

- ANALISE ZONAL  
E CARACTERIZACIÓN





ZONA Z1 PRINCIPE

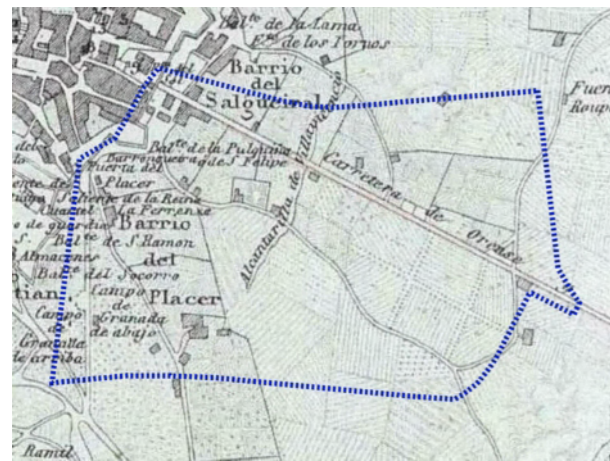
1.1 DELIMITACIÓN

Plantéxase esta zona como a delimitada polas vías Ronda D. Bosco, Pracer, Baixada a Príncipe e Príncipe. Óptase por esta delimitación ó verse marcada moi clara por vías que no seu tempo foron circunvalacións e que supuxeron un límite para a cidade (Policarpo Sanz e Ronda Don Bosco). Ó tempo o eixo estruturante Colón-Urzáiz delimita a zona polo este.



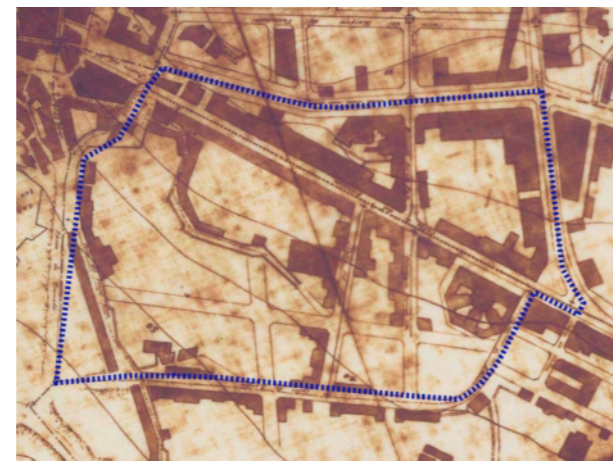
1.2 RELACIÓN E SISTEMAS URBANOS

Esta zona goza dunha cualidade de centralidade maior ca das outras zonas do ámbito. Isto débese á conxunción de varios factores: Proximidade á Porta do sol e zona de conexión do ensanche co Casco Vello. Especialización de usos. O uso comercial como reclamo máis alá do nivel cidade (Cangas, Moaña...). A peatonalización da zona supón un atractivo para o desfrute e a estancia. A rehabilitación do MARCO como museo municipal e metropolitano móstrase como un lugar de estancia moi agradable nesa zona. O conxunto formado polo Castro e o Casco Vello a modo de charnela apoiado polo eixo lonxitudinal de conexión Venezuela- Camélias deberá tentar resolverse tamén dende este plan, buscando conseguir unha continuidade entre as zonas como xa plantexara o PEPRI. A estrutura deste ensanche en xeral e desta zona e particular caracterízase por ser a edificación a que configura e pon en valor as rúas. As rúas responden ás seguintes trazas: Un eixo de saída da cidade cara Castella, Príncipe. Un eixo de saída e circunvalación cara Pontevedra, Policarpo Sanz- García Barbón. Dous camiños de conexión coa Igrexa de Santiago e Castro, Dr. Cadaval e Placer. Ensanche, Velázquez Moreno, Eduardo Iglesias, María Auxiliadora, López de Neira. Trazado dunha ronda, Ronda de D. Bosco. Trazado dunha rúa por Plan Xeral, Progreso. A superposición destas rúas ó longo dos anos explica que haxa unha heteroxeneidade tan grande nesta zona, posto que cada rúa, e por tanto a edificación que a configura, responde a unha época diferente. Tentará explicarse así esta diversidade de conxuntos, espazos dende as súas orixes para poder entender os usos e características actuais, en resumo, entender o que hoxe en día está acontecendo.



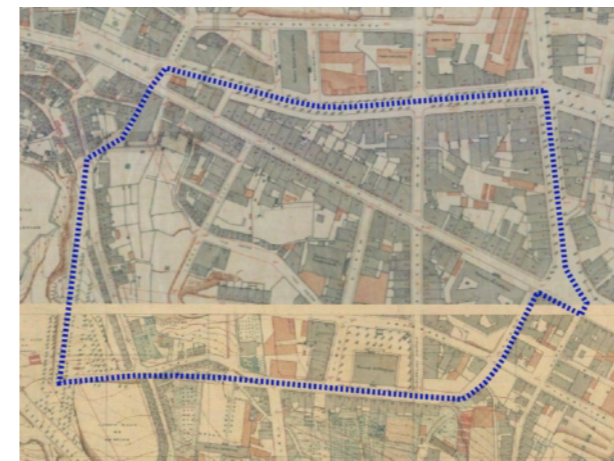
PLANO DE COELLO (1856)

Comeza o crecemento da cidade extramuros. O crecemento prodúcese a través das portas: Porta do Sol: Estrada a Castela, hoxe rúa Príncipe. Porta de Pracer: Subida ó Castro, hoxe rúa Pracer. Preexistencias: Camiño das Tres Portiñas cara a igrexa de Santiago.



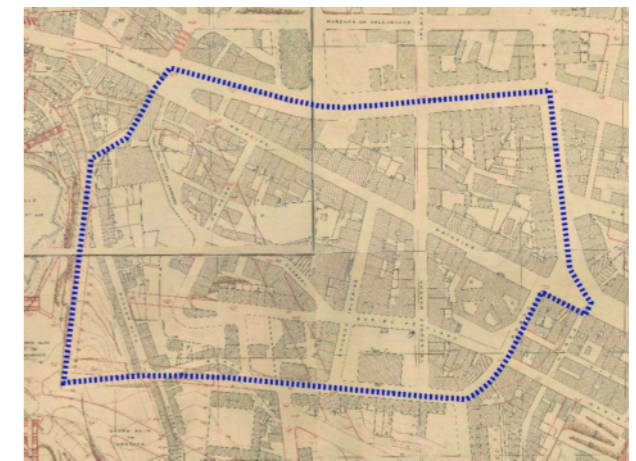
PLANO DE SOLER (1880)

Consolidación das rúas Príncipe e Colón. Continua a consolidación das preexistencias das rúas Pracer, Dr. Cadaval e final de Ronda D. Bosco. Edificios singulares: Palacio de Xustiza, Circo Tamberlick, Edificio Casa Bárcena. Propostas de trazado da Ronda D. Bosco (1874). Proposta de ensanche das actuais rúas Velázquez Moreno, Eduardo Iglesias, Progreso e M<sup>o</sup> Auxiliadora. A malla resultante é unha unión de preexistencias e planeamento.



PLANO DE R.PASCUAL (1907)

Consolidación do primeiro tramo de López de Neira. Continua a consolidación das preexistencias das rúas Pracer, Dr. Cadaval e final de Ronda D. Bosco. Edificios singulares: Mercado do Progreso, Centro Católico de Obreros, edificio Simeón. Proposta de trazado do segundo tramo da rúa López de Neira e último tramo da rúa Progreso. Proposta da nova alíñación da rúa Dr. Cadaval

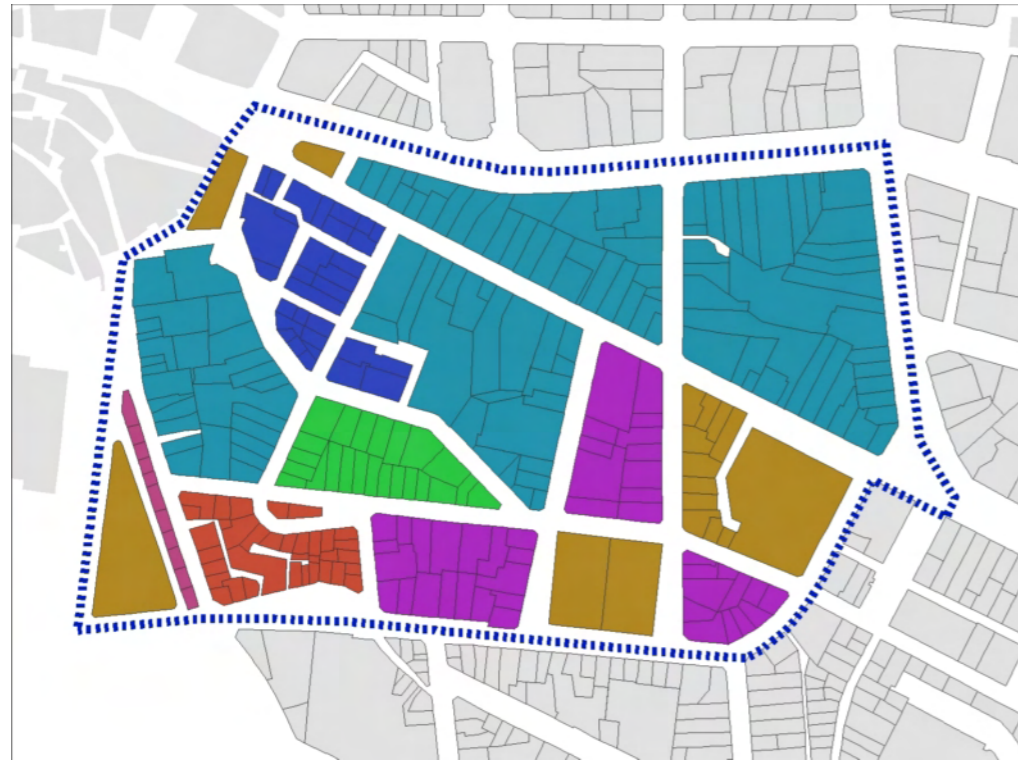


PLANO DE M.COMINGES (1943)

Apertura das rúas Doutor Cadaval coas novas alíñacións de López de Neira, as dúas aínda sen consolidar. Propostas de trazado dos últimos tramos das rúas Progreso e Ronda Don Bosco. Proposta de trazado da rúa Granada.

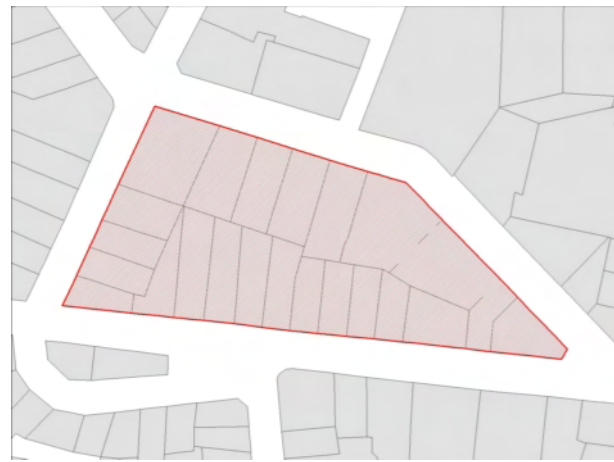


**A MORFOLOXÍA**



**2.1 MORFOLOXÍA**

A área non pode considerarse como unha unidade de traza e tecido homoxéneo; por contra distínguense varios elementos que pola súa unidade e lexibilidade se poden considerar en certa medida autónomos. A apertura de rúas traerá aparelado na maior parte das veces un recoñecemento de conxuntos edificatorios, posto que habitualmente a vía consolidábase trala súa apertura, polo que non parece moi raro que pertencan á mesma época.



