a profundar sobre aspectos concretos, sen perder de vista un fío condutor que enxergaremos inicialmente dende as valoracións globalizadoras de recoñecemento e valoración xeral e a morfoloxía dos tecidos urbanos e zonas estratéxicas, e logo xa temáticamente pasaremos a o análise dos sistemas estruturantes (viario, mobilidade, dotacións, grandes infraestruturas intermodais,...), o espazo público (os espazos libres e viario peonil, o mobiliario urbano, a sinalética, a peonalización ou humanización de espazos e rúas, ...), os elementos e intervencións patrimoniais (a edificación o patrimonio cultural, as couzadas, os conxuntos urbanísticos, ...) e a actividade económica, para engadir finalmente unha diagnose técnica específica de aspectos como a mobilidade e os servizos urbanísticos, que comportan un campo temático nidiamente diferenciado.

##### 4.1. DIAGNOSE XERAL ANALÍTICA E VALORATIVA.

Do recoñecemento e valoración do artefacto construído do Ensanche e a Cidade Central, na análise das actividades que se manifestan e que o habitan, das relacións coas estruturas urbana, metropolitana e territorial que lle dan soporte, téntase un diagnóstico operativo que, na compañía dunha síntese propositiva, pode empezar por determinar unhas primeiras sensacións que se destilan do análise:

- o Sensación e sentimento, moi fortes, de enorme perda do Patrimonio cultural vigués na última xeira.
- o Constatación da presenza, aínda, de grande Patrimonio que preservar e poñer en valor.
- o Recoñécese a imaxe identitaria do Centro histórico de Vigo.

Dun **análise morfolóxico básico** denótase a constatación dun tecido preto de rúas e construcións, de gran compacidade pola proporción macizo/oco, cidade de trazas máis que trazada, detéctase que o tráfico atópase máis calmado polo de hoxe que fai uns anos, logo de operacións certas de estruturación e mellora viaria (túnel de Beiramar, peche e/ou novos cintos,...), e o espazo público recoñécese máis como inverso ou negativo do conxunto edificado, mesturándose o espazo viario e o máis estancial das escasas prazas nun continuo espacial que vai cambiando de función (o espazo público está confinado practicamente ao espazo viario).

Compre remarcar o **carácter residencial deste tecido**, con derivacións funcionais históricas, como as que orixinalmente se desenvolvían nesa zona con actividades dalgún xeito relacionadas co Porto (subministro, xestión, consignatarios, almacenaxe, actividades complementarias).

A respecto das características dos tecidos residenciais, a actividade inmobiliaria se ten preocupado ben pouco da calidade intrínseca da vivenda como artefacto para vivir e se centra en ofrecer boas localizacións, acabados e materiais supostamente de calidade, grandes comodidades, prezos non sempre asumibles, etc, (en resume condicións supostamente apreciadas polos compradores), e como corolario de moitas destas actuacións inmobiliarias despreocupadas, ou por cuestións de progresiva marxinalidade ou desestruturación a respecto do resto da cidade, detéctanse determinadas zonas necesitadas de labores de reestruturación e de estudos específicos para maximizar a calidade da vivenda, recuperación de valores, tipoloxías atractivas e de calidade para a residencia, por ser zonas en certa medida residuais ou de bordos nalgúns casos, ou en zonas de accesibilidade comprometida, polo tanto ligando actuacións de mellora viaria, recualificación espacial e reestruturación edificatoria fixando obxectivos de calidade intrínseca de vivenda aplicando as máis avanzadas concepcións de calidade urbanística e sustentabilidade (boas condicións de soleamento e ventilación, relación moito máis directa co espazo público e o ár libre, boas condicións de accesibilidade, aforro enerxético, flexibilidade de uso, ...mesmo nos casos de rehabilitación de vivenda antiga de interese para a súa recuperación ou mantemento, sempre que se chegue ata o límite no plantexamento correcto dos proxectos edificatorios con exercicios rigorosos de proxectación arquitectónica), pode recuperarse o carácter de atractividade desas zonas,

das que podemos poñer varios exemplos: nalgunha zona da rúa Ecuador, na cuña de bordo que se conforma García Barbón, Alfonso XIII e o acceso da AP-9, entre outras que se sinalan no plano de propostas.

Para o análise (e logo para a intervención) en **tecidos urbanos de importante centralidade**, compre ter en conta as condicións de funcionalidade no intre da súa concepción urbanística como trazados de ensanche (distinta as novas funcionalidades), e tendo en conta así mesmo a súa particular condición topográfica, con importantes pendentes e recollido ou cinxido polas abas do monte do Castro e do Castelo de San Sebastián, cunha derivación inversa cara as outrora bahías do Areal, hoxe metamorfoseadas en porto deportivo, comercial e de pasaxeiros, deberá atender a esta configuración de límites, bordos, transicións, fronteiras, que delimitan e configuran territorialmente o ámbito e o unen ou separan dos tecidos diferenciais por morfoloxía e xénese do seu contorno (recordemos a afirmación sobre o concepto identitario deste ámbito que sinalabamos ao principio, o que ven a reforzar o acerto na decisión de acadar a súa delimitación actual como ámbito unitario).

Precisamente esa condición diferencial a respecto dos tecidos do seu bordo pode axudar ao reforzo da súa condición de centralidade, que se identifica cunha funcionalidade ou rol histórico que se autoafirma con decisións de implantación de dotacións, entidades de representación institucional, empresarial ou comercial, ou mesmo actividades económicas ou comerciais recoñecidas como distintivas dun certo nivel ou estatus que non se da noutras zonas da cidade, reforzando ese carácter de centro principal e referencial, en resume representativo da cidade toda.

Neste senso existen **zonas de bordo** nas que se debería replantexar a súa conformación e funcionalidade actual (ou nas que xa temos noticia de actuacións singulares que van a replantexar as condicións actuais) como as que de seguido se citan:

- A cuña que conforma a saída de García Barbón, vía Norte, Alfonso XIII e o acceso da AP-9, necesitada dunha reestruturación moi ligada a reordenación da estación intermodal do ferrocarril-AVE e a reconsideración dos desniveis as vías Norte e Urzáiz con solucións de transición espacial, miradoiro ou novos accesos.
- Outra das zonas de bordo que pode necesitar de labores de reestruturación é a zona de contacto co Casco Vello (Paseo de Granada, Placer, parte final de Venezuela e zonas de contacto co Monte e Parque do Castro) para reconsiderar o contacto de tecidos e espazos de distinto tipo e xénese.
- A zona de Beiramar pode ser tamén unha zona de bordo necesitada dalgún tipo de recualificación puntual para rematar algunhas labores deste tipo xa iniciadas.
- Tamén temos as referencias das zonas que van a ser obxecto de importantes actuacións, como por exemplo a da Praza de España, contemplada no PXOM, e de notable influencia sobre este ámbito.

Existen tamén varias zonas (de bordo ou non) en que se plantexan ou están pendentes de se levar a cabo importantes **actuacións estratéxicas**, ou son espazos nos que se requirirían actuacións deste tipo:

- No referente as intervencións de certa envergadura, **o Porto** é unha das pezas clave, unha vez liberadas algunhas franxas do fronte litoral e logo das actuacións de "*Abrir Vigo ó mar*" Paseo da Estrela, Avenidas de Montero Ríos, recualificación superficial con aparcamento no Berbés, a Estación Marítima, o centro comercial de A Laxe, configuran en conxunto un primeiro *waterfront* que parece comenentemente estruturado ofrecendo unha axeitada transición de bordo a outros espazos máis alá do ámbito.

A Autoridade Portuaria pretende chegar a acordos para resolver o tema do recheo de Guixar e alude a unha reforma do Plan de Usos do Porto para reestruturar as súas actividades, e este é un tema crucial para o ámbito PEPECC, pois a influencia dos usos do Porto na zona de fronteira deveñen en relacións ou imposibilidades que son capitais para o desenvolvemento das propias actividades de todo tipo que se poidan desenvolver nesas zonas (orixinalmente se desenvolvían nesa zona todas as actividades dalgún xeito relacionadas co Porto).

- Na zona leste do ámbito, como punto de inflexión urbana nos desenvolvementos urbanos cara a Teis, a zona da **estación do ferrocarril** configúrase como unha zona importante de actuación, que aínda estando xusto fora do ámbito (a propia estación), é un bordo de fronteira moi singular polas posibles implicacións sobre o ámbito PEPECC, con importantes e posibles interrelacións e posibles interferencias ou mesmo oportunidades, e por tanto debe ser un área de estudio pormenorizada, polas implicacións que ten sobre todo o ámbito, sendo unha zona crítica con moitos problemas a resolver sobre todo polas súas características topográficas de contorno e con espazos de fronteira non rematados, na que aínda tratándose dunha actuación case pechada polas decisións xa tomadas nas súas determinacións e necesidades, deberán negociarse ou acordarse con Renfe algunhas posibles adaptacións e a mellor conxugación coas necesidades da cidade neste punto nodal e intermodal parándose a reflexionar na búsqueda de propostas que poden permitir acadar plusvalías para o espazo público, mediante a resolución de transicións, cruces e fronteiras.

Se se pretende caracterizar ou recualificar axeitadamente este singular tecido da cidade, débese ter moi en conta a **recuperación do espazo para o cidadán**, que é o actor que fai realmente cidade ou vida representativa neste espazo, recuperación que nos últimos anos se ten confiado as labores de humanización que se desenvolveron en determinados ámbitos. Con anterioridade, a recualificación se ten producido as veces a través de importantes labores de reestruturación viaria como as que se teñen producido en diversas zonas do ámbito, pero con diversos resultados derivados do grao de amplitude do análise ou da escala de concepción ou de ámbito de traballo realizado en cada caso, aínda que nestas labores de carácter mais viario, tense incidido mais en aspectos de racionalización de aparcamentos ou de tráfico viario, que normalmente deixan de lado ou deturpan outras concepcións que dan prioridade ao peón.

Os **procesos de humanización** debeñen directamente ofertados dende estas posibilidades: zonas de tráfico atenuado (zona 30), vías de coexistencia, rúas peonalizadas, mais sen un estudo completo, amplo e suficientemente respaldado tecnicamente que abarque unha escala de cidade, nin un programa completamente estruturado de intervencións (mais sometido a decisións políticas que técnicas), pois as actuacións realizadas poderían ter sacado moito mais rendemento neste eido apuntado, aínda recoñecendo as melloras efectuadas sobre os espazos e viarios preexistentes.

En moitos casos a aplicación conveniada ou estendida de criterios xeneralizados produce disfuncións pola diferenza de seccións ou espazo dispoñible e outros factores cambiantes coas escalas que producen solucións excesivamente forzadas nalgúns casos (por exemplo en rúas como Hernán Cortes, ou nalgúns do ensanche de Olloqui).

Estas actuacións non foron quen de artellar suficientemente (na medida do posible) o **espazo público e a funcionalidade viaria** (salvo contadas excepcións, por exemplo a R/Uruguai na que se ten racionalizado axeitadamente o espazo dispoñible para os usos previstos, ou na Praza de Compostela en que o espazo dispoñible é xa mais amplo, pero se ten racionalizado tamén de xeito comenente un programa de actuacións adaptada as necesidades e correctamente executado), polo tanto poden precisar un replantexamento ou reformulación destas actuacións (sempre que sexa factible técnica e economicamente) para dotalas de unidade e integración co resto de actuacións viarias, e pensar un pouco mais nas zonas de estancia, que como dixemos quedaron un pouco esquecidas nas actuacións realizadas.

Prodúcese unha excesiva profusión nos elementos que ateigan o espazo viario ou de estancia e pouca reflexión integradora de conxunto, pois a urbanización ou reurbanización no caso de tecidos consolidados require pasar dunha sección dada a outra na que normalmente nas actuacións realizadas, xeralmente o que adoita ganar é o espazo de aparcamento ou o funcionamento viario.

Compre facer fincapé nas posibilidades que ofrecen os tempos, secuencias ou estratos topográficos que configuran o ámbito do PEPECC, para a formación de itinerarios peonís con escalas, aproveitando as oportunidades que se poden dar para zonas de estancia sobre as zonas chans e de cota baixa como Areal, e os

saltos ou transicións que se poidan producir cara a zonas en cotas inmediatas mais altas para novas zonas de estancia que conformen secuencias escalonadas e periódicas, como cara o nivel de Rosalía de Castro, outra cara o nivel de García Barbón, e seguir as comunicacións ascendentes pola topografía territorial do ámbito con pequenas transicións para zonas de estancia no nivel de Ecuador, pero de cativa dimensión, e seguir cara o nivel de Venezuela, que pode ser outro eixo importante e que remata polo sur o ámbito na cota mais alta deste percorrido, aínda que logo por Gran Vía se pode chegar ata á Praza de España, que si configura o teito topográfico do ámbito.

Con carácter xeral, compre proceder a unha recualificación funcional do ámbito como peza identitaria.

E precisa tamén unha reflexión sobre a cualificación das seccións viarias, tendendo a buscar espazos de paseo e sobre todo estancia, cunha reflexión sobre a urbanización, os mobiliarios, zonificación da súa sección para unha readaptación funcional.

Con carácter mais concreto, en actuacións como as de Rosalía de Castro (que poden ser extensivas a outras zonas), rúa que foi sinxelamente sistematizada con solucións automatizadas de urbanización de espazo libre mais un aparcamento soterrado en baixo, deberán estudarse solucións técnicas para tratar de implantar paseos arborados ou vexetación de certo porte, e zonas peonís para mellorar a súa calidade paisaxística, espacial e de utilización polo peón, dado que a súa sección transversal o permite, e redundaría nunha importante mellora na zona.

No presente documento, e para referirnos os aspectos **do eido fundamentalmente viario**, se ten redactado un **sinxelo pero rigoroso estudo de mobilidade** (e a el nos remitimos para abondar mais sobre estes temas), realizado á medida do traballo e do que solicita o Prego correspondente, pero que pode quedar curto para tirar conclusións ou medidas mais operativas, detalladas ou axeitadas. Por tanto, estimamos que é preciso redactar un estudo completo e rigoroso de tráfico e mobilidade que estude fluxos, puntos de atractividade, tendencias, posibilidades, alternativas, para determinar as actuacións precisas neste eido e a integración coas xa realizadas, e no seu caso modificacións ou adaptacións desas obras nos casos xa detectados en que se producen disfuncións ou desartellamento non resoluble a respecto do conxunto, tentando ir mais alá (como nalgúns casos se ten producido) dun mero maquillaxe superficial con pretensións de mellora do espazo e do uso que non se chega a materializar doadamente.

No referente as actuacións necesarias ou propostas no eido fundamentalmente viario, nos remitimos mais en detalle as que se desenvolven con maior profusión no estudo de mobilidade e no apartado correspondente de propostas de mobilidade e viario (neste mesmo capítulo), facendo fincapé a modo de actuacións principais nas seguintes propostas:

- Consideración dunha proposta de reestruturación viaria con sección e funcionalidade tipo bulevar nas rúas Rosalía de Castro e Venezuela (que dada a súa sección e condición topográfica permiten unha actuación deste tipo).
- Reforzar o eixo de comunicación viaria principal sobre as rúas do corredor Policarpo Sanz-Elduayen-García Barbón.
- As conexións de saída da rúa Simón Bolívar (sobre todo polo norte cara a María Berdiales e Hernán Cortés) precisarían de actuacións de reestruturación para evitar o seu carácter residual, aínda que son de complicada resolución.

Tanxencialmente aos problemas viarios, de tráfico e as actuacións citadas, derivan tamén **deficiencias de análise do espazo público** realmente utilizable como tal (moi limitado no ámbito, como xa dixemos, pola súa gran compacidade), producíndose puntos de fricción en zonas límite, tanxenciais ou de transición, zonas intersticiais non resoltas, que deixan portas abertas a intervención posterior para tentar suturar o espazo público como conxunto continuo e fluído dende un análise previo comprensivo e completo, que teña en conta toda esta

problemática, para armarse de instrumentos e procedementos de intervención que permitan resolver estas deficiencias dende un punto de vista integrado e de conxunto.