REGULARES



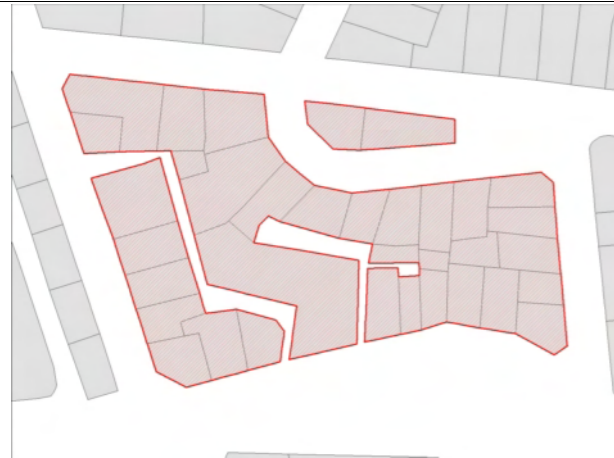
Couzada regular de tamaño medio conformada por preexistencias (camiño con aliñación novas), e trazado de novas vías. Ó tempo soluciona un cambio de cotas bastante grande. A edificación de cada fronte correspóndese coa época de apertura da rúa. A parcelación é bastante regular cun fronte de fachada menor que a metade do fondo. Esta apertura de rúas e as edificacións vinculadas a ela permite un recoñecemento de conxunto.



EDIFICACION SINGULAR



Edificación singular illada.  
Edificación singular illada con ocupación completa da parcela.  
Edificación singular illada integrada nunha couzada de traza de ensanche.  
Edificación singular illada sen ocupación completa da parcela.

**A MORFOLOXÍA**

SOBRE PREEXISTENCIAS



Couzada irregular configurada pola trabazón de camiños preexistentes e apertura de nova rúa trazada.

Couzada singular do ámbito. A súa morfología débese á apertura dunha nova traza (López de Neira) enmarcada por dúas trazas preexistentes, Pracer e Ronda Don Bosco. O crecemento e consolidación cara o fronte de cada rúa formou no interior unhas venelas peonís de estancia moi agradables que ó tempo proporcionan ventilación e luz ós edificios e cambian a concepción das fachadas traseiras. Aínda así, coa última intervención autorizada perdeuse a posibilidade de recuperar un maior espazo de estancia para o ensanche.



COUZADAS PLANIFICADAS



Couzadas regulares configuradas pola planificación dun ensanche. As trazas propostas polo ensanche de Rodríguez Sesmero do ano 1874 conformarán unhas couzadas de axustadas dimensións. Estas dimensións permiten espazos interiores de couzada cun bo funcionamento para o soleamento, iluminación e ventilación. A edificación e as súas proporcións dependerán da consolidación de cada rúa na súa época. As novas edificacións, cun fondo maior, desvirtúan esta idea.



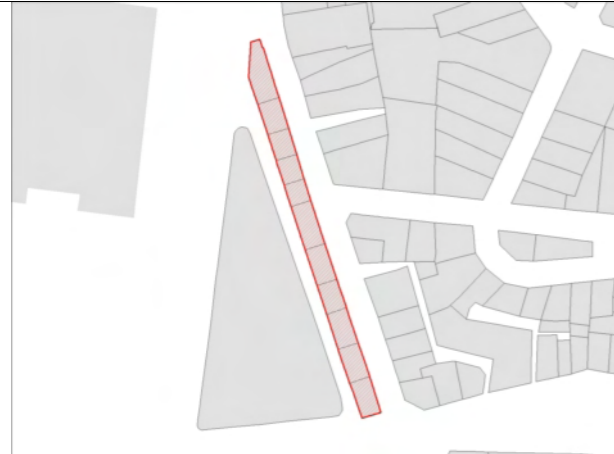
GRANDES COUZADAS



Grandes couzadas delimitadas ou configuradas por viario antigo (preeexistencias) como Príncipe, Policarpo Sanz, Pracer e Doutor Cadaval. Englobamos neste grupo aquelas couzadas de grandes dimensións, algunhas a maiores do ámbito, que non están planificadas, senón que nacen da configuración das aliñacións polo trazado das vías que a limitan. Máis tarde produciráse a consolidación das vías pola edificación, pertencendo cada unha a unha determinada época. Esta morfología ten o problema de que os grandes interiores de couzada resultantes son aproveitados para introducir novas construcións non só de planta baixa, senón de cinco e seis plantas destinadas ó uso de aparcamentos, coa conseguinte perda de máis espazos de oportunidade.



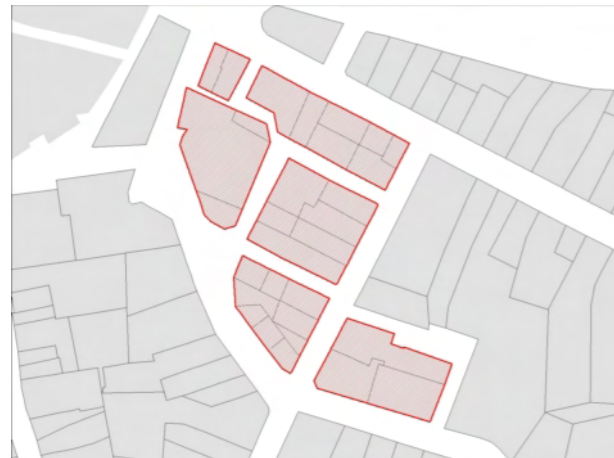
**A MORFOLOXÍA**



COUZADA LINEAL



Parcelas secuenciais vinculadas a un novo rúeiro. Neste caso trátase dunha fileira de vivendas adosadas cun fronte de fachada o dobre que o fondo, de dúas alturas en xeral e coa parte traseira adicada a horta (antigo Campo de Granada). Son edificacións do ano 1900 que configuran un conxunto urbano único no ámbito.



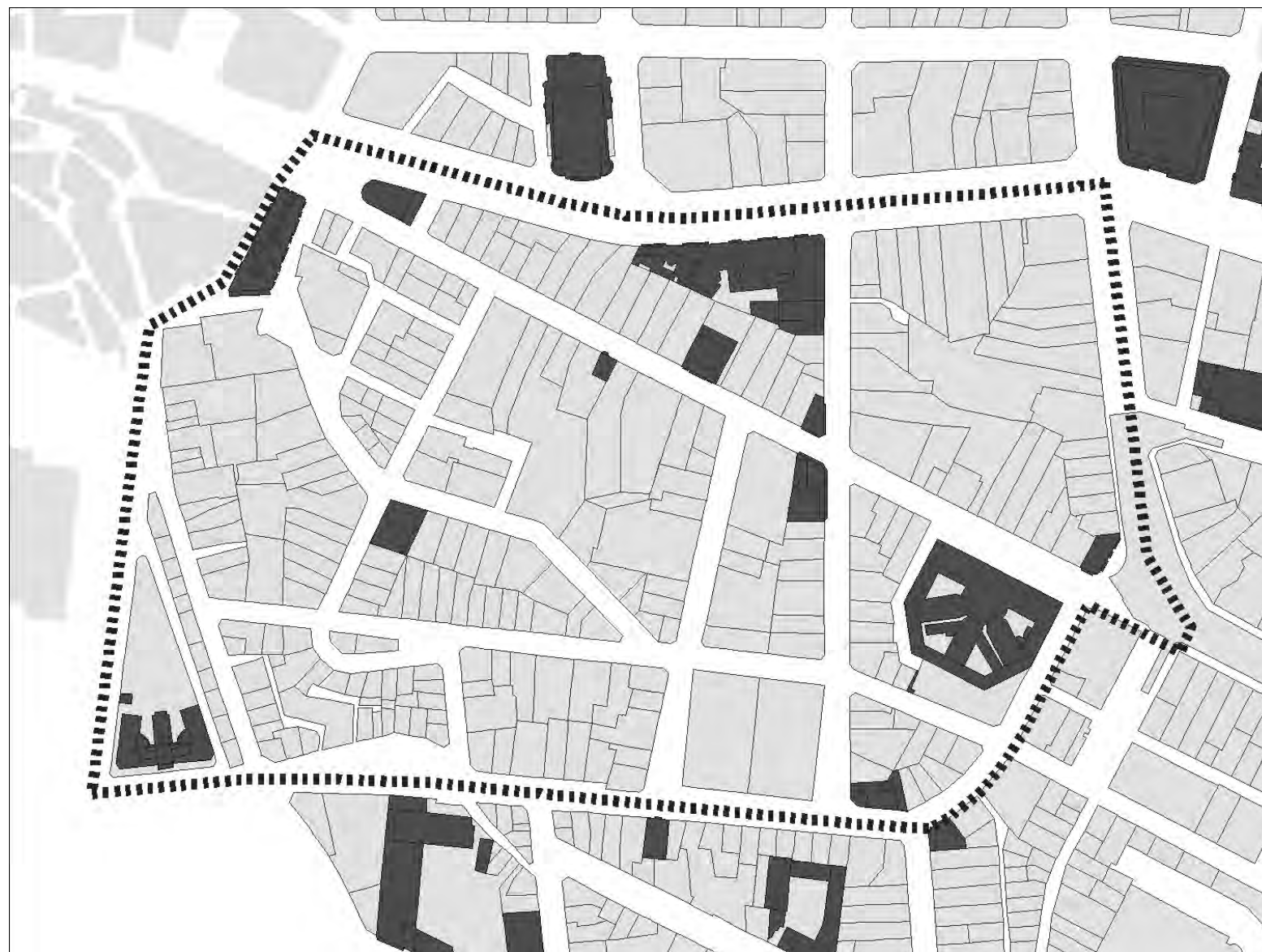
SOBRE RUEIROS



Pequenas couzadas condicionadas por rúeiros. Son couzadas de pequenas dimensións en comparación coa morfoloxía do resto do ámbito. Correspóndense coa edificación máis antiga do ámbito, que daba á rúa Príncipe, e o crecemento extramuros a través da Porta do Sol, onde a edificación apoiábase en camiños cuxas trazas mantivéronse ata hoxe. Pola pequena dimensión non existen patios interiores de couzada.



**AS EDIFICACIÓNS SINGULARES**



**2.2. EDIFICACIÓNS**

Levouse a cabo un estudio sobre a edificación dende a valoración e recoñecemento de conxuntos urbanos e edificacións singulares que, aínda que hoxe están bastante desfigurados, manteñen a imaxe e identidade do ámbito. A clasificación destes conxuntos fíxose seguindo unha clasificación tipolóxica segundo as características de parcelación, trazas, aliñacións, frontes, alturas, fondos...

En cuanto a edificación singular, aínda que en moitos casos responde a un tipo de arquitectura distinta á residencial (arquitectura relixiosa, civil, escolar...), noutros valórase un tipo de arquitectura residencial ou colectiva que mostra unhas características que a fan singular.



CENTRO FOGAR SAN PAIO



EDIFICIO SIMEON



EDIFICIO GALOYA



CIRCULO CATÓLICO DE OBREIROS



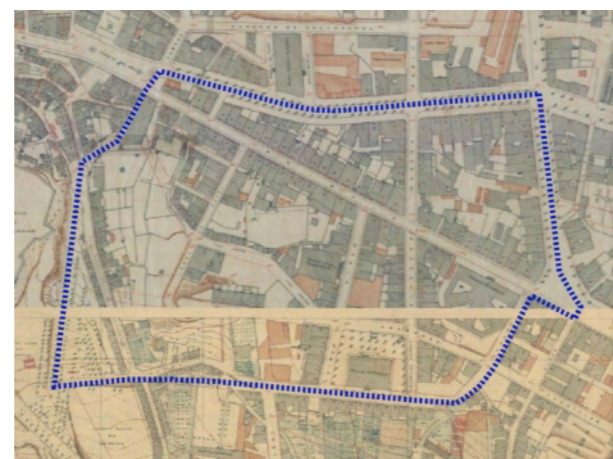
EDIFICIO SANCHON

**OS CONXUNTOS**

EN ESQUINA



ENTRE MEDIANEIRAS



PLANO PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACION ACTUAL

**PRIMEIRAS VIVENDAS URBANAS**

FACHADA RÚA PRÍNCIPE

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

A edificación orixinal desta rúa corresponde á época de 1860, aínda que as edificacións próximas á Porta do Solo son anteriores. Esta tipoloxía que deu orixe á rúa Príncipe xurde pola regularización do Casco Vello. As edificacións máis próximas á Porta do Sol serán as que macarán unha tipoloxía e ritmo que seguirán as edificacións da rúa. As fachadas son muros de granito planos de tres ocos por planta con balcóns voados na primeira planta e corridos na segunda rematados con barandas de ferro. Nalgunhas ocasións inclúense galerías no segundo e terceiro piso. Esta tipoloxía configuraba a rúa con harmonía, como un lienzo pétreo corrido ó longo de toda a rúa.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

A parcelación orixinal cara a rúa Príncipe responde a un fronte de fachada inferior ó fondo e de dimensións aproximadas ós 10 m. A edificación sitúase na parcela seguindo a aliñación de fachada ocupando menos da metade da parcela e deixando o resto libre. Actualmente as ampliacións efectuadas tanto nas alturas da edificación como nos fondos das parcelas (edificación secundaria) desconfiguran as edificacións e trazas orixinais. A isto ademasi súmaselle a agregación de parcelas para novas edificacións e a ocupación sen orde do espazo restante interior da apertura e consolidación das outras rúas que parten da Porta do Sol.

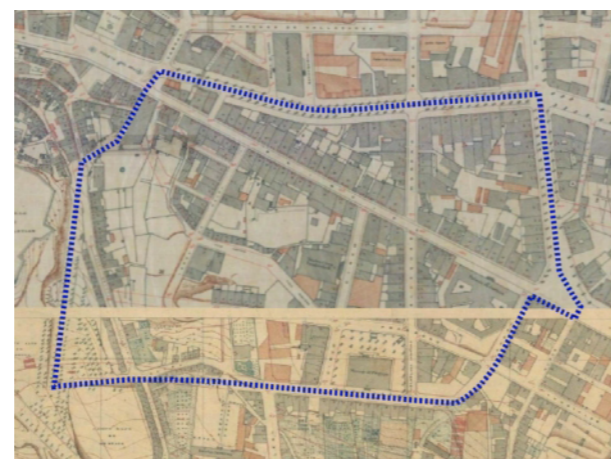
**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

A día de hoxe e a pesares das intervencións levadas a cabo, todavía pode percibirse a rúa Príncipe como un fronte urbano de grande interese. Ademais de na rúa Príncipe, podemos atopar este tipo de edificación en moitas rúas desta zona, adaptada ás circunstancias urbanísticas de cada caso particular.

No caso das vivendas tradicionais e orixinais da rúa Príncipe o seu estado de conservación é bastante malo, non só polo paso do tempo, senón polo uso que se lle conferiu á rúa de comercio, coa utilización das plantas baixas como escaparates e as plantas altas para almacén, o que fai que non se viva neles, non se ventile e non se recuperen.

**OS CONXUNTOS****VIVENDA PREURBANA**

FACHADA PRACER



PLANO R.PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL



FACHADA GRANADA



FACHADA RÚA PRACER

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Edificacións dos anos 1900. Son edificios de vivenda cara á rúa Pracer cun fronte de maior dimensión que o fondo. A edificación é de alturas variables, sendo probablemente na súa orixe de baixo e dúas plantas, cunha cota inferior cara á rúa Pracer. Presentan unha fachada plana de sillería nalgúns casos pero na maioría trátase de pedra de baixa calidade recibada. Aparecen balcóns voados nas plantas altas. Aínda que de diferentes dimensións e número de ocós, pódese entender un conxunto ó longo da rúa.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

Parcelación rectangular fronte á rúa Pracer de proporcións o fronte o dobre do ancho. Contaban cun espazo detrás, o Campo de Granada que servía de horta. Esta forma de parcela cun fondo tan estreito permite a iluminación interior polos dous frontes sen necesidade de introducir patios interiores. A día de hoxe todavía se distinguen sen ningunha alteración, as trazas orixinais. A ocupación da parcela pola edificación é do 100%.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

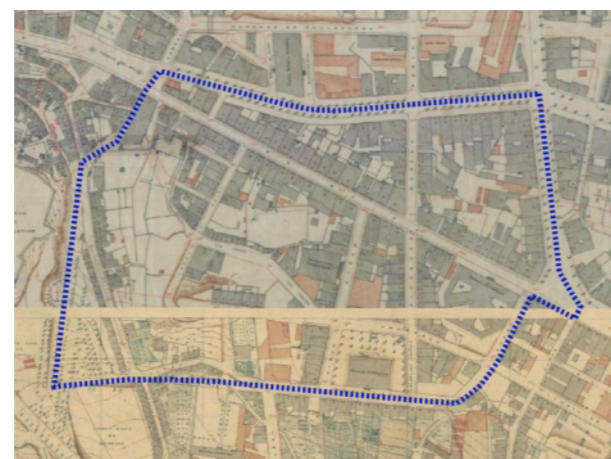
Forman un conxunto característico. Seguidas unha tras outra configuran case como un límite entre o ensanche e o casco vello, a peza de conexión entre ambos espazos. Este tipo extendíase máis alá da Ronda Don Bosco, onde hoxe podemos ver aínda restos abandonados do que foron. En xeral, salvo algunha rehabilitación levada a cabo por negocio, presentan un estado de abandono sen ningunha obra de mantemento. Sen entrar na súa protección, faise necesaria a intervención cara un mantemento dunhas condicións mínimas para a habitabilidade.

**OS CONXUNTOS**

FACHADA RUA LÓPEZ DE NEIRA



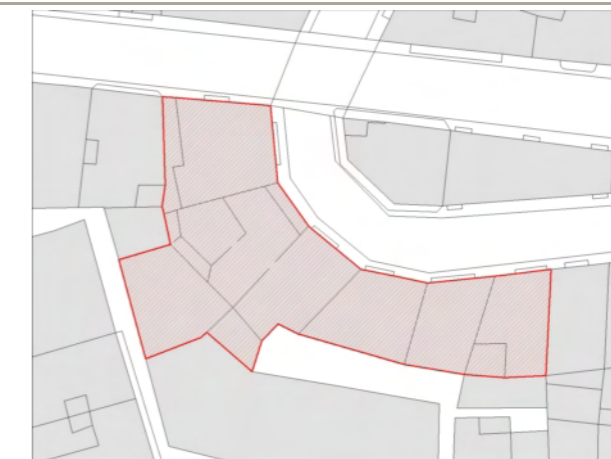
FACHADA RUA LÓPEZ DE NEIRA



PLANO R.PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL

**VIVENDAS URBANAS 1º METADE S.XX****DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Obsérvanse tamén nesta zona un grupo de edificios posteriores, da época da apertura da rúa López de Neira. Son edificios de dimensións similares ós anteriores, cunha fachada de sillería de granito e balcóns voados nas plantas altas cun ritmo de ocós diferentes, agrupados neste caso en grupos de tres sobre a entrada de carruaxes. Presentan molduras na fachada que marcan esta verticalidade.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

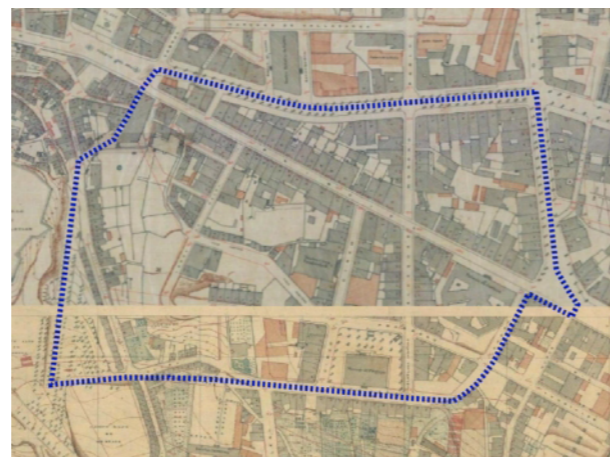
No plano de Cominges pode observarse o crecemento desta zona. A apertura de López de Neira dá como resultado unha couzada irregular, sen embargo vése un entendemento nas proporcións das edificacións que a configuran. Parcelas rectangulares cun fronte a metade que o fondo, a edificación non ocupa toda a parcela, reservando un espazo na parte traseira.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Ó igual que na anterior, tamén se levaron a cabo algunhas intervencións de baleirado e apeos, incluso cando esta tipoloxía respondía a un modelo de portalón en planta baixa. Naquelas edificacións non intervidas non se puido entrar, xa que a maior parte delas está abandonada ou en venta. Haberá que pensar na recuperación e adaptación desta edificación á realidade da cidade.

**OS CONXUNTOS****VIVENDAS URBANAS FINAIS XIX**

FACHADA A COLON



PLANO DE R.PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL



FACHADA A COLON



FACHADA RÚA COLÓN

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Arquitectura dos anos 1870-1880. Corrésponse co crecemento posterior á rúa Príncipe. Nela mostrarase un principio de eclecticismo levado a cabo por mestros de obra como Rodríguez Sesmero, que, aínda seguindo un ritmo similar á arquitectura xa construída, marca un estilo bastante diferente.

Aínda que hoxe en día están moi intervídos e ampliados todavía se poden apreciar os ritmos e proporcións das fachadas orixinais que configuran a rúa Colón.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

A parcelación orixinal da rúa Colón responde a unha morfoloxía máis rectangular, cun fronte de fachada de dimensións aproximadas ós 10 m . A edificación sitúase na parcela seguindo a aliñación de fachada cunha proporción aproximada de 10x20 (con variacións segundo a edificación).

Actualmente as ampliacións efectuadas tanto nas alturas da edificación como nos fondos das parcelas ( edificación secundaria) desconfiguran as edificacións e trazas orixinais.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

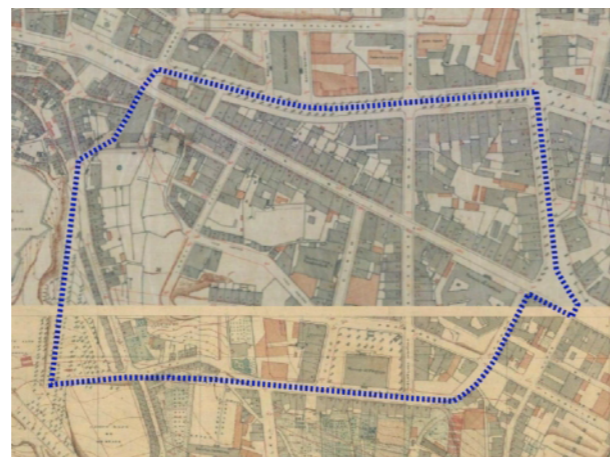
Ó irse consolidando Colón- Urzáiz como un grande eixo terciario no corazón da cidade nace a necesidade de adaptar estes edificios ós novos tempos. Os edificios foron moi intervídos e ampliados e o valor e o uso da rúa obriga á reconsideración dos espazos interiores, levando a cabo baleirados e novas distribucións que desfiguran a esencia orixinal do edificio. As ampliacións levadas a cabo son mimetismos ou ampliacións de proxectos de baixa calidade que non axudan á recuperación do conxunto. Nin sequera se mantén un fachadismo aparente, xa que en moitos casos algúns deste edificios "voan" para poder albergar no seu interior un aparcamento privado de varias plantas.