Como actuacións necesarias neste eido se estiman as seguintes propostas:

- Consideración dunha proposta de reestruturación mixta (espacial e viaria) a diferentes niveis (dada a súa configuración topográfica e construtiva) con sección e funcionalidade tipo bulevar nas rúas Rosalía de Castro e Venezuela (xa citadas nos apartados de viario, e que dada a súa sección e condición topográfica permiten unha actuación deste tipo).

Os **problemas de accesibilidade** tamén se fan patentes, e a mera aplicación legislativa non resulta suficiente, toda vez que o deseño debe incorporar na súa concepción a problemática mesma da transición accesible dos espazos e itinerarios, e non como unha aplicación directa méramente paramétrica ou dimensional.

Débense reconsiderar tamén as actuacións de **mobiliario e sinalética**, que non sempre cumpren as funcións que en teoría se lle encomendan por insuficiencia de elementos, disfuncións, incoherencias na súa situación ou na relación entre elementos, que nalgúns casos chegan a dificultar o tráfico peonil ou rodado ou accesos a garaxes.

Outro campo importante de diagnose é o **ámbito dotacional**, onde se erixe como cuestión salientable a baixa proporción de equipamentos no ámbito, e poucos marxes de maniobrabilidade neste aspecto dado que se trata dunha trama consolidada e mesmo abigarrada, que sumado aos altos custos inmobiliarios e as escasas oportunidades de actuacións de reforma interior ou recualificación de tramas (que poderían ofrecer solucións estandarizadas para a consecución de novas dotacións) dificultan notablemente o aumento das dotacións, pero se poden apuntar algunhas posibilidades concretas de acadar acordos para novas dotacións:

- Cluny, na Gan Vía contra María Berdiales, Braille e Hernán Cortés, é unha importante parcela singular que ofrece unha boa oportunidade de recualificación urbanística e espacial, na que poden encaixar perfectamente novas dotacións públicas para equipamentos ou espazos libres, como contraprestación de aproveitamentos edificatorios xa estudados no pasado, e con intentos de conveniación que aínda non se ten materializado, polo tanto o PEPECC pode retomar o análise e valoración de propostas para esta operación, importante polos seus compoñentes estratéxicos nunha zona central e privilexiada do ámbito.
- O edificio das Siervas de Jesús na confluencia das rúas Urzáiz, Cuba, México e Brasil, é outra oportunidade para unha reestruturación do edificio da institución relixiosa coa posibilidade de conseguir algunha dotación pública de equipamento ou espazo libre.
- Un punto singular como o encontro das abas do Monte do Castro e do Castelo de San Sebastián é outra oportunidade estratéxica de compatibilizar solucións viarias e dotacionais na resolución espacial deste punto de inflexión entre diversos tecidos e mesmo entre diferentes xeiras históricas no desenvolvemento da cidade, no que se conxugan importantes trazados viarios xerais con importantes espazos libres con carácter de parque metropolitano e incluso grandes dotacións administrativas representativas da cidade, polo tanto é unha especie de "xoia da corona", charnela non resolta, que como contrapartida non ten unha resolución fácil, que xa se ten intentado dende outras instancias: PEPRI Casco Vello, Plan de mobilidade e accesibilidade ao Casco Vello, mesmo dende o Plan Xeral en tramitación, pero a densidade do análise e a complexidade das propostas posibles excedían daquel, e incluso deste traballo, pero pode ser un bo momento para a reflexión sobre as distintas alternativas e solucións posibles, ou polo menos para plantexar os criterios con que tal actuación debe ser abordada. Parece haber agora un concurso para o seu desenvolvemento mediante proxecto, polo tanto estaremos a espera de acontecementos antes de entrar en traballos máis concretos.

Pódense establecer algunhas posibilidades máis, de carácter máis global ou xenérico para permitir habilitar novos espazos dotacionais, que se avanza como propostas orientativas:

- Posibilidade de que estudando convenientemente o parcelario e a edificación poidan aparecer oportunidades de emprazamento de novos equipamentos, que deberán estruturarse coas necesidades das distintas áreas de gobernanza municipal (locais culturais, sociais, formativos, asistenciais, garderías, saúde, etc) e enlazadas coas necesidades ou demandas explícitas que existan a nivel veciñal (incidindo obrigadamente naquelas zonas menos dotadas como Ecuador, Casablanca, Rosalía de Castro, que axuden a conformar unha vida máis activa de barrio e con máis opcións de participación en actividades de todo tipo) ou das necesidades dos múltiples usuarios non residentes neste espazo, pero que traballan ou pasean, compran, etc nesta zona.
- Compre prestar atención tamén a todas as implicacións que neste eido poidan ter as zonas de bordo de ámbito como a Praza de España, Praza Elíptica, Beiramar e as actuacións externas que alí se desenvolvan.
- Pódese realizar unha análise exhaustiva de posibles áreas de aproveitamento interior públicas en couzadas privadas, mesturadas nalgúns casos como na parcela en estudo en Marqués de Valladares na que se pretenden musealizar os restos romanos atopados mediante un proxecto de intervención adaptado aos obxectivos de protección e musealización pretendidos.
- Podemos atopar máis oportunidades en interiores de couzada no entorno de Rosalía de Castro e no barrio de Casablanca ligadas a patios interiores con grandes garaxes.
- Preséntase unha oportunidade concreta e singular na couzada conformada polas rúas Placer-Progreso-Doctor Cadaval-López de Neira, que é o vello cine Vigo, no que se poden plantexar posibilidades de recualificación, cambio de uso e outras alternativas que compre avaliar con máis profundidade e sosego.
- Hai que facer unha mención expresa a búsqueda de novos continentes para actividades culturais, que é unha das ofertas principais deste ámbito e convén non perder esta funcionalidade xa asumida por todos os seus usuarios ou demandantes, aumentando o espazo adicado e reforzando o seu carácter e a oferta de alternativas de calidade, a poder ser en edificios singulares e de recoñecida valía, que serán os primeiros candidatos para albergar actividades deste tipo, que verían reforzado así o carácter cultural das novas implantacións.

Pódense tamén estudar ou incorporar dotacións nalgúns dos ámbitos de planeamento que delimitaron os plans anteriores:

- A unidade de actuación do PEEC denominada como "Pueblo Gallego" coa nova sede do COAG e a recualificación de todo o espazo público da zona, sendo unha boa oportunidade para novas actuacións dotacionais, aínda que está xa en fase de desenvolvemento nestes intres.
- A unidade de actuación Hernán Cortés, que está sen executar.
- A unidade de actuación Simón Bolívar, aínda que xa está executada.
- Existen algunhas outras, pero atopamos, *a priori* dificultades para o seu posible desenvolvemento, que deberá de analizarse con máis detalle.

Xa como colofón deste tema, e a cabalo entre o eido dotacional e outros como o viario ou mesmo o da intervención arquitectónica, parecen cuestionables algunhas operacións que se materializaron na zona de Príncipe para a conquista de espazos libres ou de edificios completos para zonas de aparcamento (xunto a sede de Traballo, na rúa Doutor Cadaval, conectado cun edificio de galerías comerciais con fronte a Príncipe), operacións que habería que cuestionar seriamente e repensar en conxunto nunha estratexia global de aparcamentos, tendo en conta os novos aparcamentos de A Laxe, Rosalía de Castro e outros que se están barallando nesta e noutras zonas, e debe reflexionarse globalmente para racionalizar tanto global como zonalmente esta cuestión, ligada fundamentalmente neste caso a utilización preferentemente comercial

deste ámbito concreto, e que pensados nun contexto amplo de resolución de aparcamentos poden perder o seu sentido e recuperarse para outros usos máis propios dunha zona de gran valía comercial como esta. O mesmo se pode dicir doutros aparcamentos existentes como os situados en Uruguai, o de Velázquez Moreno-Colón, Progreso, etc.

Outro tanto se pode dicir a respecto dos **espazos libres públicos**, moi contados e de cativas dimensións (agás a Alameda da Praza de Compostela e zonas anexas da Aduana, mais algunha colateral ou tanxencial co ámbito, pero exterior a él, como o Parque do Castro ou o parque do fronte marítimo a Montero Ríos), insuficientes para as necesidades e a dimensión real de usos públicos que soporta esta peza da cidade nestes momentos, e sobre todo para os novos roles que poida xogar no futuro, que tenderán a un uso peonil máis intensivo, e polo tanto a unha maior demanda de espazos libres públicos que realmente se poidan considerar como tais:

- As oportunidades derivadas de limitadas operacións de reforma interior ou de recualificación.
- A posibilidade de compatibilizar usos en determinados patios de couzada que permitan habilitar novos espazos libres públicos.
- As oportunidades que poidan derivarse de actuacións viarias de certa envergadura.
- As posibilidades de recualificación de viarios para a súa peonalización que poidan acadar a entidade e nivel ou axeitamento de uso como espazo libre.
- A reformulación de espazos adxacentes aos espazos libres existentes, que poidan ampliar a súa superficie dispoñible por proximidade, beneficiándose do factor de escala por dimensión e asimilación polo uso previo de espazo.
- A recualificación de espazos libres actuais infrautilizados ou imposibilitados para o seu correcto uso como espazos libres, co obxecto de recuperar axeitadamente ese uso.
- Compre facer análises de integración tendo moi en conta os factores de lexibilidade e sinalética, dando prioridade á lectura da cidade dende unha perspectiva do peón.
- Pódese apuntar tamén a recualificación de espazos libres existentes mesmo abertos como prazas, pero non conformados realmente como tais ou estando distraída a súa funcionalidade con aparcamentos privados (de variado tipo, calidade, capacidade, situación, actualización das instalacións), zonas de mercado (Progreso), etc, sendo necesarios estudos concretos repensando o espazo e a súa funcionalidade.

Outro dos temas que se erixen en prioritarios é **o referente á protección patrimonial**, e aquí temos que facer referencia en primeiro lugar ao documento do PEEC vixente, apuntando unha primeira visión crítica a respecto da súa limitada concepción da protección (pola falla dunha valoración integrada e integradora dos valores patrimoniais), que se atopa diluída en procesos ou camiños alternativos que permitían derivar as condicións de protección cara a intervencións menos apropiadas e máis alonxadas do propio concepto da protección que se lle demandaba a un documento deste tipo, de xeito que aqueles procedementos excepcionais ou puntuais que permitían ampliar o nivel e intensidade das actuacións (degradando ou reducindo á súa vez o carácter da protección efectiva), tense convertido na regra xeral de aplicación por defecto, deturpándose os preceptos protectores na invocación de condicións que conxugadas excepcionalizaban mediante algoritmos as proteccións convencionais, aplicando por defecto baleirados sistemáticos (e outros parámetros igualmente perniciosos para a protección como os fondos totais ou máximos, os voos continuos ou máximos sobre a rúa, as transicións límite de cubertas con extranas crebas e solucións, voados de cornixa con petos, permisividade de baleirados de múltiples sotos, que tamén se tratan de aproveitar ao máximo en toda a parcela sin importar as condicións de contorno - xerándose as veces graves problemas, mesmo de seguridade-, desmontado total de fachadas para reintegrarse serradas e con menor espesor, etc, en resume aplicando sempre as condicións necesarias para maximizar aproveitamentos sempre en detrimento das condicións de protección e sen preocuparse do entorno ou o contorno

mais inmediato), chegando mesmo a casos de traslado de elementos por supostas imposibilidades de protección no seu emprazamento orixinal ou alegando exceso de custes e/ou mal estado, ou ben aplicando nos peores casos simples derrubos sen condicións.

Débense ter sempre en conta todos os factores que interveñen na determinación do carácter de protección das pezas (valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, as condicións de contorno ou de conxunto, etc), o planeamento debe ser integrador e definir que arquitecturas son intervivibles e en que grao exclusivo, en que condicións poderán ser substituídas as partes de valor, e matizando as solucións sempre a favor da protección.

Así mesmo débense establecer aparcamentos disuasorios e para residentes que eviten o baleirado sistemático de sotos para múltiples plantas de aparcamento, que ao final deturpan as intervencións racionais e mesuradas sobre o patrimonio a protexer.

No **aspecto económico**, a vitalidade do ámbito é realmente excepcional, principalmente nos aspectos comerciais e hoteleiros, ata tal punto que é nesta zona onde se da a maior concentración de comercio especializado e de calidade de toda a cidade, cunha máxima expresión na “milla de ouro” da rúa Príncipe, e outras zonas igualmente reseñables como Gran Vía, Urzáiz, etc, erixíndose estas actividades nun verdadeiro motor económico e de actividade sin parangón no resto da cidade, condición que compre protexer e mesmo fomentar dende o planeamento (e así se contempla con carácter preferente nos obxectivos xerais que se teñen elaborado para o presente traballo), sen chegar a producir por elo fondos desequilibrios entre zonas (que tamén convén atallar, no seu caso, e que son tamén un dos obxectivos principais).

Neste eido estanse producindo de xeito espontáneo (isto non é unha novidade, pois de feito así se ten fraguado a primacía desta zona nos aspectos reseñados, sendo un proceso continuado con maior ou menor intensidade ou énfase ao longo de toda a historia das colectividade humanas) zonas de acumulación de determinados tipos de actividades diferenciadas ou especializadas, regulados polos simples feitos da oferta e demanda (unha vez confirmado polo éxito de uso pola cidadanía), a visualización de oportunidades de negocio ou inmobiliarias por parte de empresas, inversores ou mesmo polos propios empresarios que se adican a estas actividades localizadas e observan concentracións e posibilidades de sinerxías zonais as que se queren sumar mentres teñen o suficiente poder adquisitivo para elo, implantando os seus negocios e aproveitando eses fluxos de usuarios que demandan servizos concretos ou especializados.

Sería moi importante e beneficioso que o planeamento recuperase a capacidade de decisión neste eido mediante o análise axeitado e puidese realmente ordenar, propoñer ou suxerir estruturacións espaciais de usos en caso necesario dende un punto de vista analítico global para evitar que sexa a actividade espontánea ou a decisión especuladora a que regule estes procesos sen control nin análise de consecuencias de ningún tipo, que poden derivar (e de feito así está sucedendo) en efectos perniciosos en diversos eidos que logo son difíciles ou custosos de atallar, resolver ou retrotraer. En calquera caso para acadar resultados exhaustivos e fiables neste eido cumpriría elaborar estudos moito máis detallados e complexos dos que se lle poden pedir ao presente traballo, polo tanto sinálase a necesidade de elaborar traballos complementarios que axuden a elaborar as condicións de control requiridas para exercer con efectividade estas funcións que estamos a propoñer, e que parecen fundamentais para regular axeitadamente o desenvolvemento do ámbito.

#### 4.2. SÍNTESE DA DIAGNOSE TÉCNICA DA MOBILIDADE.

O tratamento conxunto da mobilidade e do viario é indispensable, xa que o viario constitúe o soporte físico sobre o que se desenvolve a mobilidade. En todo caso o viario constitúe ademais o espazo público libre da cidade, sobre todo na parte central, onde existen graves carencias de prazas e espazos libres. Para o correcto emprazamento da problemática e da diagnose, tense que ver ambos factores simultaneamente.

## 4.2.1. A REALIDADE VIARIA.

A rede viaria configúrase en torno a un medio difícil e as veces non planificado con mesura, sen pechar en tramos amplos da malla, e onde ten incidencia as dificultades orográficas, marcadas en torno ao Monte do Castro.

Certamente co restrinxido da trama viaria, a circulación anque presenta signos de fatiga está moderadamente organizada e xerarquizada, de forma que moitas interseccións xestiónanse de forma oportuna dende o punto de vista da circulación rodada.