**OS CONXUNTOS****VIVENDAS URBANAS PRINCIPIOS S.XX**

EN ESQUINA



ENTRE MEDIANEIRAS



PLANO R.PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL



FACHADA RÚA PROGRESO

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Arquitecturas dos anos 1900-1920. Englobaremos as edificacións de características similares ás da rúa Príncipe pero de maiores dimensións, máis ornamentación e maior calidade. Fachada planar de sillería, con balcóns voados nas plantas superiores e liñas horizontais de división de andares que configura un fondo na rúa progreso. Inclúense tamén a galería nas plantas altas en aqueles casos de remate en esquina. Rompendo con esta horizontalidade pero seguindo coa mesma harmonía, aparece un grupo de edificacións cun mesmo ritmo de ocos e balcóns voados pero con molduras na súa fachada para marcar esta verticalidade.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

No plano de Ramiro Pascual de 1907 pódese observar o conxunto do que falamos na rúa Progreso e o edificio de remate en esquina. A edificación sitúase na parcela apoiada na aliñación da rúa. A forma da parcela é rectangular cunha fronte menor que o fondo. A ocupación da parcela pola edificación non é completa, reservándose un espazo na parte traseira que podería servir para horta. No plano de Cominges do ano 1943 podemos observar as edificacións pertencentes a este grupo.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Neste caso o conxunto urbano observado non se reduce a unha única rúa, senón que abarca tamén as rúas de María Auxiliadora e as edificacións que dan ós xardíns de Ronda Don Bosco. O estado das edificacións varía, posto que en moitas delas acaba de levarse a cabo unha recente intervención. Estas intervencións, autorizadas polo PEEC anterior, permitiron a ampliación, agregación de parcelas, baleirado interior e apeos con pilares móbiles, desconfigurando a imaxe e reducíndoa a un fachadismo erróneo, coa desaparición de elementos como escaleiras, barandas, carpinterías...xa irrecuperables. Nas edificacións non intervistas faría falla unha política de rehabilitación cara a unha adaptación ás novas necesidades, pero dende a valoración do existente. O estado destas edificacións é un estado interior malo, con escaleiras vencidas, teitos rotos e carpinterías en mal estado.

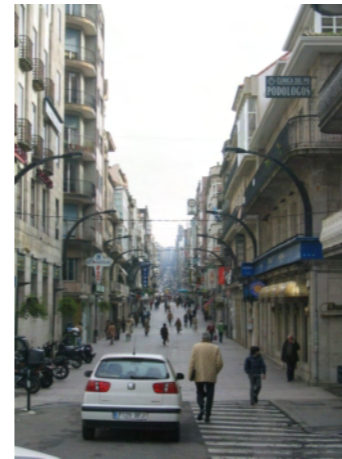


## OS ESPAZOS PÚBLICOS

Ó igual que no resto do ámbito nesta zona faise notoria tamén a escasez de espazos públicos fóra do considerado viario. Aínda así pódense recoñecer un par de prazas e algunhas estancias que deveñen de trazas e preexistencias antigas superpostas ós novos trazados. Ademais, a peatonalización levada a cabo polo PEEC nas rúas Príncipe e perpendiculares a ésta fan que haxa unha porcentaxe de espazo público adicado ó peón máis elevada ca no resto do ámbito.



RÚA EDUARDO IGLESIAS



RÚA VELÁZQUEZ MORENO



RÚA DR. CADAVAL



RÚA LÓPEZ DE NEIRA

### 3.1 SISTEMA VIARIO

ESTRUCTURA dos espazos libres:

Vías secundarias:

Policarpo Sanz rúa considerada como límite da zona é, como continuación de García Barbón, un dos eixos principais de circulación e estruturación da cidade. Ten unha sección duns 24 m e un tráfico elevado, aínda que diminúe o tráfico provinte de García Barbón no cruce con Colón. É unha rúa con moita actividade diaria, tráfico, bancos, oficinas, e unha zona de turismo importante xa que alberga a maior parte dos museos e exposicións da cidade. Existe pois un choque entre os tempos da actividade diaria e os tempos do turismo. As beirarrúas son anchas, pero habería que pensar nun tempo intermedio adecuado para esta rúa, quizáis cunha redución do fluxo e un maior espazo para o peón.

Vías locais:

Vías estruturantes da zona.

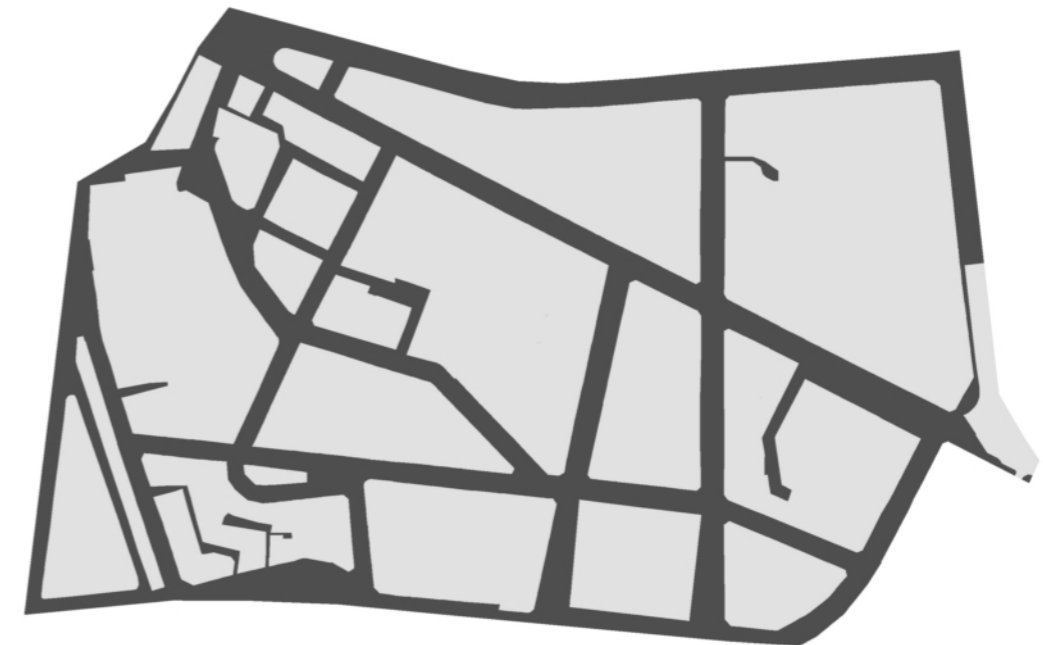
Príncipe e as rúas perpendiculares a ela: López de Neira, Eduardo Iglesias, Velázquez Moreno. A día de hoxe a rúa príncipe pode considerarse coma un referente. O uso comercial que impera nesta rúa fai dela un lugar de atracción e de paseo, e máis se o uso que a sociedade actual fai do seu tempo libre adica ós compras. Dentro deste uso comercial existe ademais unha especialización cara ás tendas de roupa, que lle confire aínda máis unha cualidade de lugar de paso, cun movemento contínuo e rápido de entrada e saída de transeúntes ós comercios, pero sen relacións entre eles. Vías de circunvalación

Ronda Don Bosco. A peonización do centro da zona supuxo un desvío do fluxo do tráfico do centro cara ás rúas circundantes como esta. Ó non chegar a estar ben resolto crea confusión (dous sentidos enfrontados), atascos fronte ó colexio dos Salesianos, dobre fila fronte o Mercado do Progreso... A imaxe final é unha vía colonizada polo coche. A pesares diso é unha vía agradable de conxuntos edificatorios e pequenas estancias secuenciadas que, unido a unha pendente suave e cómoda fai que sexa un paseo agradable o discurrir por ela.

Viario sobre preexistencias:

Rúa Pracer. Vía de sección estreita. Mantén a tipoloxía edificatoria orixinal, que ó estar a un nivel inferior ó do asfalto crea un problema grande de accesibilidade resolvéndose o acceso ás vivendas con escaleiras. O aparcamento en superficie na mesma beirarrúa que as escaleiras e a especialización do pouco comercio existente fan que se convirza nunca rúa residual e de pouco uso, somentes para atopar aparcamento.

Rúa Doctor Cadaval\_ Aínda que cunha recente pavimentación e novo mobiliario, segue sen estar resolto o seu principal problema, o do tráfico. Conta cun fluxo moi elevado de tráfico para a súa sección. A peonización do centro obrigou a





**OS ESPAZOS PÚBLICOS**

**3.2 ESTANCIAS**

Estancias: Podemos distinguir varios tipos de estancias nesta zona:

Prazas: Praza do Mercado do Progreso e Praza do Tamberlick.

Ambas creadas por actuacións de urbanización son prazas de superficies de 1.500 e 500 m2 respectivamente. Son prazas que aínda que posúen grandes superficies están en desuso. Merecen unha reflexión en cuanto á súa composición e proporcións cara ás rúas, así como ós seus elementos, mobiliario, pavimento, axardinamento...

Xardíns: Xardíns do Progreso. Estancia creada pola configuración de trazado existente e nova traza. Espacio ajardinado e arbolado de grandes dimensións que provoca unha sensación de estancia moi agradable.

Estancias asociadas a edificacións singulares: Estancia fronte ó MARCO. A ubicación dun edificio singular nunha determinada zona pode condicionar o espazo adyacente a ela. Este é o caso que nos ocupa, onde o cambio do uso dun edificio a museo de referencia, e non só da cidade, axudou á recuperación dun espazo transformándoo nun lugar de estancia, de reunión, nun lugar elegido pola xente para expor, presentear, reunirse...convertíndoo dalgunha maneira, nun centro.

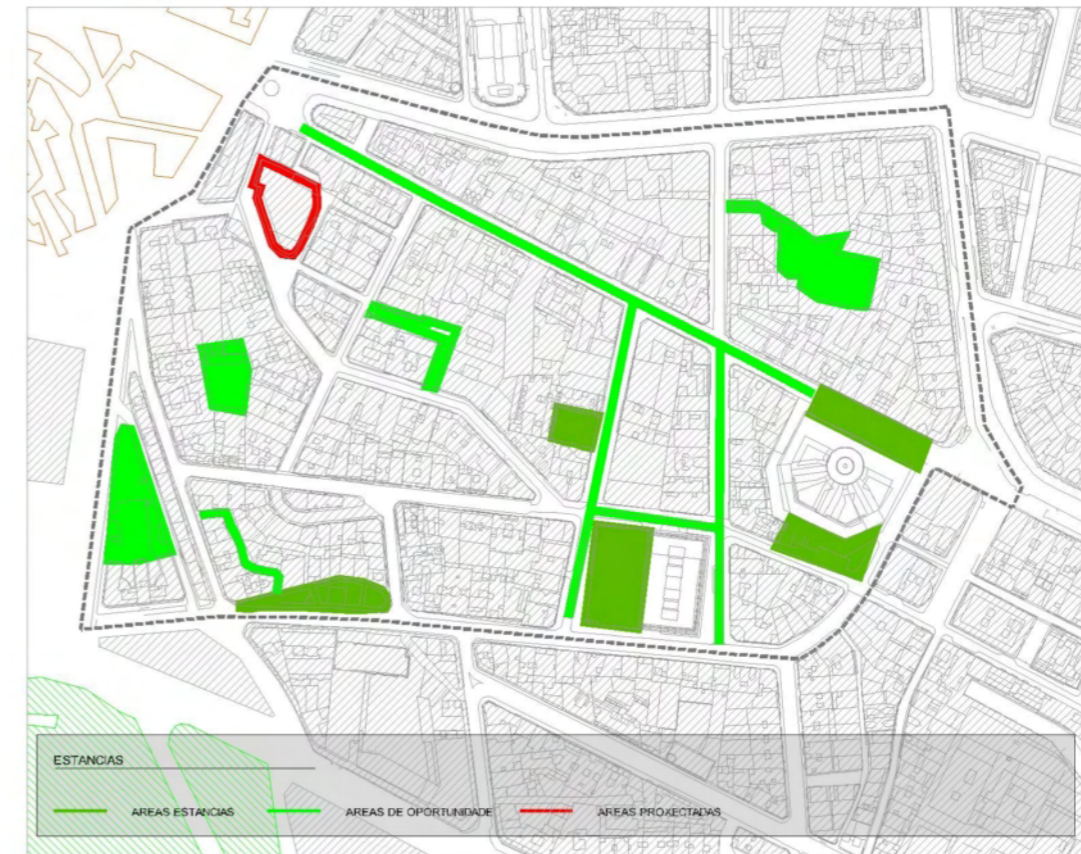
Espazos proxectados: O novo proxecto para a sede do C.O.A.G. ten previsto proxectar unha praza no solar da rúa Doutor Cadaval.

Pasos ou venelas interiores de couzadas: Oportunidade perdida para a conformación de estancias por unha nova actuación de edificación.

Oportunidades:

Espazo privado no antigo Campo de Granada. Posibilidade de conexión coa Praza do Rei e co Castro configurando un espazo libre continuo.

Espazos interiores de couzadas hoxe en día ocupados por aparcamentos.



**3.3 MOBILIDADE**

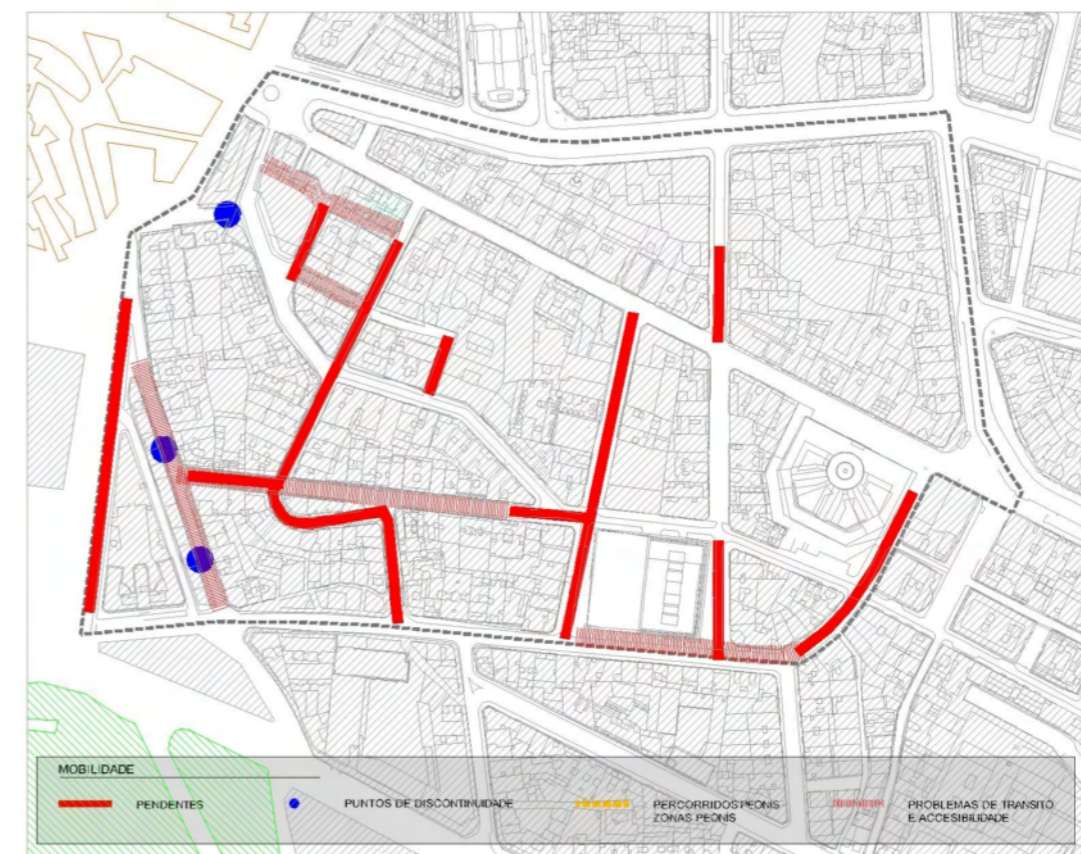
Os tráfico son fundamentalmente locais salvo pola rúa Policarpo Sanz, cun fluxo máis elevado no sentido este-oeste. O tráfico é reconducido pola peatonalización ás rúas Dr. Cadaval e Ronda Don Bosco principalmente. Salvo nalgunhas rúas de forte pendente a mobilidade nesta zona non presenta problemas polo trato de prioridade dado ó peón sobre o vehículo. Pero así como o tráfico está restrinxido na maior parte das rúas, existe unha necesidade de acceso por parte dos vehículos ós mercados e tendas, o que provoca unha forte concentración de vehículos nas beirarrúas e bolsas de aparcamentos ocasionais.

Non está ben resolto o encontro da zona peatonal co resto da zona.

A accesibilidade non é un problema na parte recentemente peatonalizada, xa que coa nova pavimentación eliminouse ó tempo calquer problema de barreiras. No resto da zona, sen embargo, segue habendo un problema grave de bordillos, falta de rampas, encontro irregular de pavimentos distintos e mal estado e estreitez de aceiras.

Outro problema grave de accesibilidade preséntase na rúa Pracer, onde non está resolto o acceso ás edificacións coa rúa, habendo unhas escaleiras a unha cota inferior á do resto da rúa.

APARCAMENTOS: A peatonalización da zona produxo a unha política de extensión do uso dos aparcamentos nesta zoan, concentrando máis de 1000 prazas de aparcamento privado, un tercio do total do ámbito. Isto conleva a un aproveitamento do interior das couzadas cunha ocupación en plantas altas, incluso con aparcamentos con fachada á rúa. Ó tempo leva a unha concentración do tráfico en determinadas rúas para poder deixar o vehículo.





## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.4 ESCENA URBANA

Escea urbana a través de visuais das rúas principais. Visuais dende a rúa Velázquez Moreno ata a ría, a única que relaciona o centro co mar e o espacio da Alameda. Visuas lonxanas no eixo Príncipe- Urzáiz o igual que ocorre na cota máis alta da ronda Don Bosco. A modo de mirado e tamñen cara á ría den de o cruce da rúa Progreso sobre López de Neira. Espazo aberto na ladeira do Castro dende o que se visualiza o ensanche, Castro, Casco Vello e a ría. Escea conformada pola edificación das edificacións singulares na rúa Policarpo Sanz, que funcionan como fitos e puntos de referencia.

**ELEMENTOS:** Pese á nova pavimentación e cualificación dalgunhas rúas non existe unha boa reflexión dos elementos urbanos da zona. Os pavimentos non están pensados en conxunto, con cruces non resoltos nos que se poden apreciar ata catro pavimentos distintos (López de Neira e Doutor Cadaval). Respónde có mesmo tipo de solución a circunstancias diferentes.

Arborado importante nos xardíns do Progreso. En Príncipe non hai árbores. En rúas de recente pavimentación intercálanse árbores con bancos e farolas de forma indiscriminada sen que aporten ningunha cualidade nova á rúa (López de Neira, Doutor Cadaval, Eduardo Iglesias). Non se ten en conta a forma de iluminación da noite nin os soleamentos do día.

As prazas tampouco están traballadas en cuanto a arbolado, iluminación e pavimentos. Non invitan á estancia. Tampouco está reflexionado o tratamento que debería ter o espacio fronte ó mercado do Progreso, con dúas saídas de aparcamento, un fluxo masivo de tráfico, e un só banco para estar.





## A FUNCIONALIDADE

### 4. FUNCIONALIDADE

Como actividade e usos xerais desta zona cabe destacar o uso residencial e comercial, sendo este último na súa maioría pertencente ó sector textil. A peatonalización proposta polo PEEC anterior concentrou nestas rúas este uso comercial (Príncipe e as perpendiculares a ela). O uso que fan as cadenas comerciais das plantas superiores para venta, oficinas e incluso almacén exclúen o uso residencial nesta zona, e polo tanto a actividade a partires dunha determinada hora. Esta zona comercial considérase un referente non só a nivel cidade, senón a escala metropolitana, cun forte potencial turístico.

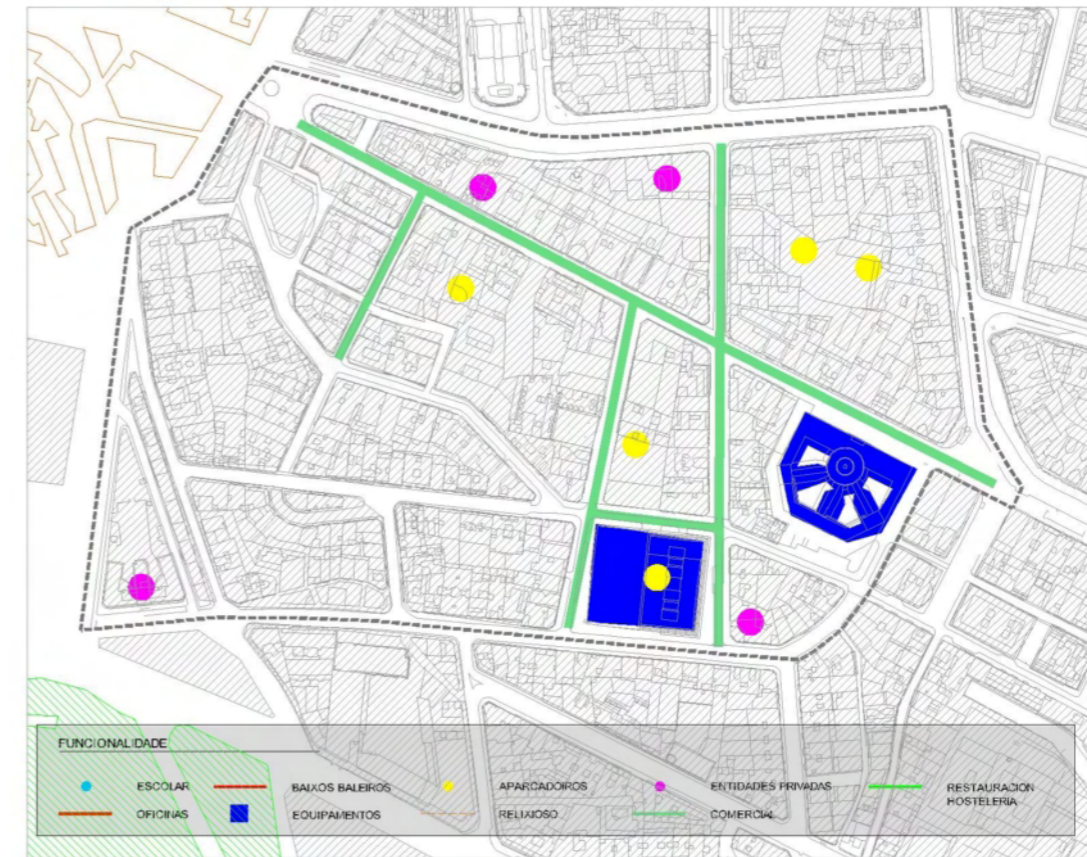
Aínda que non nunha porcentaxe moi alta hai que destacar o uso que se fai do interior das couzadas para aparcamento privado, analizándoo como un máis dos problemas causados neste ámbito polo tráfico e a necesidade do transporte privado.