Incluso plantexamentos estritamente rodados están a mudar nos últimos tempos cara a semipeonalización, ou a xeración de amplas zonas de convivencia e tráfico restrinxido (áreas 30). As recentes actuacións de humanización extensa, propiciaron unha fonda transformación dun amplo tecido residencial e comercial: a praza de Compostela, o entorno de Urzaiz marcaron un potente matiz en canto á utilización e funcionalidade do viario, e mesmo na necesaria restrición do aparcamento en superficie, en áreas centrais da cidade, zonas con graves carencias de espazos libres.

## 4.2.2. A PROBLEMÁTICA DO TECIDO. DISFUNCIONALIDADE URBANA.

A irrupción do vehículo privado nas cidades, da man do progreso económico e social de España, veu a transformar a paisaxe urbana, de xeito que o outrora espazo público, quedou relegado ao espazo de rodadura, minimizándose cada vez en maior medida o espazo de disfrute para os peóns dentro da sección viaria.

As políticas de intervención sobre dito espazo, encauzadas cara a consecución da maior permeabilidade do vehículo privado, acadaron cotas xa hoxe en día superadas, na actualidade incluso desfasadas. Froito desta política de intervención urbana e de mobilidade, acumúlense desfeitas como por exemplo o do famoso scalextric na saída por Lepanto da AP-9.

O avance da concienciación cidadá para a procura dun espazo público vivo, está a espertar unha nova realidade urbana, nembargantes as cuotas de ocupación acadadas polo vehículo privado se resisten a recuar dende os antaño plantexamentos de máximos: na meirande parte das seccións, o espazo adicado a rodadura e aparcamento, supera as beirarrúas. Dita situación mais que estrañar parece normal, e aínda mais, chega a duplicar a superficie adicada ao peón.

Se os desprazamentos a pé significan unha parte importante da mobilidade, caseque a metade de dita mobilidade, e conforman parte substancial da vida cidadá, por qué son relegados de forma extensiva a unha cuota tan minoritaria no reparto da sección viaria dispoñible.

Por outra banda o espazo público é con todo un recurso limitado, nun área consolidada. Por tanto as intervencións que se plantexan sobre dito espazo, deben ser homoxéneas e ter en conta a disponibilidade física e funcións que teñen que acubillar ditos espazos. O reparto do espazo urbano ten que ter en conta a realidade funcional da vía, non só como motor da mobilidade, senon como instrumento e localización da vida cidadá, do feito urbano fronte ao rural. Por tanto xurde a oportunidade de plantexar as actuacións en ditos espazos de forma que se manteña unha homoxeneidade, tanto no tratamento da mobilidade, como dende o punto de vista do escenario urbano: un escenario onde se desenvolve a realidade mesma da cidade.

Dende o punto de vista de mobilidade é difícil esgotar a capacidade do tránsito peonil, por mais que se reduza o espazo adicado ao peón; mais ben o deseño dos percorridos deben devenir na homoxeneidade e continuidade dos fluxos e das rotas, de forma que se deseñen tamén dende un punto de vista da paisaxe urbana. Os elementos de mobiliario teñen que servir para conformar espazos axeitados e a escala do viandante.

No ensanche cecais únicamente en días concretos pode considerarse que se rebaixa a comodidade para a circulación peonil por determinados puntos da rede viaria; por caso: a beirarúa sur de Urzaiz, e Príncipe, e interseccións concretas ligadas ao acceso a grandes centros Comerciais.

Fronte a ditas consideracións e tendo en conta a necesidade de reducir as seccións de rodadura, debe imporse a diagnose do excesivo peso de vehículo, fronte aos sistemas de transporte público. E este problema non depende solo da diagnose dun Plan Especial, senon que leva mais aló, xa que é a sociedade a que debe interiorizar dita problemática, e concienciarse de que xa non por contaminación senon por ocupación, a **mobildade do centro da cidade debe desenvolverse en transporte público** especialmente. Vigo está a acadar un tamaño suficiente para plantexar unha política activa de restrición do vehículo privado na súa extensa área central, de forma que complementariamente, dispoña de sistemas de transporte público, potentes e de calidade, que permitan preservar o sistema multimodal de transportes, e a calidade na mobilidade.

A transferencia de parte importante da mobilidade a sistemas públicos, só pode materializarse cun reparto diferenciado do uso do espazo público. A actual preservación do poder e da omnipresenza do vehículo privado é incompatible cunha política lóxica de xestión de recursos limitados: o espazo público.

## 4.2.3. AS DISFUNCIONALIDADES AO CAMIÑAR.

Xa foron establecidas, anque de forma inicial, as distintas problemáticas da mobilidade. Dende o punto de vista peonil, a orografía do Ensanche non axuda para configurar rotas homoxéneas e cómodas, xa que pronto os escenarios urbanos acadan rampas importantes, para soslaiar o Monte do Castro. O plantexamento de sistemas de transporte público deben ter en conta dita realidade, e as oportunidades consisten sobre o resto, en maclar as diagonais de transporte con maiores dificultades orográficas de forma que se complementen con medios mecánicos aquelas rotas vedadas para a mobilidade peonil, complementando os modos.

A realidade actual é que as rotas peonís vense interrompidas, non só pola falta de artello dunha rede coherente e cómoda en canto as pendentes, aínda que dito factor ten unha extraordinaria influencia no peón (por exemplo na continuidade entre Príncipe, Urzaiz e Gran Vía). En parte, vense interrompidas por distintas causas: falla a homoxeneidade do plantexamento das intervencións sobre espazos públicos, as áreas de lecer, os deficientes tratamentos das interseccións, etc. Trátase dunha conxunción de erros, que orixinan unha deficiente conectividade, e limitan a lonxitude dos percorridos peonís pola dificultade do seu plantexamento, e dicir, pola súa incomodidade. Exemplo delo un peón logo de ascender polas rampas de Gran Vía non se lle pode esixir que se desprace e retranquee o paso nunha intersección, para acometer un paso esviado, por mor da mellora da capacidade rodada do cruce.

Eixos importantes dentro da trama configúranse de forma descompensada, sin un equilibrio razonabel, nin tan sequera pensando estrictamente na mobilidade do vehículo privado. Por caso o eixe caseque horixontal da rúa Venezuela, non invita ao paseo, aínda a pesar do balcón sobre a ría que conforma en contacto co parque do Monte do Castro: un tortuoso percorrido pola beirarúa norte, cecais poda explicar en parte dito problema.

Como obxectivo de fixar percorridos peonís, e actuacións de recuperación do uso público do viario, estas deberan concretarse a traveso de corredores lonxitudinais paralelos á costa, que concentran os tramos de pendentes suaves, ou a lo sumo incluír certos corredores de pendente moderada, de forma que se complementaran con liñas de transporte público que cubriaran as diagonais con pendentes mais acusadas, ou de forma singular, con elementos mecánicos que poideran sostayar os taludes mais pronunciados. Parte das actuacións establecidas no Avance concretan dita oportunidade.

#### 4.2.4. OS PROBLEMAS DE BORDE. A TRAMA FRONTEIRA.

En parte a trama viaria ten uns evidentes problemas de borde

##### Borde portuario

As tendencias de crecemento do Porto condicionan o establecemento dunha dialéctica Porto-Cidade, na que a área PEE está directamente involucrada. As aperturas de Montero Rios, deben vir refrendadas nun continuo debate Porto – Cidade, con obxecto da mellor caracterización dos usos e oportunidades sobre o litoral.

##### Borde ferroviario

A estación de ferrocarril de Vigo – Urzaiz propiciou durante décadas o aillamento do tecido residencial anexo. A remodelación de dita estación pode establecer unha nova oportunidade con obxecto de unir os tecidos baixos da cidade cos colindantes do barrio de Casablanca, por exemplo.

##### Viais específicos: a AP-9

A AP-9 fúndese ca reserva ferroviaria de Vigo-Urzaiz, pero tamén condiciona o plantexamento da resolución dos viarios anexos, como resolución do engarce viario da AP-9 dentro do tramado urbano de Vigo. Varias rúas do Ensanche teñen condicionada a súa funcionalidade pola chegada deste viario primario, e por tanto condicionada a resolución da súa sección transversal.

#### 4.2.5. A EXTENSIÓN DAS POLÍTICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.

Na escala que se está a considerar a extensión das actuacións de semipeatonalización e xeración de áreas de coexistencia precisan dunha intervención integral no aspecto da mobilidade. Actuacións singularizadas de peonalización en ámbitos “rodados” son sempre un éxito, xa que coinciden en xeral con zonas onde non existen espazos libres, exemplo Calvario. En todo caso a extensión continua de políticas de semipeonalización entran en colisión ou tensionan outro aspecto complementario pero vital da realidade da urbe: a política da mobilidade. Evidentemente a extensión dos procesos de peonalización precisan da ocupación dunha fracción importante do espazo viario, a cambio de restrinxir a sección rodada. No ámbito central da cidade, onde o espazo público está xa configurado, se precisa dunha reinterpretación da mobilidade, non para restrinxir o necesario movemento da poboación máis ó contrario, para que a cambio se transforme: dunha mobilidade consumista en espazo (privada), en outra capaz, sostible e aforradora de espazo ( a mobilidade en transporte público).

A economía de escala que se deriva da concentración poboacional, e por tanto da demanda, permite a introdución de modos de transporte competetivos, e públicos que garanten de forma axeitada os parámetros de mobilidade dunha maneira eficaz e de calidade.

#### 4.3. SÍNTESE DA DIAGNOSE TÉCNICA DOS SERVIZOS URBANÍSTICOS.

##### 4.3.6. ABASTECIMENTO.

A rede presenta problemas en canto a obsolescencia de parte das conducións realizadas en fibrocemento o que provoca numerosos fallos no subministro en determinadas zonas.

Por outra parte aínda que a rede é suficiente para o abastecemento ó Ensanche compre a aplicación de diámetros mínimo. A contemplación duns diámetros mínimos no deseño da rede de abastecemento xurde por varios motivos. O motivo fundamental é a necesidade de dar cumprimento á normativa contra incendios, que obriga a dispor de tubos de 150 mm. de diámetro. Por outra parte as acometidas domiciliarias soen moverse entre os 30 ou 40 mm, pero pola forma de conectar as acometidas sobre os tubos do abastecemento secundario

convén que estes últimos dobren en diámetro ó diámetro das propias acometidas, o que obriga asimesmo a adoptar tubos de entre 80 e 100 mm.

Debido ás grandes diferenzas de cota entre o Castro e Beiramar, alcánzanse presións elevadas en determinados puntos da rede de distribución. Cómpre avanzar na sectorización da rede. A presión máxima na rede de distribución non deberá superar as 6 atm. A presión mínima depende do número de plantas de cada edificio pero non debería ser inferior a 25 m. de columna de auga (para alturas maiores aos 12 metros os edificios disporán de grupos de presión complementarios).

O estado das acometidas domiciliarias presúmese que non é o adecuado, dada a antigüidade de moitas delas.

En canto as infraestruturas de almacenamento compre ter en conta as previsións de ampliación do depósito do Castro do PXOM.

##### 4.3.7. SANEAMENTO.

Neste caso persisten unha serie de problemáticas que convén recoller neste apartado, contrastadas polo menos parcialmente polos técnicos de AQUALIA:

- A rede de saneamento do Ensanche é de tipo unitario, permanecendo non diferenciadas as augas pluviais e de mananciais cas fecais, o que produce un extraordinario sobre esforzo de depuración, o ter a rede excesivas aportacións de augas limpas, que dilúen a concentración total de contaminante á entrada da depuradora. A dilución provoca problemas de funcionamento no tratamento biolóxico da EDAR do Lagares, e en toda a rede supón que as puntas de auga debidas a trebóns e arroiadas teñan de ser desviadas cara os aliviadoiros.
- O sistema de colectores existentes é suficiente para o transporte de augas fecais, de acordo a avaliación realizada polo Plan Director. A problemática ven condicionada pola falta de capacidade para o transporte de augas pluviais en caso de treboada. O colector de marxe de Ría non é capaz de transportar as augas pluviais que aportan os colectores tributarios, sendo os excesos evacuados por aliviadoiros sen ningún tipo de tratamento. Por outra parte coa construción do túnel de Beiramar restrinxiu a capacidade dos colectores de alivio o que agrava os asolagamentos na parte baixa da cidade (Areal)
- Precísase da renovación dun número importante de colectores tanto pola falta de capacidade como pola súa antigüidade e falta de estanquidade. A falta de estanquidade constitúe en Vigo un factor crítico, o que combinado coa presenza de augas subterráneas provoca a desestabilización do terreo entorno a pozos e colectores, co posterior afundimento das rúas.
- A rede de saneamento non está dabondo inventariada (aínda que se está procedendo ao levantamento de toda a rede de colectores na área tramada da cidade). Por outra parte precisase unha instrumentación da rede que permita coñecer o seu funcionamento hidráulico, a composición e calidade das augas e a identificación das acometidas de fontes, pozos e mananciais.
- A capacidade de tratamento pola EDAR do Lagares é limitada. Dado que esta estación trata a maior parte dos efluentes que proveñen do municipio, e tamén debido á concentración esaxerada das augas de enxurrada e infiltración, que limitan a efectividade dos leitos biolóxicos ao reducir de forma moi forte a carga contaminante na entrada da Depuradora.
- Por outra banda cómpre sinalar que a EDAR de Teis, non dispón de emisario submarino propiamente dito.

Plantéxase para un futuro a necesidade de separar as augas pluviais da rede de residuais, nun proceso por fases. Desta forma o Plan Director na liña do PXOM propón un sistema separativo para os novos desenvolvementos, e por outra parte plantexa a transformación da rede unitaria do centro da cidade en separativa mediante a creación dunha nova rede de pluviais.

Para elo precisase transportar e tratar só aquelas augas que realmente sexan residuais e que polo tanto o necesiten, eliminando da rede as augas limpas e as provenientes de chuva. De acordo ós análises do Plan Director calquera outra solución suporía un excesivo emprego de recursos económicos, innecesarios se realiza unha axeitada planificación do futuro crecemento e da modificación das zonas existentes. O mesmo se pode dicir dos necesarios recursos ambientais e enerxéticos.

A creación dunha rede separativa no centro de Vigo, implicaría que os caudais a transportar no colector de marxe de ría serían moito menores, xa que se tratarían de forma independente por zonas (tanques de tormenta).

#### 4.3.8. REDE ELÉCTRICA

Os principais problemas que se detectan céntranse nos seguintes puntos:

- Precísase unha maior uniformidade e reparto da potencia na zona centro, aínda que este problema está a ser solucionado coa construción da subestación de O Castro e o proxecto de construción doutra na zona portuaria.
- O requirimento de potencias máis elevadas nas vivendas e a renovación de instalacións precisan de centros de transformación máis achegados ós consumos.
- Obsolescencia das liñas de media e baixa tensión en canto a obra civil e instalación.
- A antigüidade de certos centros de transformación no centro da cidade condensa a estabilidade do subministro.
- Problemas derivados de centros de transformación ocupando baixos comerciais, cando se esixe por parte da compañía a instalación dun centro de transformación en edificio. Trátase dun problema estético e económico. Nestes casos parece recoméndase a instalación dos centros de transformación baixo a rampa dos garaxes.

#### 4.3.9. GAS NATURAL.

Os principais problemas que se detectan céntranse nos seguintes puntos:

- Trátase dunha rede moi ramificada, non mallada.
- A rede aínda está en evolución e expansión en determinadas zonas do centro da cidade.
- A compañía non facilita documentación sobre a rede suficientemente exhaustiva.
- Falla planificación coñecida formalmente no concello
- Hai que prestar especial atención a seguridade neste tipo de redes, debido a perigosidade que implica o transporte e a canalización de gas a presión.