En cuanto ó uso residencial detéctanse zonas moi claras, como poden ser as de Ronda D. Bosco e rúa Progreso. A edificación destas zonas responde a principios do século XX e presenta un estado bastante regular de conservación debido a non haber unha política de rehabilitación con axudas ós propietarios, podendo comprar e rehabilitar os edificios só entidades cun grande poder adquisitivo.

Ó igual que no conxunto do ámbito, hai unha importante falta de equipamentos públicos tanto educativos, deportivos, sanitarios... Os únicos a salientar serían o MARCO (Museo de Arte Contemporáneo) e o Mercado Municipal do Progreso.

Destacaránse tamén algunhas entidades privadas, como os asistenciais Fogar de San Paio, Club da Terceira Idade Caixanova, e Alecrín, a residencia de estudantes Colexio Vivas, na rúa Príncipe, a Fundación Caixanova no edificio Casa Bárcena e o Círculo Mercantil.

S:\DIBUJO\WIGO\PEPECC\FASE 1 AVANCE\FONDO COMÚN\Z1\Z1\_FUN.jpg





ZONA Z2

MARQUES DE VALLADARES

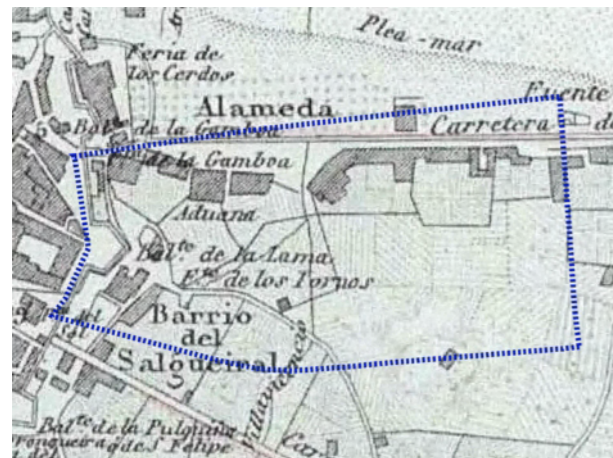
1.1 DELIMITACIÓN

A zona 2 está delimitada polas rúas Carral, Victoria (arenal), Policarpo Sanz e Colón. Orientado aproximadamente según os eixos cardinais e acoutado entre a Alameda, o Casco Vello e o barrio de construcións recentes en torno á rúa Rosalía. Esta delimitación se xustifica pola necesidade de distinguir un tecido que non é en realidade un ensanche, senon froito da evolución dunha trama a partires do trazado de certas vías, e que forma unha pequena unidade que é soporte de algunhas das pezas de arquitectura mais salientables da cidade, polo que ten un papel simbólico de primeiro orde.



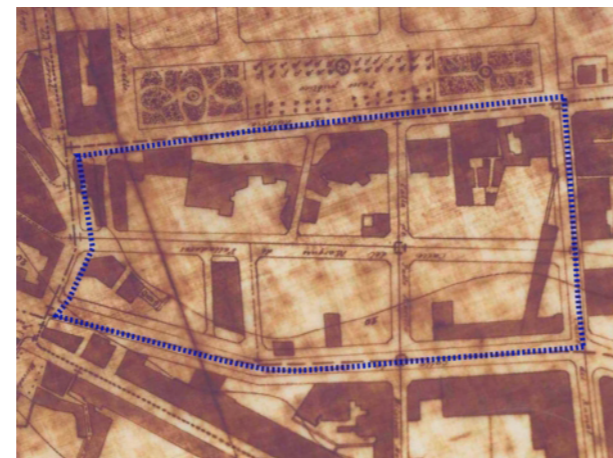
1.2 RELACIÓN E SISTEMAS URBANOS

A zona 2 constitúe unha área central do Ensanche, anexo ó Casco Vello, co que garda unha relación de tanxencia polas difíciles conexións viarias e a topografía, e á Alameda, e conéctase con outras tramas do ensanche gracias á súa morfoloxía e vías principais: Colón, Velázquez Moreno, Policarpo Sanz e Areal-Victoria, que permiten unha trabazón fluida coas áreas do contorno



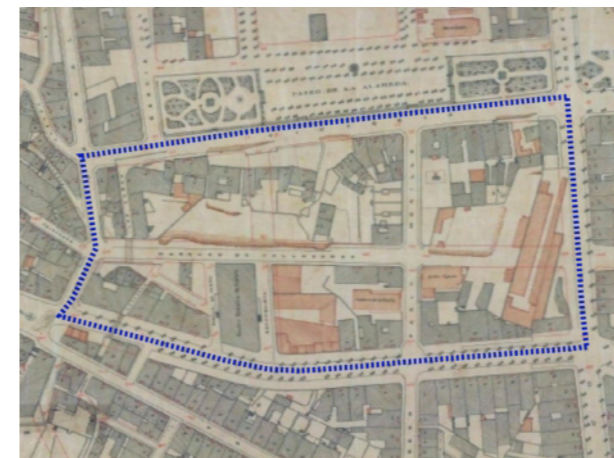
PLANO DE COELLO (1856)

Crecedo dos barrios extramuros: concentración de construcións no fronte do Areal, entre a porta da Gamboa e a do Sol, ó marxe das aliñacións. As comunicacións con Pontevedra e Redondela, os asentamentos das industrias conserveiras dos inmigrantes cataláns. O camiño da carretera de Castela dende a Porta do Sol, atravesando o ámeto da zona. Carreteras de Castela e Pontevedra. Equipamentos: o edificio da Alfándega. A alameda como espazo arborado. A alcantarilla de Villavicencio: recolle as augas e as dirixe ó mar por liñas de máxima pendente.



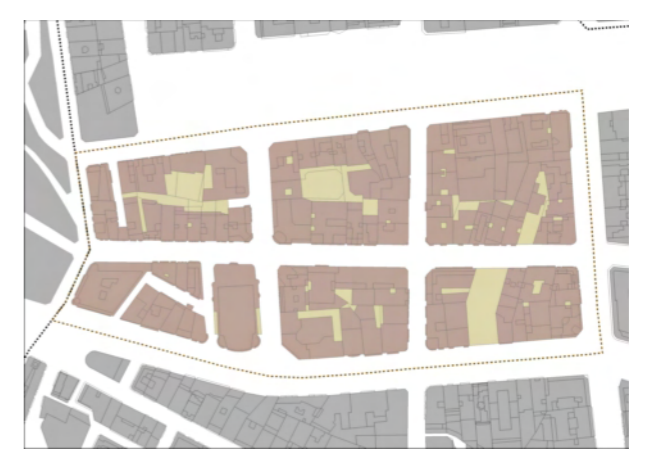
PLANO DE SOLER (1880)

Propostas de novas aliñacións superpostas á realidade existente (desenvoltas no proxecto de D. R. Sesmero, 1882). A rúa Marqués de Valladares xa aparece nomeada e dibuxada sobre ás naves existentes. Non será ata ben entrado o século XX que se remate a súa apertura. Equipamentos: o teatro (nesta época chamado Cervantes) e a Alfándega. A Alameda como xardín formal e paseo arborado. Permanencia das trazas do camiño da carreteira de Castela e da alcantarilla de Villavicencio. Carácter urbán das vías de comunicación co exterior: carreteras de Castela e Pontevedra; rúas transversais e cruces en chafrán.



PLANO DE R.PASCUAL (1907)

Salto topográfico non resolto entre a beira norte da rúa Marqués de Valladares e as edificacións deste fronte. Tramo final sen resolver pola presenza dunhas instalacións industriais. Rúas dos Caños e Lavadero como evolución de tramos do camiño á carretera de Ourense. Comunicacions soterradas. Consolidacións por frentes de rúa na Circunvalación (Policarpo Sanz) e Duque da Victoria (Areal). Arranca a edificación en Marqués de Valladares. Equipamentos: Teatro Rosalía, Pazo de Xustiza, Salón Vigués.



CARTOGRAFÍA ACTUAL

A apertura da rúa Marqués de Valladares foi levada a cabo ó resolverse as dificultades debidas á necesidade de conxugar as circulacións de baixada ó Porto, tanto rodadas como por ferrocarril. Permanencia das parcelacións antigas das naves no extremo este da rúa. Salto topográfico transversal resolto cun acordo entre cotas diferentes por medio das edificacións.

**A MORFOLOXÍA****2.1 MORFOLOXÍA**

Distínguense varios micro-tecidos dentro da unidade definida, (que non é propiamente un ensanche senón un crecemento por aliñacións viarias), en función da datación cronolóxica ou a propia morfoloxía.

As unidades das mazás con fronte á Alameda, de dimensións que permiten un dobre fronte de fachada (unha a cada lado), cunhas dimensións de fondos ocupados en torno ós 25-30 m e espazos baleiros no interior das mazás que se conformaron de distinto xeito: ben como unha rúa interior, ben como un espazo público accesible e parzialmente ocupado, ben como un espazo baleiro de propiedade privada, non conformado.

---

SOBRE PREEXISTENCIAS

O fronte urbán da rúa Policarpo Sanz., consolidado a partir dos edificios en esquina e os equipamentos, con maior carga simbólica.

---

PERIMETRAIS



## A MORFOLOXÍA

As mazás mais próximas ó Casco Vello teñen certas particularidades derivadas da incorporación de restos do camiño existente ó novo trazado da rúa Marqués de Valladares, que se traducen en parcelas de menor tamaño e mais irregulares, e sobre todo trazados irregulares que non teñen resolta a continuidade nin a accesibilidade.

---

### SOBRE RUEIROS

A rúa Marqués de Valladares, entendida como unha estrutura morfolóxica en sí mesma, pola súa propia natureza como vía trazada sobre un tecido xa existente, e polas dificultades que tivo cara a súa formalización final, que provocaron que non se consolidara ata ben entrado o século XX e nun prazo relativamente corto de tempo. Se recoñece na división parcelaria certa regularidade (ó menos en canto ós anchos dos frontes e os fondos edificables), especialmente nos tramos que foron executados en último lugar.

---

### ASOCIADA A RÚAS

**AS EDIFICACIÓNS SINGULARES****2.2. EDIFICACIÓNS**

A edificación desta zona caracterízase basicamente por unha arquitectura singular cun alto interese arquitectónico. Para a análise desta zona distingúirase un tipo de edificación non residencial, como o Teatro Gracía Barbón ou o Edificio Banco de Vigo, e unha arquitectura residencial que ten valor en si mesma sen a necesidade de apoiarse nun conxunto. Estas edificacións corresponden en máis dun 50% a arquitectos recoñecidos na cidade, o que leva a unha clasificación por arquitectos máis que por tipoloxías. Así, entenderase toda a zona como un conxunto de edificacións de distintas épocas e autores cun interese moi elevado.