#### 4.3.10. TELECOMUNICACIONES.

A problemática da rede ven dada por:

- Redes de distintos tipos e extensión
- Operadores variados e de distinto alcance
- Falta de mantemento de infraestrutura non operativa
- Incompatibilidade de distintos tecidos, as compañías operadoras non comparten infraestrutura
- Non existe coordinación na extensión da rede
- Non se prima aos operadores que máis inverten na cidade
- Falla planificación coñecida formalmente no concello
- Extensión excesiva da rede polas fachadas nalgunha zona (por exemplo barrio Casablanca)

#### 4.3.11. ALUMEADO PÚBLICO.

Os principais problemas que se detectan céntranse nos seguintes puntos:

- Necesidade da normalización estética en canto a integración do modelo de luminaria co entorno, vías públicas e fachadas de edificios.
- Contaminación lumínica provocada pola utilización de lámpadas de haloxenuros metálicos en lugar de sodio alta/baixa presión.
- Niveis de iluminacións inadecuados, por exceso ou defecto en moitas rúas.

#### 4.3.12. RECOLLIDA DE RESIDUOS.

Os principais problemas que se detectan céntranse nos seguintes puntos:

- Para suplir a falta de contenedores en rúas principais, como Urzáiz e Príncipe, concéntranse nas rúas adxacentes, como Manuel Nuñez e María Berdiales, o que provoca que resten espazo para o peón e xeren problemas de cheiros nestas rúas..
- Mal funcionamento dalgúns sistemas contedores soterrados instalados, por exemplo na Praza de Compostela.
- Ruído dos camiións de carga lateral que traballan na quenda de noite provocan as queixas dalgúns veciños.

## 5. SÍNTESE DE PROPOSTAS.

### 5.1. PROPOSTAS XERAIS.

No presente apartado se sintetizan as **propostas xa avanzadas no apartado de diagnose**, e se complementan con **aquelas mais concretas ou pormenorizadas que se recollen no plano correspondente de propostas** do Avance, e con aquelas **propostas técnicas no campo da mobilidade e os servizos** urbanísticos, que se recollen en apartados concretos con mais detalle. Polo tanto imos a reseñar xa neste apartado xeral de propostas e por campos temáticos a estruturación desas propostas.

A respecto do **carácter residencial** deste tecido, concréntanse unhas **actuacións específicas no campo da vivenda** e a súa recualificación en determinadas zonas necesitadas de labores de reestruturación e de estudos específicos para maximizar a calidade da vivenda, chegando ata o límite no plantexamento correcto dos proxectos edificatorios con exercicios rigorosos de proxectación arquitectónica que poderían levarse adiante mediante concursos. Podemos poñer varios exemplos a este respecto:

- Nalgunhas zonas adxacentes á rúa Ecuador, como no entorno das rúas Fistera e Manuel Núñez.
- Na cuña de bordo que se conforma entre as rúas García Barbón, Alfonso XIII e o acceso da AP-9, temos varias posibles actuacións, destacando a da travesía Escolas Públicas.
- Outras que se sinalan concretamente no plano de propostas, entre as que destacan as da rúa Placer, e a situada na zona das rúas Martín Codax, Iglesias Esponda e Irmandiños.
- Compre facer unha reflexión xeral sobre a vivenda e a construción sustentables en relación co medio ambiente, inducendo solucións que se integren na sustentabilidade xeral a todos os niveis, mesmo mais alá do que establece o propio Código Técnico da Edificación.

A respecto da intervención en **tecidos urbanos mais complexos**, establécense varias liñas de actuación para a resolución de problemáticas detectadas.

a) Neste senso existen problemas específicos en **zonas de bordo** nas que se debería replantexar a súa conformación e funcionalidade actual (ou nas que xa temos noticia de actuacións singulares que van a replantexar as condicións actuais) como as que de seguido se citan:

- A cuña que conforma a saída de García Barbón, vía Norte, Alfonso XIII e o acceso da AP-9, necesitada dunha reestruturación moi ligada a reordenación da estación intermodal do ferrocarril-AVE e a reconsideración dos desniveis as vías Norte e Urzáiz con solucións de transición espacial, miradoiro ou novos accesos.
- Outra das zonas de bordo que pode necesitar de labores de reestruturación é a zona de contacto co Casco Vello (Paseo de Granada, Placer, parte final de Venezuela e zonas de contacto co Monte e Parque do Castro) para reconsiderar o contacto de tecidos e espazos de distinto tipo e xénese.
- A zona de Beiramar pode ser tamén unha zona de bordo necesitada dalgún tipo de recualificación puntual para rematar algunhas labores deste tipo xa iniciadas.
- Tamén temos as referencias das zonas que van a ser obxecto de importantes actuacións, como por exemplo a da Praza de España, contemplada no PXOM, e de notable influencia sobre este ámbito.

b) Existen tamén varias zonas (de bordo ou non) en que se plantexan ou están pendentes de se levar a cabo importantes **actuacións estratéxicas**, ou son espazos nos que se requirirían actuacións deste tipo:

- No referente as intervencións de certa envergadura, **o Porto** é unha das pezas clave, unha vez liberadas algunhas franxas do fronte litoral e logo das actuacións dos últimos anos, e con carácter concreto o Plan de Usos do Porto (no caso da súa revisión ou modificación para reestruturar as súas actividades), é un tema crucial para o ámbito PEPECC, pois a influencia dos usos do Porto na zona de fronteira deveñen en relacións ou imposibilidades que son capitais para o desenvolvemento das propias actividades de todo tipo que se poidan desenvolver nesas zonas.
- Na zona leste do ámbito, como punto de inflexión urbana nos desenvolvementos urbanos cara a Teis, a zona da **estación do ferrocarril** configúrase como unha zona importante de actuación, que aínda estando xusto fora do ámbito (a propia estación), é un bordo de fronteira moi singular polas posibles implicacións sobre o ámbito PEPECC, con importantes e posibles interrelacións e posibles interferencias ou mesmo oportunidades, buscando acadar a mellor conxugación das iniciativas que xa se plantexaron (ou que están en proceso de concreción) coas necesidades da cidade neste punto nodal e intermodal, parándose a reflexionar na búsqueda de melloras ou propostas complementarias que poden permitir acadar plusvalías para o espazo público, mediante a resolución de transicións, cruces e fronteiras.
- No plano de propostas mesmo se recollen outro tipo de actuacións previstas ou en execución situadas en moitos casos en zonas externas de bordo ou en zonas mais lonxanas, pero que configuran puntos e fitos de referencia e influencia notoria, que axudan a comprender o alcance das necesidades que para o propio ámbito xeneran estas outras actuacións exteriores, que configuran corredores, itinerarios ou percorridos suprazonais que producen cambios nas costumbres de mobilidade e outros factores que inciden directamente no uso e nas demandas de servizos complementarios, e que poden desvirtuar as previsións locais se non se teñen en conta, polo tanto, compre analizar todos estes fenómenos en conxunto para non perder a referencia dos ámbitos concretos no conxunto da cidade.

No referente as actuacións que se sitúan na fronteira entre **o espazo público e a funcionalidade viaria** débense ter en conta varias liñas de actuación en diferentes niveis:

- Con carácter xeral, compre proceder a unha recualificación funcional do ámbito como peza identitaria.
- E precisa tamén unha reflexión sobre a cualificación das seccións viarias, tendendo a buscar espazos de paseo e sobre todo estancia, cunha reflexión sobre a urbanización, os mobiliarios, zonificación da súa sección para unha readaptación funcional.
- Compre facer fincapé nas posibilidades que ofrecen os tempos, secuencias ou estratos topográficos que configuran o ámbito do PEPECC, para a formación de itinerarios peonís con escalas, aproveitando as oportunidades que se poden dar para zonas de estancia sobre as zonas chans e os saltos ou transicións que se poidan producir cara a zonas en cotas inmediatas mais altas para novas zonas de estancia que conformen secuencias escalonadas e periódicas ao longo do ámbito PEPECC, como os xa citados dende Areal cara os sucesivos niveis de Rosalía de Castro, García Barbón, Ecuador, e Venezuela, que pode ser outro eixo importante que remata polo sur o ámbito na cota mais alta deste percorrido, aínda que logo por Gran Vía se pode chegar ata á Praza de España, que si configura o teito topográfico do ámbito.
- Con carácter mais concreto, en actuacións como as de Rosalía de Castro (que poden ser extensivas a outras zonas), deberán estudarse solucións técnicas para tratar de implantar paseos arborados ou vexetación de certo porte, e zonas peonís para mellorar a súa calidade paisaxística, espacial e de utilización polo peón, dado que a súa sección transversal o permite, e redundaría nunha importante mellora na zona.

- Tamén se indican no plano de propostas a necesidade de labores de valoración, recualificación, recuperación ou completación integral como conxuntos e ambientes urbanos (con actuacións que haberá que avaliar en cada zona en función das súas características e deficiencias) das zonas seguintes: entorno das rúas Príncipe, Venezuela, Urzáiz, Gran Vía e Marqués de Valladares.
- Neste apartado e con carácter xeral compre facer unha reflexión sobre determinados servizos urbanísticos como o alumeadado, pois se ten detectado o emprego de tipos de luminarias e de iluminación pouco estudados e pouco integrados nos ámbitos en que se instalan (que xeneran contaminación lumínica, distorsión, *ruído ambiental*, mala iluminación, desidia na súa colocación ou a respecto da vexetación, ...), polo que será preciso estudar as posibles criterios para racionalizar o alumeadado, e mesmo incidir en cuestións de sustentabilidade como o aforro enerxético.

No presente documento, e para referirnos os aspectos **do eido fundamentalmente viario**, se ten redactado **un sinxelo pero rigoroso estudo de mobilidade** (e a el nos remitimos para abondar mais sobre estes temas), pero podemos concluír neste apartado algunhas das principais necesidades dende a análise global, facendo fincapé a modo de actuacións principais nas seguintes propostas:.

- É preciso redactar un estudo completo e rigoroso de tráfico e mobilidade que estude fluxos, puntos de atractividade, tendencias, posibilidades, alternativas, para determinar as actuacións precisas e posibles neste eido e a integración coas xa realizadas. De aquí saíran tamén as propostas sobre transporte que é necesario plantexar para racionalizar o seu uso e combatir o uso excesivo e incontrolado do vehículo privado no centro da cidade.
- Consideración dunha proposta de reestruturación viaria con sección e funcionalidade tipo bulevar nas rúas Rosalía de Castro e Venezuela (que dada a súa sección e condición topográfica permiten unha actuación deste tipo).
- Reforzar o eixo de comunicación viaria principal sobre as rúas do corredor Policarpo Sanz-Elduayen-García Barbón, aproveitando as súas características para convertelo tamén nun eixo central de transporte público en diferentes modalidades que están en estudo nestes intres.
- As conexións de saída da rua Simón Bolívar (sobre todo polo norte cara a María Berdiales e Hernán Cortés) precisarían de actuacións de reestruturación para evitar o seu carácter residual, aínda que son de complicada resolución.
- Consideración xeral a respecto dos aparcamentos en todo o ámbito e propostas de actuación, integrando algunhas demandas e solucións a problemáticas detectadas dende distintas áreas temáticas para dar resposta a este tema de xeito integrado en todo o ámbito, e para eliminar actuacións desafortunadas xa citadas, que se indican a título orientativo no plano de propostas.
- Entre as propostas de aparcamentos podemos citar pola súa envergadura a actuación que se podería plantexar na aba do monte do Castro, na rúa Marqués de Alcedo, que se recolle no plano de propostas.

Outro campo importante de proposta é o **ámbito dotacional**, onde se erixe como cuestión salientable a baixa proporción de equipamentos no ámbito, e poucos marxes de maniobrabilidade neste aspecto, pero se poden apuntar algunhas posibilidades concretas de acadar acordos para novas dotacións:

- A parcela de Cluny, na Gan Vía contra María Berdiales, Braille e Hernán Cortés, é unha importante parcela singular que ofrece unha boa oportunidade de recualificación urbanística e espacial, na que poden encaixar perfectamente novas dotacións públicas para equipamentos ou espazos libres, como contraprestación de aproveitamentos edificatorios xa estudados no pasado, e con intentos de conveniación que aínda non se ten materializado, polo tanto o PEPECC pode retomar o análise e

valoración de propostas para esta operación, importante polos seus compoñentes estratéxicos nunha zona central e privilexiada do ámbito.

- O edificio das Siervas de Jesús na confluencia das rúas Urzáiz, Cuba, México e Brasil, é outra oportunidade para unha reestruturación do edificio da institución relixiosa coa posibilidade de conseguir algunha dotación pública de equipamento ou espazo libre.
- Un punto singular como o encontro das abas do Monte do Castro e do Castelo de San Sebastián é outra oportunidade estratéxica de compatibilizar solucións viarias e dotacionais na resolución espacial deste punto de inflexión entre diversos tecidos e mesmo entre diferentes xeiras históricas no desenvolvemento da cidade, pero pode ser un bo momento para a reflexión sobre as distintas alternativas e solucións posibles, ou polo menos para plantexar os criterios con que as actuacións precisas deben ser abordadas.

Pódense establecer algunhas posibilidades mais, de carácter mais global ou xenérico para permitir habilitar novos espazos dotacionais, que se avanza como propostas orientativas:

- Posibilidade de que estudando convenientemente o parcelario e a edificación poidan aparecer oportunidades de emprazamento de novos equipamentos, que deberán estruturarse coas necesidades das distintas áreas de gobernanza municipal e enlazadas coas necesidades ou demandas explícitas que existan a nivel veciñal (incidindo obrigadamente naquelas zonas menos dotadas como Ecuador, Casablanca, Rosalía de Castro, que axuden a conformar unha vida mais activa de barrio e con mais opcións de participación en actividades de todo tipo) ou das necesidades dos múltiples usuarios non residentes neste espazo, pero que traballan ou pasean, compran, etc nesta zona.
- Compre prestar atención tamén a totalas implicacións que neste eido poidan ter as zonas de bordo de ámbito como a Praza de España, Praza Elíptica, Beiramar e as actuacións externas que alí se desenvolvan.
- Pódese realizar unha análise exhaustiva de posibles áreas de aproveitamento interior públicas en couzadas privadas, mesturadas nalgúns casos como na parcela en estudo en Marqués de Valladares na que se pretenden musealizar os restos romanos atopados mediante un proxecto de intervención adaptado aos obxectivos de protección e musealización pretendidos.
- Podemos atopar mais oportunidades en interiores de couzada no entorno de Rosalía de Castro e no barrio de Casablanca ligadas a patios interiores con grandes garaxes.
- Preséntase unha oportunidade concreta e singular na couzada conformada polas rúas Placer-Progreso-Doctor Cadaval-López de Neira, que é o vello cine Vigo, no que se poden plantexar posibilidades de recualificación, cambio de uso e outras alternativas que compre avaliar con mais profundidade e sosego.
- Hai que facer unha mención expresa a búsqueda de novos continentes para actividades culturais, que é unha das ofertas principais deste ámbito e convén non perder esta funcionalidade xa asumida por todos os seus usuarios ou demandantes, aumentando o espazo adicado e reforzando o seu carácter e a oferta de alternativas de calidade, a poder ser en edificios singulares e de recoñecida valía, que serán os primeiros candidatos para albergar actividades deste tipo, que verían reforzado así o carácter cultural das novas implantacións.

Pódense tamén estudar ou incorporar dotacións nalgúns dos ámbitos de planeamento que delimitaron os plans anteriores:

- A unidade de actuación do PEEC denominada como “Pueblo Gallego” coa nova sede do COAG e a recualificación de todo o espazo público da zona, sendo unha boa oportunidade para novas actuacións dotacionais, aínda que está xa en fase de desenvolvemento nestes intres.
- A unidade de actuación Hernán Cortés, que está sen executar.
- Existen algunhas outras, pero atopamos, *a priori* dificultades para o seu posible desenvolvemento, que haberá de analizarse con máis detalle.
- Xa como colofón deste tema, e a cabalo entre o eido dotacional e outros como o viario ou mesmo o da intervención arquitectónica, parecen cuestionables algunhas operacións que se materializaron para a conquista de espazos libres ou de edificios completos para zonas de aparcamento, polo que habería que cuestionar seriamente e repensar en conxunto nunha estratexia global de aparcamentos, para evitar actuacións deste tipo se existen solucións alternativas mellor integradas.

Con carácter similar ao citado para as dotacións equipamentais, outro tanto se pode dicir e mais en concreto a respecto dos **espazos libres públicos**, moi contados e de cativas dimensións, insuficientes para as necesidades e a dimensión real de usos públicos que soporta esta peza da cidade nestes momentos, e sobre todo para os novos roles que poida xogar no futuro, que tenderán a un uso peonil máis intensivo, e polo tanto a unha maior demanda de espazos libres públicos que realmente se poidan considerar como tais:

- As oportunidades derivadas de limitadas operacións de reforma interior ou de recualificación.
- A posibilidade de compatibilizar usos en determinados patios de couzada que permitan habilitar novos espazos libres públicos.
- As oportunidades que poidan derivarse de actuacións viarias de certa envergadura.
- As posibilidades de recualificación de viarios para a súa peonalización que poidan acadar a entidade e nivel ou axeitamento de uso como espazo libre.
- A reformulación de espazos adxacentes aos espazos libres existentes, que poidan ampliar a súa superficie dispoñible por proximidade, beneficiándose do factor de escala por dimensión e asimilación polo uso previo de espazo.
- A recualificación de espazos libres actuais infrautilizados ou imposibilitados para o seu correcto uso como espazos libres, co obxecto de recuperar axeitadamente ese uso.
- Compre facer análises de integración tendo moi en conta os factores de lexibilidade e sinalética, dando prioridade á lectura da cidade dende unha perspectiva do peón.
- Consideración dunha proposta de reestruturación mixta (espacial e viaria) a diferentes niveis (dada a súa configuración topográfica e construtiva) con sección e funcionalidade tipo bulevar nas rúas Rosalía de Castro e Venezuela (xa citadas nos apartados de viario, e que dada a súa sección e condición topográfica permiten unha actuación deste tipo).
- Pódese apuntar tamén a recualificación de espazos libres existentes mesmo abertos como prazas, pero non conformados realmente como tais ou estando distraída a súa funcionalidade con aparcamentos privados (de variado tipo, calidade, capacidade, situación, actualización das instalacións), zonas de mercado (Progreso), etc, sendo necesarios estudos concretos repensando o espazo e a súa funcionalidade. Estas actuacións recóllense con detalle no plano de propostas.

Outro dos temas que se erixen en prioritarios é o **referente á protección patrimonial**, xa se fixo referencia as deficiencias na aplicación do PEEC vixente, polo tanto compre ter en conta algunhas determinacións para resolver sobre todo o tema da protección.

- Como pautas de referencia para a concepción das normativas que regulen as intervencións no PEPECC, débense ter sempre en conta todos os factores que interveñen na determinación do carácter de protección das pezas (valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, as condicións de contorno ou de conxunto, etc), o planeamento debe ser integrador e definir que arquitecturas son intervibles e en que grao exclusivo, en que condicións poderán ser substituídas as partes de valor, e matizando as solucións sempre a favor da protección.
- Así mesmo (e en coordinación coas propostas viarias) débense establecer aparcamentos disuasorios e para residentes que eviten o baleirado sistemático de sotos para múltiples plantas de aparcamento, que ao final deturpan as intervencións racionais e mesuradas sobre o patrimonio a protexer.

No **aspecto económico e de actividade**, a vitalidade do ámbito é realmente excepcional, principalmente nos aspectos comerciais e hoteleiros, cuestión que evidentemente se ten que potenciar, pero por outra banda prodúcense efectos que como mínimo se deberían controlar para prever e minimizar os seus efectos. Pódense por tanto apuntar as seguintes propostas:

- Potenciación a todos os niveis e controladamente no ámbito global e zonal, sen producir fondos desequilibrios, de todas as actividades económicas compatibles coas potencialidades e os efectos positivos demostrados neste ámbito.
- Sería moi importante e beneficioso que o planeamento recuperase a capacidade de decisión neste eido mediante o análise axeitado e puidese realmente ordenar, propoñer ou suxerir estruturacións espaciais de usos en caso necesario dende un punto de vista analítico global para evitar que sexa a actividade espontánea ou a decisión especuladora a que regule estes procesos sen control nin análise de consecuencias de ningún tipo.
- En calquera caso para acadar resultados exhaustivos e fiables neste eido cumpriría elaborar estudos moito mais detallados e complexos dos que se lle poden pedir ao presente traballo, polo tanto sinálase a necesidade de elaborar traballos complementarios que axuden a elaborar as condicións de control requiridas para exercer con efectividade estas funcións que estamos a propoñer, e que parecen fundamentais para regular axeitadamente o desenvolvemento do ámbito.

## 5.2. MOBILIDADE. OBXECTIVOS ESTRATEXIAS E PROPOSTAS CONCRETAS.

A estratexia pasa entre outras pola intervención sobre o espazo público do Ensanche, e tendo en consideración unha serie de parámetros básicos:

- A profunda reestruturación da rede viaria, adaptándoa ás novas necesidades da cidade espallada: onde a residencia trasvásase ao entorno metropolitano, e a cidade central terciarízase. Por tanto o espazo público debe potenciar o apego da poboación residente, xerando espazos públicos de calidade que fixen aos residentes, e sirvan de polo de atracción terciario.
- A mellora do transporte público, con obxecto de transformar a mobilidade en vehículo privado en demanda orientada cara ó transporte público, xa que esta é a única fórmula (conxuntamente coa optimización dos espazos) para gañar espazos públicos adecuados e adaptados para o peón. En certa maneira a organización das actuacións debe vir da man da proposta axeitada dun esquema de mobilidade integral dentro da cidade.

- Na conectividade das redes peonís tanto na homoxeneidade do tecido da cidade central, como con respecto as redes de transporte público, adoptando deseños adaptados á realidade urbana, que sexan cómodos para o peón.

Para o avance desta estratexia, hai que ter en consideración certos obxectivos:

- A definición dun programa de mobilidade que fomente o transporte público: dito plan ha permitir a adopción dun esquema de transporte mais axeitado, e posibilitar a minoración do peso do tráfico rodado privado na mobilidade dentro do Concello.
- A minoración do tráfico rodado debe permitir a planificación, transformación e harmonización do sistema viario co obxecto de outorgar maior importancia ao peón dentro do escenario urbano da cidade central.
- A vez o tráfico de superficie debe implementarse mediante un plan de circulación que teña en conta a xerarquización e funcionalidade actual da rede de servizos.
- A especialización da funcionalidade do viario ten que vir complementada cun programa de aparcadoiros, que permitan recuperar parte das prazas de superficie, xa exiguas dentro do tramado urbano mais consolidado da cidade.

Para elo deben complementarse programas piloto, os cales se consideran a modo de exemplo, e de xeito preliminar nos seguintes apartados:

#### Reordenación da circulación rodada. Plan Director de Accesibilidade ao Ensanche

Non é obxecto deste traballo a configuración dunha proposta completa de axuste da capacidade de circulación na área extensa do Ensanche. Nembargantes precísase dunha indicación xeral cara a plantexar unha reestruturación da circulación, con obxecto de conquistar un mellor reparto do sempre limitado espazo público, e por tanto unha redistribución da funcionalidade viaria. Toda vez que en parte a actual configuración se basea nun modelo superado pola reestruturación da circulación rodada, tanto pola apertura de novos eixes como o de Túnel de Beiramar, como na especialización do viario no interior do centro consolidado (actuación de humanización e semipeonalización no tramado interior da cidade).

Se plantexan cambios no sentidos de circulación en puntos determinados da cidade, de relevancia singular:

- No eixe de Areal, Policarpo Sanz-García Barbón, complementado con Rosalía Castro, con obxecto de contemplar un acceso directo por medio dunha avenida urbana como García Barbón, para tráfico reservado para a vecindade e transporte público ata o engarce con Alfonso XIII,
- Na área do entorno de Progreso, para reformular parte das interseccións, e lograr unha accesibilidade de vecindade e adaptada ao barrio.
- A especialización dos usos e funcionalidade no viario de parte do tecido con obxecto de establecer unha funcionalidade oportuna e adaptada a cada circunstancia.

#### Reserva de corredores de transporte público

Se entende precisa a reserva de corredores específicos de carris-bus, que introduzan un carácter exclusivo a certos corredores na área de traballo: unha proposta inicial pasaría pola reserva en exclusiva do corredor de Elduayen – Porta do Sol para transporte público

O funcionamento de dito corredor é factible grazas a presenza de eixes complementarios de capacidade elevada: sobre todo o eixo de Beiramar, fronte ao resto. Pero tamén baseado nunha fórmula activa de prohibición do tráfico no centro urbano consolidado da cidade. O tráfico rodado é incompatible ca intensificación da mobilidade a escala metropolitana, e a concentración da actividade terciaria en dito centro, que insufla necesariamente maiores

tráficos e parámetros de mobilidade no interior da urbe, e que por tanto intensifica os problemas de saturación que deben ser resoltos por medio das políticas de aparcamento e fomento do transporte público. Por tanto como elemento integral deben proverse as determinacións de fomento do transporte e de intensificación das restricións a circulación e aparcamento para non residentes. E pola contra políticas mais permisivas para os residentes, para primar a captación de poboación no casco central da cidade.

#### Extensión dos percorridos peonís e carrís bici

En correspondencia cas propostas establecidas dentro do plan de accesibilidade ao Casco Vello, plantéxase a adopción de rotas peonís continuas, unidas a certos equipamentos que permitan a accesibilidade peonil transversal en torno ao Monte do Castro. Como exemplo propónse a actuación Venezuela-Castro- Praza do Rei e conexións mecanizadas cara o Casco Vello, xa concretadas en parte no Estudo de accesibilidade ao Casco Vello (Xerencia de Urbanismo, 2006)

#### A harmonización dos espazos, intervencións sobre espazos degradados

No tramado existen casos específicos de zonas urbanas degradadas, por causas diversas (déficit de conectividade, estado de urbanización, dexeneración do tecido social, etc). Se pón de exemplo a zona de borde do Areal, onde a mestura entre usos de tráfico rodado (saída no rotador do Areal), as bandas de axardinamento do Areal, e o propio tratamento da rúa, cun exceso de sección transversal respecto do entramado viario inmediato, fraccionan o espazo urbano, e reducen o uso do fronte axardinado, illado en parte tamén por formar borde co fronte portuario e ferroviario. A continuidade formal do tecido urbano debera recuperar os antigos usos, sobre todo de lecer e de transición: un carácter de parque liñal no contacto do borde portuario. Elo pode obterse mediante a recuperación funcional de parte da sección rodada, tendo en conta por exemplo a proposta de reformulación da circulación, plantexada como avance nos epígrafes anteriores.

### 5.3. SERVIZOS URBANÍSTICOS. OBXECTIVOS ESTRATEXIAS E PROPOSTAS CONCRETAS.

#### 5.3.1. OBXECTIVOS E ESTRATEXIAS XERAIS.

Como obxectivos principais en materia de servizos urbanos contémpanse os seguintes:

- Mellora da calidade de subministro
- Estabilidade das distintas redes
- Minoración dos cortes no subministro
- Minoración das perdas nas redes.

As estratexias para a consecución de dito obxectivos baséanse en:

- Coordinación das compañías concesionarias e prestatarias dos servizos
- Xestión baseada na potenciación de novas tecnoloxías: instrumentación e seguimento mediante sistemas de información xeográfica.
- Intensificación das labores de seguimento e mantemento das redes.
- Seguimento exhaustivo das obras por parte dos operadores implicados

#### 5.3.2. ABASTECIMENTO.

As propostas principais neste eido son as seguintes:

Renovación e mellora da rede de saneamento

Realizarase a substitución das conducións obsoletas, ben por antigüidade, mal estado, dimensionamento ou material inadecuado.

Creacións de aneis en Ø150 mm de cara a garantir caudais e presións adecuadas

O dimensionamento da rede é suficiente de cara a garantir o consumo do Ensanche, dunha forma satisfactoria. Incorporase na páxina seguinte esquema dos aneis propostos.

Sectorización da rede

Compre melloras a sectorización da rede coa introdución de válvulas automáticas (reductoras de presión) que evita presións excesivas en determinados puntos da rede de distribución. A presión máxima na rede de distribución non deberá superar as 6 atm.

Programa de renovación de acometidas.

O estado das acometidas domiciliarias presúmese que non é o adecuado, dada a antigüidade de moitas delas, polo que se recomenda unha política de incentivos de cara a anovación tanto da distribución interna dentro dos edificios así como da propia acometida, con subvención a cargo de fondos públicos.

Ampliación da capacidade de almacenamento

Ampliación do depósito do Castro en 22500 m<sup>3</sup>, de acordo as previsión do PXOM.

Informe preceptivo da concesionaria nos proxectos de urbanización.

Nos proxectos de urbanización que se realicen a partires da aprobación do Plan Especial deberíanse considerar todos os condicionantes que se precisan para un acaído deseño da rede de abastecemento, garantindo un caudal e unha presión de servizo suficientes á altura das acometidas domiciliarias.

Inventario SIX e instrumentación da rede

Xestión da rede a través de sistemas de información xeográfica que, xunto coa instrumentación de cara a medición telecontrolada de caudais e presións permita a calibración de modelos matemáticos hidráulicos que permitan a toma de decisións respecto da modificación ou sectorización da rede.

## 5.3.3. SANEAMENTO

Propónse a remodelación da infraestrutura de saneamento e pluviais nunha dobre vía, por unha banda precísase a reformulación dos grandes colectores, e, por outra, o investimento preciso para o desenvolvemento da rede secundaria.

Creación dunha rede separativa

Para evitar as disfuncións actuais, debemos formularnos como obxectivo transportar e tratar aquelas augas que realmente sexan residuais e que polo tanto o necesiten, eliminando da rede as augas limpas e as provenientes de chuvias. Para iso, a solución proposta é crear unha rede separativa, onde as augas residuais e as pluviais discorran por colectores independentes. A rede separativa proposta supón crear unha serie de novas canles de augas pluviais, grandes colectores nuns casos e canles superficiais recuperados noutros, que se debería construír por fases.

Deste modo conséguese manter o funcionamento da rede actual, descargándoa de augas de chuvias a medida que se vaian realizando os colectores de pluviais, e evitando a entrada de augas residuais na rede de pluviais. Os novos desenvolvementos deben realizar o saneamento separativo e realizar correctamente a conexión a cada unha das redes.

É recomendable a construción de tanques de tormenta nos colectores de pluviais para reter a auga de chuvias sucia dos 20 primeiros minutos. Neste tempo prodúcese o lavado de graxas e aceites das rúas. A súa retención nun tanque de tormenta permite envialos á depuradora pasadas as chuvias. Cada tanque de tormenta deberá ter o seu correspondente pretratamento.

Todo iso deberá planificarse a curto e medio lazo en función da gravidade dos problemas creados polas augas pluviais en cada zona, aconsellando comezar as actuacións polas zonas antes comentadas como zonas problemáticas existentes

Renovación e mellora da rede de saneamento

Dado o progresivo envellecemento dos colectores da rede de saneamento, deberase acometer a mellora de partes da rede, mediante a renovación dunha determinada porcentaxe desta, principalmente por envellecemento, aínda que tamén polos efectos nas zonas baixas da infiltración salina.