En cuanto ás arquitecturas singulares destácanse:

- O Teatro García Barbón. Antonio Palacios (1911-1913).
- Edificio Banco de Vigo. Manuel Gómez Román. (1919-1923).
- Casa de Correos e Telégrafos. Manuel Gómez Román. (1920-1928).
- Banco Popular. Antonio Palacios. (Antigo Banco Viñas Aranda). (1941).
- Edificio La Equitativa. Manuel Cabanyes y Mata. (1948).
- Casa das Artes (Antigo Banco de España). Romualdo Madariaga. (1938).
- Caixa Galicia (Casa Fco. Solleiro Negrete). Manuel Quintana. (1891).
- Banco de Galicia. Michel Pacewicz.
- Banco Pastor. Manuel Gómez Román. (1919-1923).

Estas arquitecturas ocupan, na maior parte das veces, unha parcela esquinall entre dúas rúas, axudando ás visuais do conxunto da rúa. Destaca tamén a especialización destes edificios en esquina en Policarpo sanz, vinculados na súa maior parte a bancos, uso que hoxe aínda prevalece.

En cuanto á edificación residencial destacan moitos edificios documentados e de autor, como xa se dixo, pero hai que destacar ademais que esta zona é a que presenta unha porcentaxe máis alta de edificación de interese, superando o 80%, polo que parece case que nesta zona cabería apuntar aqueles que non o teñen. O elevada valoración desta zona-conxunto leva a explicala por aqueles autores que deixaron a súa firma, xa que ó pertencer cada un deles a unha época e un estilo diferente enténdese o conxunto.



HOTEL MODERNO. ARQ. M. PACEWICZ (1897)



TEATRO GARCÍA BARBÓN (1911-13). ARQ. A. PALACIOS



CORREOS E TELÉGRAFOS (1919-23). ARQ. M. GÓMEZ ROMÁN



ANTIGO BANCO VIÑAS ARANDA). ARQ. ANTONIO PALACIOS



SOLLERO NEGRETE (CAIXA GALICIA). ARQ. M. QUINTANA

**OS ESPAZOS PÚBLICOS****3.1 SISTEMA VIARIO**

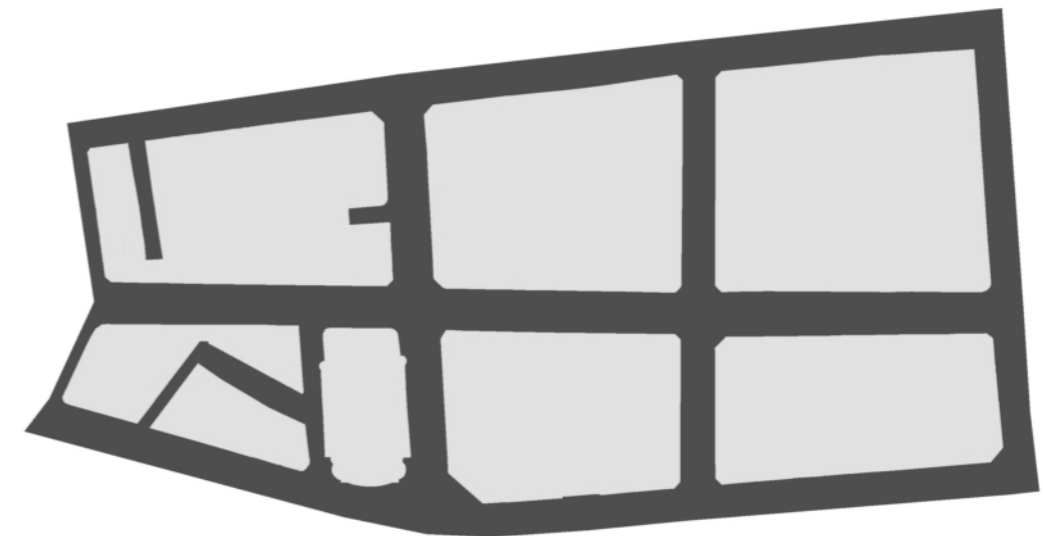
Vías primarias ou de Estructura Xeral: As rúas de maior rango (Victoria, Policarpo Sanz en dirección E-W; Colón en dirección N-S) trocan o seu carácter ó entrar en contacto coa zona: a superficie para o tráfico rodado diminúe. A intensidade dos fluxos de tráfico diminúen

Policarpo: cambia o carácter de Avenida urbana que ten a rúa García Barbón, cambia a escala (a altura dos edificios é menor), e aumenta a concentración de edificios singulares en canto ó uso. E todo elo a pesares de ter un papel estruturante en canto os movementos entre os dous lados (este e oeste) da cidade, e a comunicación rodada co Casco Vello. A rúa Victoria é o último tramo da rúa Arenal, e en dirección este-oeste vai tendo cada vez un carácter mais local, en parte polo contacto coas zonas verdes da Alameda e os Xardíns de Vicente.

Vías locais

a. Paralela ás vías primarias, a rúa Marqués de Valladares ten un papel artellador de toda a zona, tanto funcional como estruturalmente. Os recentes traballos de recualificación do espazo público acadaron en gran medida o obxectivo de converter as rúas en espazos accesibles e cualificados para o peón, pero cabería cuestionar as solucións concretas dalgúns deseños e a súa implantación na rúa. É unha rúa con inicio dende a rúa Carral, porque non ten continuidade para o tráfico rodado mais aló do seu encontro coa rúa Carral, e ademais o sentido de circulación é dende ésta e cara ó oeste. Pendente suav e e facilmente recorrible polo peón, aínda que con algúns elementos urbáns que dificultan os pasos.

b. Conectando as estruturas viarias precedentes, as vías transversais, con pendentes algo mais acusadas e caracterizadas cos mesmos elementos de urbanización que na rúa Marqués de Valladares. A mais importante pola súa continuidade cara á cidade é a rúa Velázquez Moreno.

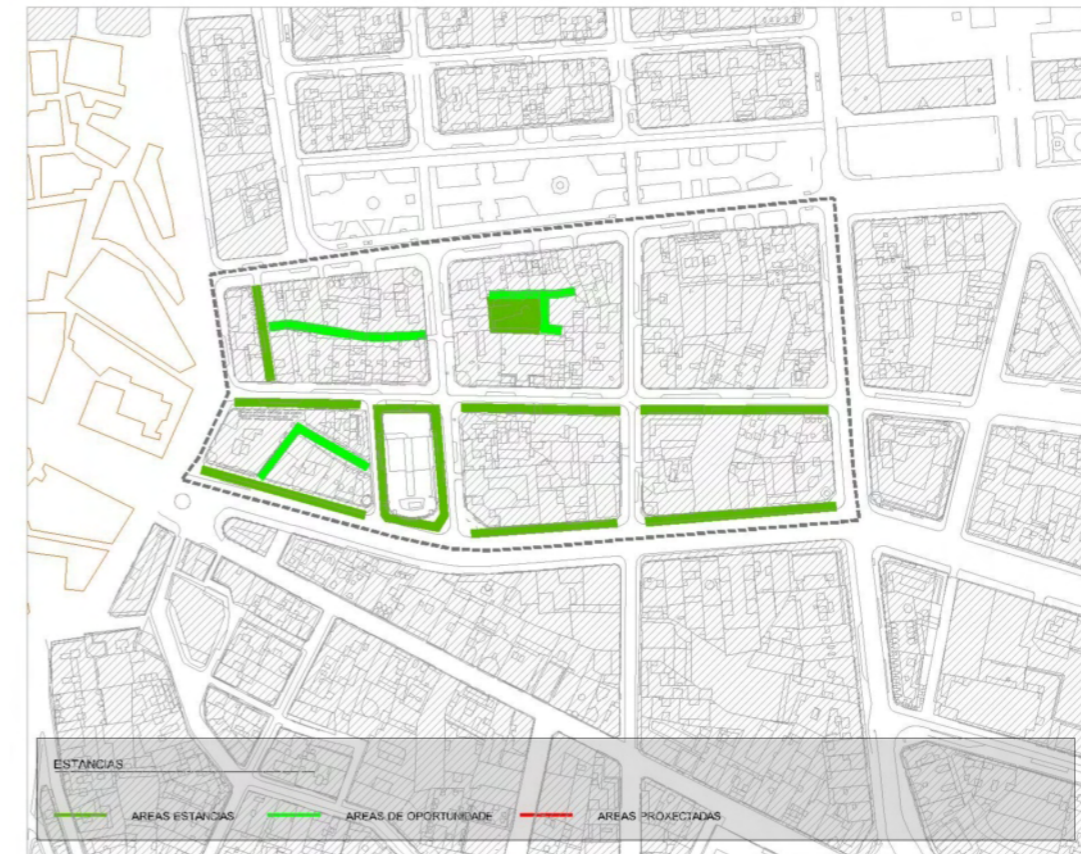




## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.2 ESTANCIAS

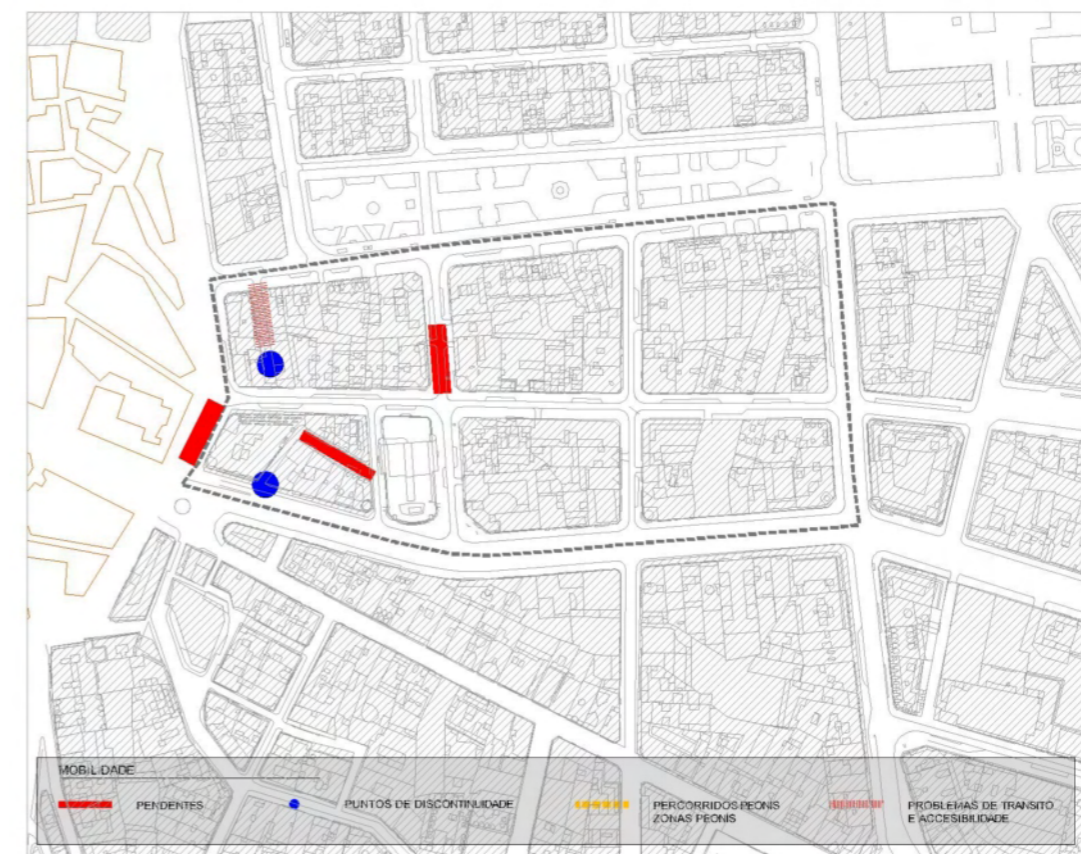
Estancias: certa vocación de espacio público nas rúas interiores sen saída e nos vacíos interiores das mazás con fronte á Alameda, pero o peso das estancias está nas beirarrúas e nos espazos conquistados ós vehículos rodados no recente proceso de humanización. Cómpre reconsiderar as solucións finais.