As operacións de renovación de rede poden ir ligadas a obras de reurbanización en superficie, que en todo caso deberá incluír a construción de rede separativa en todo o tramo afectado, vertendo á rede de pluviais máis próxima, ou en caso de que aínda non exista deberá fixarse un punto de conexión das pluviais á rede unitaria, independente do da de residuais, para permitir no futuro a rápida conexión á rede separativa en canto se constrúa na zona.

Unha vez realizada a implantación da rede separativa, a capacidade da actual rede de colectores debería ser suficiente para absorber as augas residuais.

Dentro deste programa inclúese a mellora da rede de sumidoiros de cara a ampliar súa capacidade de absorción, ben polo incremento do seu número, como na mellora do seu deseño hidráulico.

Campaña de auscultación e estudos da rede existente

Existe unha necesidade de obter datos de campo sobre os caudais que circulan pola rede, tanto en tempo seco, coma en tormentas, para a elaboración de estudos máis completos e fiables, que inclúan a análise da calidade das augas.

A futura explotación da rede de saneamento, cada vez máis tecnificada, debe contemplar ademais de obras de ampliación dos colectores, unha serie de estudos que as apoiem, cos seguintes obxectivos:

- Campaña de auscultación na cidade de Vigo, que permita inventariar as fontes de augas subterráneas conectadas á rede de saneamento, así como obter a información necesaria para a realización de futuras modelizacións do funcionamento da rede.
- Desenvolvemento dun modelo completo da rede de saneamento, que apoie a toma de decisións e a planificación, no relativo ás obras que demanden estas infraestruturas.

Este modelo debe integrarse nas ferramentas das que xa dispón a concesionaria da explotación da rede de saneamento, como son o seu sistema de información xeográfica GISRED, e o telemando e automatización dalgunhas das súas instalacións (entre outras, as principais comportas que controlan o principal colector interceptor de Marxe de Ría.

Mantemento

Seguimento máis exhaustivo da rede, que alcance as cabeceiras das conchas.

Mantemento e limpeza do sistema de absorbedores que abarque a todas as superficies das conchas de cara a evitar a formación de regueiros nas superficies das rúas.

Informe preceptivo da concesionaria nos proxectos de urbanización.

Nos proxectos de urbanización que se realicen a partires da aprobación do Plan Especial deberíanse considerar todos os condicionantes que se precisan para un acaído deseño da rede de saneamento, garantindo un dimensionamento e calidade adecuadas.

## 5.3.4. XARDINERÍA E REGO.

Criterios de intervención

A formación de espazos verdes urbanos non pode ser o resultado dunha decisión espontánea, debe derivar dunha fase de planificación que valore non só os aspectos prácticos, senón as posibilidades estéticas de combinación de estratos, texturas e cores. Determinadas especies vexetais son inadecuadas para o contexto urbanos, ben porque as súas exixencias ecolóxicas non sexan alcanzadas nese entorno (calidade do aire, temperatura, insolación...) e polo tanto prosperen con dificultade, ou ben polos inconvenientes que a especie poida causar na súa ubicación, con froitos que tiñan o chan (moreira, ginkgo) ou que sexan venenosos (tellos, adelfas), polinizacións alergoxenas (olivo, bidueiro...), ramas quebradizas (olmo siberiano),.etc.

Un deseño urbano intelixente debe evitar situacións non desexadas como:

- Incompatibilidades de uso: as beirarrúas non poden conter tanto mobiliario urbano, sinalización, arboredo etc.
- Interferencias entre especies: a miúdo esquecese que unha pequena planta da lugar a un exemplar de gran tamaño cando chega a súa madurez, interferindo a súa copa coa doutros exemplares e dificultando o seu crecemento.
- Molestias a peóns e condutores: a presenza de árbores nas esquinas, ordes de glorietas e eixes de perspectivas entorpece ós usuarios da vía, minguando a visibilidade, ocultando sinalizacións e edificios monumentais, ademais de padecer os golpes dos vehículos de grandes dimensións.
- Intercepción de servizos urbanos: a proximidade de tubarías de auga e pozos do alcantarillado ás árbores, provoca o desenrolo desequilibrado do sistema radical entorno deles e unha presumible anegación e rotura da obra.
- Outros servizos: como as liñas eléctricas aéreas, provocan lesións nas ramas das árbores que rozan os cables. Cando as árbores se plantan demasiado próximos ás fachadas, os troncos soen aloxarse destas inclinándose, debido ó maior crecemento das ramas expostas máis tempo a radiación solar, provocando tensións na árbore.

## 6. VALORACIÓN DA NECESIDADE DUNHA SUSPENSIÓN DE LICENZAS.

Solicitábase expresamente no Prego de Condicións unha valoración na presente fase de Avance a respecto da necesidade dunha suspensión de licenzas no ámbito do PEPECC, e a tal efecto vanse a recoller no presente apartado as valoracións que a respecto dista cuestión o equipo redactor, partindo da base de que o encaixe legal do presente documento (como xa se ten apuntado) depende basicamente da aprobación definitiva do novo Plan Xeral (en tramitación nestes intreos), e esta, non se ten aínda producido (nin se producirá presumiblemente nos próximos meses), a posibilidade de que o presente documento pase a unha etapa de maior confrontación social (e as suspensións de licenzas en certa medida son fonte de confrontación) parece pouco aconsellable nesta situación de precariedade de encaixe do PEPECC sen referencia legal definitivamente aprobada.

Aínda así, se deduce que o control de determinadas actuacións que xa levan tempo sucedendo, pero que seguen a levarse a cabo nos últimos tempos sobre determinados elementos singulares do ámbito (e que se seguirán producindo presumiblemente no devir da actividade inmobiliaria nos próximos meses –e probablemente se incrementen pola tramitación do presente PEPECC-) é imprescindible e urxente, polo tanto habería que enfocar a cuestión deste control dende máis perspectivas que a simple e formalizada suspensión de licenzas, sobre todo, tendo en conta hai ben poucos meses (o 15 de Febreiro de 2007) que o PXOM xa ten forzado e esgotado o prazo máximo de suspensión de licenzas (os dous anos como máximo, que a lei establece para este mecanismo), polo tanto existen interpretacións que conclúen que non se poden voltar a suspender as licenzas (aínda que neste caso os documentos indutores sexan distintos) nun mesmo ámbito e pola mesma finalidade (habería que estudar tamén se as finalidades de ambos documentos son as mesmas) dentro dun prazo de a lo menos 4 anos (art. 77.4 da LOUGA) dende a finalización da última suspensión. Máis como argumentos contraditorios para o debate preséntanse máis adiante a cita de casos e sentencias semellantes nas que se fai unha interpretación positiva de suspensións contiguas ou sucesivas nese límite temporal por planeamentos distintos.

Desenvolvemos polo tanto neste punto, a reflexión do equipo redactor sobre a conveniencia dunha suspensión de licenzas, e o seu posible encaixe xurídico nun panorama caracterizado por unha pretérita suspensión destes actos administrativos de autorización relativos a parcelamento de terreos, edificación e demolición para áreas determinadas, solución, adoptada na revisión do PXOM en trámite, (o cal atópase actualmente pendente de aprobación definitiva), suspensión por outra banda, adoptada inicialmente por acordo do pleno do concello en sesión extraordinaria do día 2 de marzo de 2004. A mesma, se subsumiu e viuse abarcada pola suspensión “ex lege” de carácter máis global sobrevida da aprobación inicial do PXOM, adoptada por acordo do pleno do concello en sesión extraordinaria do día 30 de decembro de 2004, na que se procede a “*Suspender o outorgamento de licencias urbanísticas en toda a área territorial do municipio de Vigo, nos casos nos que a nova ordenación inicialmente aprobada resultase incompatible coa establecida no planeamento vixente*”.

É obvio comentar, que **o alcance do aquí exposto** non é outro que o de **reflexionar** sen máis, **a reflexión sobre a conveniencia e posibilidade**, - dotada esta da necesaria seguridade xurídica -, **da adopción deste mecanismo de precaución** que na nosa opinión é necesario nos casos en que existan valores a protexer, **se ben finalmente a estratexia** a seguir, **ora vía patrimonial**, a través da incoación dun expediente de declaración de Ben de Interese Cultural (BIC) ao abeiro do que dispón a lei de Lei 8/1995, de 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, **ora vía urbanística**, a través do establecido no artigo 77 da lei 9/2002 de 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, na súa versión vixente, de aquí en adiante LOUGA; deberá ser adoptada polo propio concello unha vez sexan analizadas e ponderadas as diferentes alternativas a ter en conta.

Sen intención de profundar excesivamente, co obxecto de evitar indesexables redundancias, abonda dicir que o mecanismo consistente en suspender licencias, en si mesmo, é unha liña de actuación iniciada pola nosa Lei do Solo e Ordenación Urbana de 1956, mantida nas sucesivas reformas desta, e recollida tamén pola nosa lei

galega de carácter integral. Concíbese a partir dos seus inicios como medida preparatoria e precautoria que evite “o absurdo” que pode supoñer que as novas determinacións contidas na nova regulación que se está elaborando, queden hipotecadas, polo normal discorrer do plan precedente a substituír, cuxas determinacións ao abeiro das cales poderíase obter unha licenza de non existir este mecanismo da suspensión, poden ser diferentes ou incluso contraditorias co que xa se está pensando como solución a ter en conta, o que xeraría indesexables e por suposto evitables situacións de fóra de ordenación, deixando baleiro de contido o que estableza o novo plan para o caso concreto.

Así e como citamos máis arriba, a nosa vixente LOUGA, no seu artigo 77 contempla as pezas que conforman este mecanismo suspensivo; así, e no que aquí e agora énos de interese:

- No seu apartado 1º, dá vida á chamada suspensión facultativa ou potestativa, chamada así, porque o órgano competente pode acordala para áreas ou usos determinados, a fin de estudar a formación ou reforma do instrumento de planeamento urbanístico de que se trate, acordo que pode adoptarse en calquera momento anterior á súa aprobación inicial
- No seu apartado 2º, establece a suspensión automática ou “ex lege”, a cal prodúcese pola anteriormente citada aprobación inicial, e naqueles ámbitos territoriais cuxas novas determinacións modifiquen a ordenación urbanística vixente
- No seu apartado 3º, sinala os prazos temporais de ambas suspensións
- E de importante significación ao caso, no seu apartado 4º establece “**a prohibición de novas suspensións por idéntica finalidade**”, por un período de “interregno” de catro anos contado a partir da extinción dos efectos da primeira delas.

Xa que logo, é vital determinar, como menciónase na introdución coa que abrimos esta exposición, o alcance e verdadeiro sentido no que debe ser tomada a locución do parágrafo anterior que quixemos enmarcar entre comiñas, en negriña e cursiva. En consecuencia e a falta do desenvolvemento regulamentario que a nosa lei urbanística preconiza na disposición derradeira 1ª (que faculta ao Consello da Xunta para ditar disposicións regulamentarias en tal menester) é necesario acudir ao Regulamento de Planeamento, e por suposto o que determinan os Xuíces a través da Xurisprudencia.

- Regulamento de Planeamento: O Real Decreto 2159/1978, de 23 de xuño, polo que se establece esta disposición regulamentaria estipula no seu art. 122 que “Non se entenderá como idéntica finalidade a redacción dun Plan, Normas, Programa ou Estudo de Detalle, ou a súa revisión ou modificación, con distinta natureza que o que motivou a primeira suspensión”. É dicir; un presuposto da mencionada distinta finalidade en dous posibles e contiguas suspensións é: que os instrumentos de planeamento que provócana teñan distinta natureza xurídica.
- Xurisprudencia: respecto a que entenden os xuíces por “idéntica finalidade”, existe unha liña xurisprudencial clara que entende que non se produce esa identidade cando estamos perante instrumentos de planeamento urbanístico de distinta natureza xurídica: así, a **sentencia do TS de 3 de outubro de 1980** entende que esa prohibición non é aplicable cando a primeira suspensión procede da formación dun plan xeral e a seguinte da elaboración dun plan parcial en desenvolvemento daquel, a **sentencia de 11 de decembro de 1984** considera que “sendo plans de distinta natureza, non existe idéntica finalidade en ambas suspensións..., como ocorre entre un plan xeral e un plan especial”, esta mesma liña é a seguida pola **sentencia de 19 de decembro de 1989**. Outra **sentencia de 12 de abril de**

1985 considera que “baixo o concepto de idéntica finalidade, non pode entenderse en puridade de doutrina, cando dun lado se trata dun planeamento xeral e doutro dun PERI que posúe distinta natureza xurídica a do instrumento de planeamento xeral, porque no presente caso se trata de materias específicas de dotacións urbanísticas e equipamentos en solo urbano non previstos no Plan Xeral.

Se trasladamos aos feitos acontecidos, todo o devandito ata aquí, podemos dicir que esta nova suspensión derivada do formulación do PPECC, non supón a noso entender unha vulneración do artigo 77.4 da LOUGA, relativo á prohibición de novas suspensións, xa que entre a primeira suspensión, a do PXOM, e esta, non existe idéntica finalidade, e iso polo seguinte:

- 1) A suspensión acordada polo pleno do Concello o 2 de marzo de 2004 procedimentalmente incardinase dentro da revisión do PXOM; a mesma, realizouse dentro da cobertura legal do art.77.1 da LOUGA , é dicir, con carácter facultativo e reunindo os requisitos necesarios de: órgano competente, contido e causa xustificativa, a cal foi, a de estudar a reforma ou revisión do PXOM actualmente vixente. Dentro deste labor de estudo e co obxecto de que as determinacións que se viñan pensando para determinadas áreas non se convertesen en solucións virtuais polo normal devir do plan a substituír, identifícanse “na proposta de suspensión cautelar de 23 de febreiro do 2004”, concretas precaucións que deben ser tidas en conta como é o caso de previsións de sistemas xerais sobre zonas clasificadas naquel momento como solo urbano consolidado que poderían verse desvirtuadas polo posible desenvolvemento mediante concesión directa de licencias, agravado polo posible incremento na solicitude das mesmas, ao ser de dominio público naquela data as determinacións dos documentos do Plan Xeral en tramitación, tal e como dedúcese do apartado de antecedentes da certificación para tal efecto emitida por Don José Riesgo Boluda, Secretario Xeral do Pleno de Vigo. Ademais, dita suspensión conlevou a identificación das áreas nas que operaba a mesma, representadas graficamente por planos -55 en total- divididos en ámbitos, sen que ningún deles, presentara unha identificación plena con ámbito do presente PEPECC . Todo o devandito no presente apartado sucedeu (pero con carácter mais xeral, e polo tanto con maior incidencia na área territorial do mentado Plan especial , como xa se ten citado), polo feito da aprobación inicial do PXOM, adoptada por acordo do pleno do concello do día 30 de decembro de 2004.
- 2) A nova suspensión prodúcese dentro da elaboración do PEPECC que deberá substituír ao vixente PEEC (Plan Especial de Edificios, Conxuntos e Elementos a Conservar en Vigo). O carácter especial destes instrumentos de ordenación, os diferencia -e concretamente ao PEPECC- do PXOM, posto que posúen diferente natureza xurídica, sendo este último un instrumento que contempla globalmente o territorio que constitúe o seu obxecto e propónse a ordenación integral do mesmo en todos os seus aspectos, e sendo aquel un instrumento que non pretende nin pode pretender facer unha ordenación integral do territorio obxecto, en todos os seus aspectos, senón o dun só deles, de aí a súa especialidade, polo tanto se as previsións do PXOM agora en vigor (a substituír) non cobren nin poden cubrir as esixencias deste plan especial que desenvólveo, en maior ou igual medida poderano as do PXOM en trámite. Non hai por conseguinte igual profundidade nas determinacións de ámbolos, en canto a diferente natureza xurídica dos mesmos, é un feito que non admite discusión, non é aventurado dicir polo tanto que a posible idéntica finalidade entre suspensións non ten porque ser tal, segundo esta interpretación e a das sentencias citadas.

En calquera caso, e si non se decide a aplicación de suspensión de licenzas, co presente Avance pódense aportar solucións intermedias de control sobre as actuacións concretas que se poidan plantexar sobre edificacións que se consideren obxecto de medidas precautorias de protección (e a tal efecto xa se avanza unha

primeira valoración a respecto dos indicios detectados de necesidade de protección no presente documento de Avance), por exemplo que os servizos técnicos municipais avalíen esa necesidade de control específico por comparación con esta proposta de valoración do Avance, e se tomen as medidas de control precisas e legalmente posibles dende os propios servizos municipais e da propia Xerencia de Urbanismo, ou ben consultando o propio equipo redactor. A este respecto compre sinalar que xa hai diferenzas entre as zonas ou elementos que abranxe o PEEC aprobado, por haber un documento normativo vixente de referencia, e as que a maiores se incluíron na delimitación do PXOM que serve de base ao presente PEPECC, que non posúe esa referencia legal pormiudada actualmente vixente -aparte do propio PGOU-.

En calquera caso, e como xa temos apuntado, a decisión final deberá ser adoptada polo propio concello unha vez sexan analizadas e ponderadas as diferentes alternativas a ter en conta.

## 7. CRITERIOS PARA A ELABORACIÓN DUNHA NORMATIVA.

### 7.1. ENCAIXE DUN SISTEMA NORMATIVO NA SITUACIÓN ACTUAL.

As referencias que a respecto dunha estruturación da sistemática normativa e da regulación da intervención sobre o ámbito poidan vir do planeamento vixente (o PEEC) non parecen ofrecer garantías suficientes de idoneidade (polo menos no que foi a súa aplicación práctica), aínda que será preciso estudar máis polo miúdo o seu marco xurídico e de intervención, como precedente, para que o cambio normativo non sexa excesivamente traumático, pero de calquera xeito pensamos que é preciso un cambio de rumbo no que se refire dunha banda ao control das posibilidades normativas da intervención sobre a edificación e o espazo, e por outra á interpretación da lexislación e da normativa específica de Plan Especial que se leve a cabo por quen teña que materializar a aplicación efectiva do plan, pois o sistema actual maniféstase desacertado nos seus resultados.

Para evitar situacións de indefinición ou de posible interpretación errada do plan, a normativa no seu conxunto debe ser moi clara nas súas determinacións, sobre todo nas posibilidades de intervención nos edificios e parcelas, de xeito que non existan dúbidas ao respecto da tipoloxía e das condicións concretas de protección e de intervención que se permiten en cada caso, para que non poidan ser deturpadas por interpretacións posteriores. As interpretacións só deberían darse en caso de lagoas puntuais, cambios significativos nas condicións da partida do edificio e/ou na súa contorna, ou nas cuestións de pequenos detalles que o propio plan non pode definir edificio a edificio por imposibilidade evidente; detalles, que corresponden máis o eido dun proxecto de edificación.

Ademais, deberase ter en conta que os documentos normativos nun mesmo concello serán máis doados de aplicar, se son congruentes entre si, e non contraditorios (para ámbitos con características de aplicación semellantes, como é o Casco Vello e o Ensanche), pois simplifica e racionaliza o traballo dos servizos técnicos municipais na súa asimilación e aplicación concreta (entre outras vantaxes), polo tanto, manter unha estruturación semellante é positivo en xeral para a súa aplicación, podéndose evitar deste xeito situacións como as que progresiva e sistematicamente produciron as comisións de seguimento do PEEC, que en moitos casos deturparon as condicións de individualidade e valor zonal ou de conxunto que ofrecían moitas edificacións do ámbito ás que se asignaron condicións de actuación que non seguían o patrón de protección principal que o PEEC demandaba (as veces con febleza e falta de claridade conceptual ou de homoxeneidade entre elementos de valía semellante), recurriéndose case sempre a opción de menor protección ou de tratamento meramente testemuñal dos elementos reseñables que configuraron un procedemento de actuación e toma de decisións xeneradora de pautas de infraprotección e baleirado sistemático de edificacións (cando non desmontado ou mesmo traslado), que provocaron actuacións discordantes ou faltas de xustificación concreta no seu entorno, que agora constitúen precedentes que en moitos casos contrastarán ou se enfrontarán abertamente coas decisións de intervención que se derivarán do presente documento.

Débase ter en conta ademais que a normativa do PECV ven de someterse nos últimos anos a fiscalización dos organismos competentes sobre urbanismo e protección de patrimonio. Polo tanto está probada a súa valía, logo de todas as correccións e adaptacións que se teñen imposto nesas instancias.

### 7.2. ESTRUTURACIÓN DA NORMATIVA.

Os aspectos normativos nos Plans Especiais de Protección adoitan ter un dobre carácter:

- Normativa xeral.
- Normativa particular, xeralmente a nivel parcelario.

Igualmente hai unha dualidade entre normativa xeral e particular no caso concreto do Catálogo, que é un documento tamén ambivalente (incluído na Normativa pero con entidade propia derivada da lexislación urbanística e patrimonial), con condicións de tipo xeral normativas e de tipo particular individualizadas para cada elemento.

No presente caso, o prego de condicións xa apuntaba nesta dirección, perfilando incluso o alcance da normativa particular das parcelas con indicacións bastante concretas o respecto da súa formalización e alcance. Baseadas principalmente nos documentos de semellante tipo que se teñen realizado para o PE Casco Vello (en diante PECV), aprobados recentemente e que foron realizados tamén por Consultora Galega; polo tanto a estruturación xeral normativa seguirá un esquema xeral semellante, aínda que adaptado as particularidades do presente ámbito, sensiblemente diferente do Casco Vello, polo que requirirá con toda probabilidade de algúns cambios na súa estruturación e sobre todo na súa concreción formal

Por tanto, e xa a modo de estruturación concreta do traballo, a Normativa esencial (e dicimos esencial porque é a que destilará toda a forza e control que se pretende aplicar por parte do plan sobre todos os elementos susceptibles de control ou protección dalgún tipo) a aplicar no espazo do PEPECC, en razón da súa natureza, é a que se conterà nas Fichas Individualizadas de Edificios e Solares, que desenvolven e especifican a normativa urbanística de protección e intervención necesaria en cada elemento. Pero, en razón da dualidade exposta ao inicio entendemos que é igualmente necesaria a elaboración dunha Normativa Xeral aplicable de modo complementario e/ou subsidiario, cuxo contido se basea nos criterios que se explicitan nesta fase de Avance do Planeamento. Esta Normativa xeral estruturarase orientativamente nos seguintes títulos temáticos:

**Título I. Disposicións xerais. Tratará sobre os fins, ámbito, vixencia, condicións para a súa revisión, modificacións, clasificación básica do solo, lexislación xeral, características que deben reunir os proxectos de edificación, licenzas, etc.)**

**Título II. Clasificación e Cualificación do Solo** (con sinalización das distintas zonas de Ordenanza, áreas de reparto, polígonos etc.).

**Título III. Ordenanzas Xerais** (con expresión de definicións dos termos empregados e a fixación de condicións xerais de: parcelación, volume, habitabilidade, hixiénico-sanitarias, de uso e estéticas, situación de fóra de ordenación, obras de urbanización, eliminación de barreiras arquitectónicas, etc.).

**Título IV. Normas particulares para cada Zona de Ordenanza establecida.**

**Título V. Do Catálogo** (con sinalización das condicións xerais para os bens nel incluídos, co establecemento dos tipos de obra que se permiten: conservación, consolidación, rehabilitación, reconstrución, obra nova, etc.; coas condicións de protección e coas obrigas dos propietarios previstas na lexislación vixente).

**Título VI. Actuacións urbanísticas.** Áreas de Xestión, de Rehabilitación integrada, etc.

Os criterios para a redacción desta normativa xeral complementaria da específica de cada parcela ou edificio, no que atinxe ás normas xerais de carácter compositivo, tipolóxico, estético e semellantes deberán ter en conta (entre outros aspectos) as seguintes cuestións principais:

- a) O **régime urbanístico** (a respecto da catalogación ou non dos bens); loxicamente xa que logo, son moito máis pormenorizadas nos casos dos edificios que teñen algún tipo de protección (os que se estimen no seu momento, pero que con carácter xeral poderían ser os habituais: ambiental, estrutural, integral e monumental, por esta orde), que nos casos onde será de aplicación o réxime normal (sen catalogación).
- b) O **tipo de edificación** (exenta, adosada, en couzada aberta ou en couzada pechada).

- c) A **disposición das condicións externas**: topografía, o entorno urbanístico, e calquera outra condición que incida na súa regulación ou caracterización de intervención.

### 7.3. SOBRE A 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 pódense basear en tres parámetros básicos (o seu interese 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 interese arquitectónico que indica a día de hoxe o nivel de importancia que acada ese elemento atendendo á súa configuración física; por outra banda o interese 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 pódense valorar en varios niveis diferentes de interese (orientativamente catro: nulo, baixo, medio e alto, por exemplo) para cada un dos elementos do ámbito e reflexaránse na súa ficha correspondente. A conxunción destas tras valoracións darán un criterio bastante obxectivo para a catalogación dos elementos ou edificacións.

Consideraranse como elementos protexibles existentes no ámbito, tanto as construcións de todo tipo, como aqueles elementos naturais de grande valor paisaxístico, medioambiental ou botánico (moi contados e limitados no presente ámbito).

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

Tamén se catalogarán os xacementos arqueolóxicos existentes neste ámbito, integrándose ou ben no Catálogo dos espazos e elementos urbanos públicos ou ben no Catálogo de edificacións e elementos a protexer (se a súa importancia global e o seu número é importante podería crearse mesmo un novo grupo de catalogación).

En todo caso, e como xa se sinalaba no apartado de propostas, como pautas de referencia para a concepción das normativas que regulen as intervencións no PEPECC, débense ter sempre en conta todos os factores que interveñen na determinación do carácter de protección das pezas (valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, as condicións de contorno ou de conxunto, etc), o planeamento debe ser integrador e definir que arquitecturas son intervibles e en que grao exclusivo, en que condicións poderán ser substituídas as partes de valor, e matizando as solucións sempre a favor da protección.

## 8. CRITERIOS E METODOLOXÍA PARA A REDACCIÓN DO ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO E PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

### 8.1. INTRODUCCIÓN: A PROBLEMÁTICA E OBXECTIVOS ECONÓMICOS DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO NO SOLO URBANO CONSOLIDADO.

Aínda tendo en conta que no presente caso non nos atopamos en terreo baleiro ou virxe (que permite unha maior liberdade para os conceptos económicos do planeamento), senón nunha peza de cidade consolidada e xa construída (e por tanto con importantes dependencias e limitacións a respecto desa realidade, en moitos casos con obriga de protección e conservación en diferentes niveis pola súa calidade arquitectónica ou valía urbanística, por ser o ámbito do PEPECC unha peza importante e viva da cidade histórica), **o obxectivo material principal da ordenación urbanística é a consecución dunha cidade de calidade onde residir e para localizar actividade económica**, e que responda ás demandas sociais e do mercado inmobiliario. O obxectivo das estratexias, estudos económicos e programas de actuación é a de facer realidade os contidos da ordenación urbanística nos prazos e cos esforzos máis razoables.

Para iso han de pór de relevo as **“cantidades”** necesarias para unha cidade de calidade e o **“como”** da distribución de custos e beneficios económicos. A **“contabilidade”** e tamén a **“auditoría”**, son imprescindibles para argumentar as propostas e dimensións da ordenación.

O esquema de análise debe expor como a **“cidade privada”**, que recibe o aproveitamento urbanístico e lucrativo, é dicir o **“valor”** que lle atribúe o Concello coa aprobación dos seus Plans, financia a **“cidade pública”**, que son as infraestruturas, o solo de uso público e, en parte, a vivenda protexida (como redución de valor inmobiliario).

A produción de nova cidade, e tamén a renovación da cidade consolidada, é responsabilidade dos tres **“socios financeiros”** que participan no desenvolvemento inmobiliario: a propiedade do solo, a promoción inmobiliaria e o Concello. O conxunto das administracións públicas financian adicionalmente nos seus orzamentos as infraestruturas e equipamentos de uso público que non poden facerse propios en cada desenvolvemento.

Os recursos públicos son insuficientes para financiar a necesidade de infraestruturas e equipamentos que xera o novo crecemento e desenvolvemento urbano, en prazos curtos de tempo, a pesar de que se incrementou o investimento das administracións públicas, ata situarse na contorna do 6% do PIB no 2004.

As cidades non se beneficiaron suficientemente do boom de prezos e de produción inmobiliaria desde 1996. A propiedade do solo recibe un valor residual en gran parte “regalado” pola edificabilidade que outorga o planeamento urbanístico aprobado polos propios Concellos e Comunidades Autónomas e que se ve reforzado por un mercado inflacionado, porque arredor do 60% dos incrementos van directamente ao chan.

Maiores cargas para financiar infraestruturas públicas e maior proporción de vivenda protexida non aumentan os prezos inmobiliarios que se forman pola lóxica de mercado (a vivenda non é cara porque o sexa o prezo do chan, senón exactamente ao revés); só reducen o valor residual do chan que poderá pagar a promoción.

Unha cidade de máis calidade pode ser tamén unha cidade máis cara, tanto en investimento como en mantemento. Os estudos económicos do Plan deben pór de relevo que as melloras teñen cobertura financeira en prazos razoables de tempo.

O Plan Xeral de Vigo, que inclúe na súa aprobación provisional máis de 40 Convenios asinados, demostra que a iniciativa privada pode “devolver” (ou “compartir”) parte dos seus beneficios en forma de infraestruturas e servizos

de cidade, chegando a cubrir nese caso o 23% das necesidades de investimento de competencia municipal en sistemas xerais de cidade. A posta en convenio de determinadas operacións no Ensanche, elaboradas durante a fase de planeamento e aprobadas simultaneamente co Plan, pode facilitar sen dúbida a xestión posterior reducindo a necesidade de financiamento a cargo do Concello.

**A cidade consolidada é investimento acumulado e capital fixo** dunha sociedade, e un obxectivo económico básico é conseguir o máximo aproveitamento deste capital e facilitar, ao mesmo tempo, a súa renovación e conservación.

**Os Ensanches** das nosas cidades, iniciados no século XIX e consolidados ata finais do século XX, **son os principais centros terciarios e de negocios** (CBDs, en terminoloxía anglosaxona), ademais de localizar a maior proporción de vivenda de nivel medio e, especialmente, alto.

**Os Ensanches**, e parcialmente **o Centro Histórico** anterior ao século XIX son considerados os “centros” das nosas cidades e **desenvolven unha función direccional de primeira magnitude**. Os “Ensanches” son os centros da “cidade da industrialización”. O Núcleo Histórico é a cidade anterior aos Ensanches, a cidade pre-industrial. A maioría das propostas de intervención na cidade consolidada tenden a ampliar o “centro terciario”, antes que trasladalo a localizacións periféricas.

A partir do punto de vista da actividade económica, **a urbanización de novos polígonos industriais e residenciais nas áreas metropolitanas aumentou a súa característica de “centros terciarios”**, coa localización maioritaria das oficinas, os centros administrativos e os centros de transporte por ferrocarril e autobús.

E seguindo a experiencia comparada, especialmente de Francia, Alemaña e Xapón, a localización **das estacións da nova xeración de ferrocarrís, que é a Alta Velocidade, adquire a súa maior eficiencia e competitividade de servizo se as súas estacións pasantes ou terminais localízanse nos centros**.

Os argumentos económicos (a economía) deben **xustificar as alternativas da conservación- rehabilitación- renovación**, con propostas de ordenación e intervención **no contexto da dinámica do mercado inmobiliario de prezos altos**, complementando estes argumentos coa xustificación da viabilidade e prazos do investimento pública requirida polas propostas de ordenación urbanística.

Con devanditos argumentos de viabilidade o Estudo Económico colabora na consecución dos obxectivos xerais do planeamento do Ensanche de Vigo que son **“mellorar e producir cidade”** nas seguintes condicións:

- socialmente cohesionada.
- ambientalmente sostíbel.
- funcionalmente eficiente.
- economicamente competitiva.
- financeiramente viable.

A renovación urbana debe caracterizarse hoxe pola “diversidade dos seus usos e funcións” e a “integración dos grupos sociais”. A “sustentabilidade económica”, tanto para as xeracións presentes como para as vindeiras, demanda, ao mesmo tempo, que os obxectivos do planeamento da nova cidade e da renovación da actual se adecúen aos “recursos económicos” limitados, no tempo e no territorio, e que constitúe a xustificación básica do **“Programa de Actuación”** por etapas, reflectido na clasificación do solo.

As decisións de “renovación” ou “conservación-rehabilitación” de edificios son tamén alternativas económicas, son decisións de investimento de diferente entidade pero tamén de diferente “vida útil”, que deben ponderarse ao establecer a cualificación do chan, e en función da edificabilidade actual e potencial.

A promoción do desenvolvemento económico para o aumento da renda, é o obxectivo último de todo planeamento urbanístico, que se concreta na mellora dos estándares de chan público, o aumento da oferta de vivenda libre de prezo regulado, a flexibilización do mercado inmobiliario con ofertas suficientes de chan que eviten o consumo excesivo do mesmo na periferia e a contención do custo de mantemento das infraestruturas e da prestación de servizos ou a continuidade e protección dos espazos abertos e da fronte litoral constitúen criterios xerais do planeamento municipal e tamén do Ensanche de Vigo.

## 8.2. A CIDADE CENTRAL NO CONTEXTO MUNICIPAL, METROPOLITANO E REXIONAL.

A atracción do Ensanche de Vigo como centro comercial e de negocios é de carácter municipal, metropolitano e rexional. A atracción comercial do Ensanche de Vigo alcanza ata a área do Porto. Os atractivos e servizos turísticos de Vigo localízanse na contorna do Ensanche, o Caso Vello, o Porto e a Ría.

O hinterland galego, próximo aos 3 millóns de residentes queda ampliado na economía global ata preto dos 8 millóns de residentes ao considerar a poboación servida nunha hora de percorrido de ferrocarril de Alta Velocidade.

A referencia de ámbito municipal do Plan Especial do Ensanche debe ser hoxe o planeamento xeral en fase de aprobación definitiva e en especial o seu estudo económico en canto a previsión de emprego e poboación residente e o encaixe financeiro co investimento público previsible.

O planeamento debe determinar que parte da demanda residencial pode e debe localizarse no Ensanche, no contexto das demandas da cidade e da área metropolitana.

As previsións de emprego do conxunto do municipio deben particularizarse de forma sectorial para determinar que tipo de emprego ten cabida e pode localizarse no Ensanche. Os sectores relevantes para as previsións e a asignación de emprego son os seguintes:

- Comercio
- Servizos ás empresas
- Administración pública
- Servizos educativos
- Servizos Sanitarios
- Centrais de Empresas
- Comunicacións
- Servizos financeiros
- Transporte e Loxística
- Hoteis

O urbanismo e o planeamento deben posibilitar con carácter xeral (recordando as limitacións que a este respecto ten un ámbito consolidado como o PEPECC) que a oferta de chan non limite os “escenarios máximos” de crecemento económico, demográfico e físico, coas “folgoras” que necesita adicionalmente o mercado. A xestión urbanística adaptará no tempo a oferta máxima ás necesidades a medio prazo.

O planeamento cumpre a dobre función de dar cabida ás demandas de vivenda e emprego e ao mesmo tempo mellorar a atracción competitiva do Ensanche no contexto metropolitano e rexional, co obxectivo último de aumentar a renda e o produto global da cidade.

## 8.3. CONTIDO DO PREGO DE CONDICIÓNS EN RELACIÓN AO EEF/PA E AOS ARGUMENTOS ECONÓMICOS.

O Prego de Condicións concreta a normativa urbanística xeneral e sinala con claridade as funcións e contido do Estudo Económico-Financeiro e o Programa de Actuación, dunha parte, e os argumentos de viabilidade económica, por outra.

Á súa vez o Estudo Económico e Programa de Actuación teñen dous contidos de distinto tipo: En primeiro lugar, o de xustificar a viabilidade da incorporación de cargas (proporcionalidade entre os beneficios e as cargas) a cada ámbito de equidistribución ou Unidade de Actuación, xustificando os Sistemas de Actuación elixidos, e en segundo lugar avaliar o Programa de Investimentos Públicos e establecer un esquema de financiamento programado por parte do Concello, a Xunta e a Administración Central.

Os argumentos de viabilidade refírense á xustificación do dimensionado do Plan en canto ás operacións de renovación dos diferentes usos, e á xustificación económica das cualificacións de Renovación - Conservación (nos seus diferentes graos).

Un último bloque de contidos económicos refírese ás medidas de incentivación da Conservación-Rehabilitación, tanto desde a política de vivenda como desde os incentivos de fiscalidade municipal.

## 8.4. OBXECTIVOS E METODOLOXÍA DO TRABALLO

A finalidade última do Estudo Económico-Financeiro é a de xustificar que a recuperación urbana desta área da Cidade, a conservación e rehabilitación do seu patrimonio construído e a preservación dos seus contidos funcionais e sociais, de acordo coa ordenación urbanística, poderá realizarse nun prazo razoable.

Os obxectivos específicos que pretende o EEF pódense sintetizar en:

- Xustificar as ofertas de chan residencial e de actividade, en relación ás demandas e dinámicas da base económica e o mercado inmobiliario, e aos obxectivos de promoción da nova sociedade do coñecemento e da cidade.
- Avaliar as cargas urbanísticas en relación aos beneficios derivados dos aproveitamentos urbanísticos que xera o Plan Especial, especialmente nos seus ámbitos de equidistribución e, baixo o principio de proporcionalidade de cargas e beneficios.
- Dimensionar a oferta de vivenda en réxime de protección pública para satisfacer a necesidade social de evitar exclusións no actual mercado inflacionario da vivenda, que exclúe unha parte importante dos novos demandantes.

### 8.4.1. FONTES DE INFORMACIÓN BÁSICAS DOS ARGUMENTOS ECONÓMICOS.

As principais fontes de información que se utilizarán no Estudo (na medida en que os datos se poidan segregar para o ámbito do traballo) son as seguintes:

- O Censo de poboación: poboación residente (“poboación de noite” do Ensanche) e as súas características socio-económicas.
- O Catastro: superficie edificable, usos e ano de construción, que permitirá avaliar a situación actual por usos, a súa dinámica tendencial e unha estimación do emprego localizado. Constitúe unha fonte de información pouco utilizada pero de gran potencial para os estudos urbanísticos.
- A Seguridade Social: emprego (“poboación de día” do Ensanche) a confrontar coas estimacións derivadas do Catastro.
- Información municipal: produción de vivendas e nº licencias de obras e de actividade, recadación IBI, IAE.
- Programas de investimento das Administracións Públicas (Xunta e Administración Central).
- Orzamentos municipais.
- Estatísticas de prezos inmobiliarios (Estudo xornal de Caixa Nova, TINSA, Ministerio de Fomento...).
- “Testemuñas” de ofertas de venda de unidades inmobiliarias de nova vivenda, oficinas, comercio e outros tipos de actividade.

O Sistema de Información Xeográfica GIS posibilitará o tratamento do nivel espacial “micro” por ámbitos estatístico-censais ou funcionais dentro do ámbito do Plan Especial.

#### 8.4.2. METODOLOXÍA DOS ARGUMENTOS ECONÓMICOS E PREVISIÓNS DE DEMANDA DE VIVENDA E EMPREGO.

Os estudos de demanda de emprego e vivenda do Plan Xeral serán os referentes básicos para o dimensionado da capacidade máxima de vivenda e emprego do Ensanche.

A pirámide de idades das nosas cidades caracterízase por uns efectivos limitados na base de 0 a 15 anos que implican que a demanda de emprego, de seguir coas dinámicas actuais, non pode ser satisfeita polos efectivos actuais cando pasen á idade activa. As previsións salientan que **por cada novo emprego necesítase case o equivalente a unha vivenda nova**, ao considerar a demanda de segunda residencia e vivenda de investimento.

A referencia dos estudos do Plan Xeral dos **case 40.000 empregos de crecemento decenal** deberán servir como base xeral para concretar prognoses específicas no Ensanche para establecer á capacidade máxima e o obxectivo de emprego e vivenda a localizar. O emprego deberá detallarse (a ser posible, pois a agregación das fontes documentais habituais poden impedir acadar datos concretos do Ensanche) por sectores por canto os condicionantes de localización son distintos segundo trátase de emprego comercial, de oficinas (públicas e privadas) en edificios exclusivos ou en edificios residenciais, de servizos educativos e sanitarios, e de hoteis.

O carácter comarcal- metropolitano en relación aos municipios próximos que xeran importantes **relacións diarias residencia-traballo e residencia-servizos e a importante demanda de vivenda de segunda residencia ou de investimento** por parte de residentes nos municipios da provincia, explican que as dinámicas “económicas”, “demográficas” e de “demanda de chan”, teñan causas e dimensións específicas en cada caso.

#### 8.4.3. METODOLOXÍA DO ESTUDO ECONÓMICO-FINANCIERO E PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

O Estudo Económico e Programa de Actuación elaborárase cos seguintes criterios:

- Ofertar solo residencial e de actividade económica suficiente para as demandas previsibles, coas “folguras” que demanda o mercado inmobiliario (e que sexan posibles nun ámbito consolidado como este).
- Asignar cargas a cada ámbito de equidistribución ou Unidades de Actuación, en función dos prezos previsibles do mercado inmobiliario e xustificar a súa viabilidade económica.
- Internalización da maior parte dos sistemas xerais de cidade en cada desenvolvemento urbanístico (sempre que sexa realmente posible, dadas as limitacións xa apuntadas nun ámbito consolidado como este) para reducir as necesidades de investimento público e participar nas plusvalías xeradas coa posible recualificación do chan, todo iso coa lóxica empresarial da promoción inmobiliaria que garante rendibilidade de mercado ao investimento e valores residuais de chan antes de urbanizar razoables para a propiedade e co obxectivo de “autofinanciamento das novas infraestruturas” polo novo desenvolvemento urbano, de xeito que a “cidade privada” (“Zonas”) financie a maior parte posible da “cidade pública” (“Sistemas” ou infraestruturas públicas), especialmente as infraestruturas da “mobilidade” e o transporte.

**A metodoloxía máis concreta do Estudo Económico- Financeiro é a que permite avaliar o “canto” e xustificar o “como” e o “cando” do planeamento que se propón.**

**A estimación do custo de execución de infraestruturas, dotacións e equipamentos públicos** realizarase por medio da aplicación de **módulos unitarios** en todas aquelas accións que son estandarizables. Pode haber, sen embargo, algunhas accións do Plan que polas súas características necesiten que a estimación do seu custo faia de facerse tomando como base anteproxectos ou, polo menos, memorias valoradas dos mesmos.

**A determinación do módulo a aplicar** en cada caso, ou prezo unitario da actuación, **é a parte máis importante da operación de valoración**, posto que de iso depende o axustamento real dunhas estimacións que se presentan necesariamente de forma agregada e, en consecuencia, influirá tamén na maior ou menor fiabilidade dos tests de viabilidade.

**Os módulos unitarios expresan, ademais** do custo actual de cada tipo de acción, **os aspectos cualitativos** que especificamente concorren nas accións que se propoñen, algunhas das cales poden variar substancialmente o seu custo unitario segundo as calidades de materiais, tipoloxía, etc.

**A valoración do chan define o contido económico do dereito de propiedade.** Actualmente os criterios e regras de valoración, tanto para os efectos de expropiación como nos procesos urbanísticos de distribución de beneficios e cargas, veñen determinados na “Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo”, que lexisla sobre o réxime do chan e valoracións. Os criterios de valoración de aplicación no PEPECC, se recollen nas disposicións seguintes: no art.23, para o solo xa urbanizado, e no art. 26 para o solo en réxime de equidistribución de beneficios e cargas.

Nos casos de inexistencia ou perda de vixencia dos valores dos relatorios catastrais, aplicaranse os valores de repercusión obtidos **polo método residual**.

**A argumentación do Estudo Económico respecto da asignación de investimentos** ás Administracións públicas non municipais tomará como referencia, ademais do investimento realizada no período anterior (2000-

2006) os compromisos reflectidos nos Programas de Investimento das devanditas administracións, con especial atención aos investimentos en rehabilitación e reurbanización.

**A capacidade de investimento municipal**, que ha de completar os compromisos do programa de investimentos públicas na parte do Concello, **está en función da súa capacidade futura de xerar aforro**, e queda reflectida no Estudo Económico-Financeiro que forma parte da documentación do Plan Xeral aprobado provisionalmente. A partir de devandita estimación e a súa necesaria actualización, argumentarase a estimación de recursos dispoñibles para asumir compromisos derivados do PEPECC e o seu encaixe no conxunto de compromisos do Plan Xeral.

**O financiamento de investimentos** en infraestruturas, equipamentos e dotacións públicas **polo mercado inmobiliario**, ademais das mínimas legalmente establecidas, ha de ser compatible co resultado da análise de viabilidade económica das operacións de promoción urbanística e inmobiliaria que se estimen como factibles e posibles. Este centrarase nos **estudos de rendibilidade** dos distintos **procesos de produción inmobiliaria que se derivan do desenvolvemento urbanístico previsto no PEPECC**. A metodoloxía é similar á que se utiliza na avaliación de proxectos de investimento, baseada fundamentalmente nos métodos do Valor Actual Neto (VAN) e na Taxa Interna de Rendemento (TIR).

De forma simplificada podemos dicir que a **avaliación económica de proxectos de investimento de tipo privado ou de mercado** (os investimentos públicos guíanse normalmente por outros parámetros distintos da rendibilidade) consiste en estudar a súa rendibilidade (capacidade de obter rendementos), liquidez (capacidade de transformar os activos en diñeiro sen custos importantes) e risco (posibilidade de que o proxecto non obteña os resultados esperados no momento previsto) para, en función deles, decidir levala a cabo ou desistir dela, ou ben elixir entre investimentos alternativas. No caso que oúpanos **trátase, en definitiva, de estimar se o mercado inmobiliario permitirá obter** das operacións que se realicen no ámbito do PEPECC, **unha rendibilidade suficiente**, unha vez asumidos todos os custos da produción inmobiliaria, incluíndo as cargas urbanísticas e a remuneración do propietario do chan.

Aplicarase o **método residual** para **analizar a viabilidade económica**, é dicir, a partir do prezo de venda do produto inmobiliario final, considerando todos os custos da urbanización, construción e gastos de xestión de todo o proceso e coa esixencia dun tipo de rendibilidade (o de referencia da normativa hipotecaria para os distintos usos), determinar un valor do chan bruto razoable que reflecta o contido económico do propietario do chan (que debe ser o valor catastral actualizado).

O Estudo Económico e o Programa de Actuación, ao xustificar tamén o **Sistema de Actuación de cada ámbito** de xestión, e en especial as que eventualmente deberían ser por expropiación pública, pretenden ser un instrumento adecuado para as dúas vías de financiamento da infraestrutura pública:

- Como base de concertación para o investimento da Xunta e do Estado nas actuacións do Ensanche, o municipio e a súa contorna metropolitana, para establecer un programa de investimentos públicas a curto e medio prazo.
- Como base para a negociación de Convenios Urbanísticos coa promoción inmobiliaria, para a obtención de chan e financiamento para infraestruturas e vivenda protexida.