### 3.3 MOBILIDADE

MOBILIDADE: os tráfico son fundamentalmente locais cos matices reseñados no referente ás vías primarias. A accesibilidade está resolta coa excepción dos dous puntos de discontinuidade en Calexón dos Caños e Travesía de Victoria.

APARCAMENTOS: dous aparcamentos soterrados dan servizo á zona nas súas proximidades, sumando un total de 478 prazas entre os parkings da Porta do Sol e Rosalía. Nas rúas non existen zonas para aparcamento en superficie, e sí en cambio zonas de carga e descarga repartidas por todas as rúas.



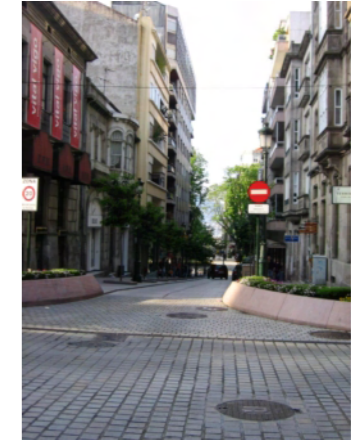


## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.4 ESCENA URBANA

ESCENA URBANA: perspectivas visuais enfocadas á gran masa verde das árbores da Alameda desde as rúas transversais. O fito do edificio do Teatro García Barbón, e os edificios das grandes fundacions culturais localizadas nas esquinas das mazás.

ELEMENTOS: arborización das zonas renovadas con especies de baixo porte e crecemento lento (Camelios), que se constitúen obstáculos ó paso e á vista dos peóns. Mobiliario urbán: profuso nas novas actuacións, conviría replantexar a súa presenza e reducila ós mínimos que permitan o funcionamento axeitado da rúa para facilitar a lexibilidade do espacio da rúa definido polas fachadas e o plano do chán.





## A FUNCIONALIDADE

### 4. 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.

S:\DIBUJO\WIGO\PEPECC\FASE 1 AVANCE\FONDO COMÚN\Z2\Z2\_FUN.jpg





### 1.1 DELIMITACIÓN

A zona 3 delimitase polas rúas Urzáiz (ó Norte) e Venezuela (ó Sur e en cota topográfica superior) como vías primarias, de importancia histórica e estrutural no funcionamento das circulacións. Ó oeste a delimitación faise pola Rda. D. Bosco, vía cuxa traza tivo apoio historicamente nun camiño de conexión Ramalillo-Colón coa porta de Falperra e a parte baixa do Castro. O límite polo Este sitúase na Rúa Hernán Cortés, porque cara ó outro lado queda definido o paquete urbano homoxéneo que é o Barrio de Casablanca e as mazás en torno á Gran Vía.

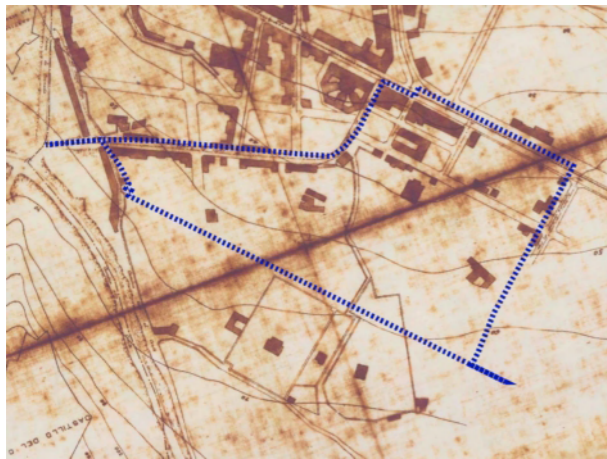
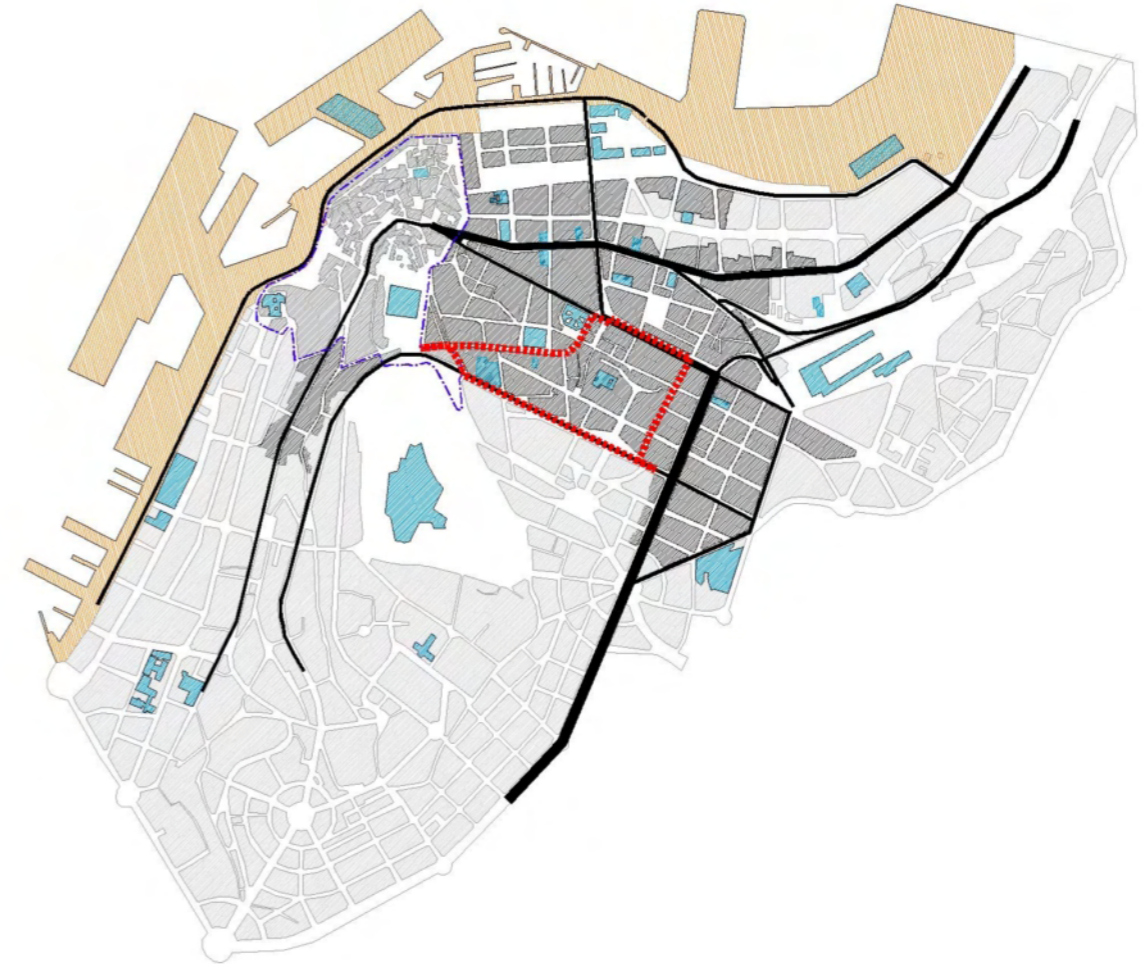


### 1.2 RELACIÓN E SISTEMAS URBANOS

Posición de borde, inda que con elementos e tramas que fan de sutura cos tecidos próximos: a rúa Taboada Leal, que se prolonga cara ó sur, ascendendo por riba de Venezuela, Simón Bolívar, froito dun trazado unitario (P. Bidagor e J. P. Maroto, 1946) e que só recentemente tivo remate na creación da Praza Elíptica, xa fora do ámeto, María Berdiales, que enlaza tramas de distinta época e factura, e conecta o ámeto co fronte urbán de Urzáiz.

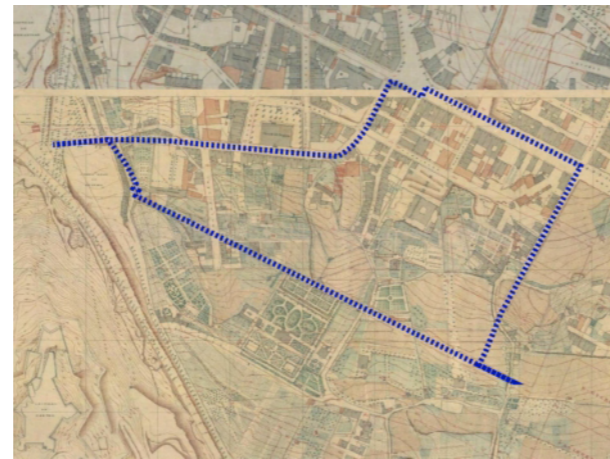
Trazados en continuidade xeométrica, espacial e funcional coa trama ortogonal de Casablanca.

O contacto e interinfluencia co Monte do Castro teñen lugar tanxencialmente, no extremo Oeste da rúa Venezuela. Pero a súa presenza é definitiva e constitúe un elemento de importancia da paisaxe, aínda que só sexa percibido como vacío en torno ó ámeto do Concello.



PLANO DE SOLER (1880)

Consolidación do fronte de Urzáiz.  
Aparece representado o trazado de M. Berdiales/ Gil/ Magallanes. Os grandes propietarios de solo.  
Completación o fronte urbán a Progreso.  
Arranque de Taboada Leal e Hernán Cortés.  
Preexistencias: Manuel Nuñez subida ó Castro dende Pracer.  
Aparece representada a Igrexa da Compañía.  
Aparece representada a finca de indiano que dará lugar ó Colexio Maristas.



PLANO DE R. PASCUAL (1907)

Conformación do fin de María Berdiales e Urzáiz cara a Hernán Cortés  
Avance de Taboada Leal mais alá de Venezuela  
Aparecen representadas a propiedade da Compañía de María e o Mercado do Progreso.  
O futuro Colexio Maristas é unha gran propiedade con xardíns  
Proposta de trazado con escaleiras da rúa Joaquín Loriga.  
Proposta de trazado para Venezuela e Ecuador buscando pendentes suaves.  
Trazados principais segundo dúas tramas aproximadamente ortogonais.



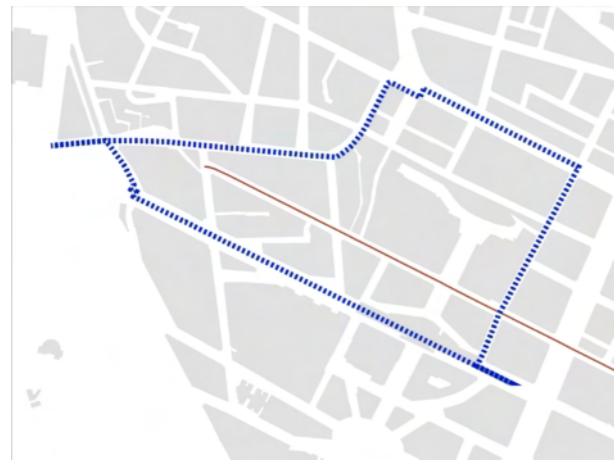
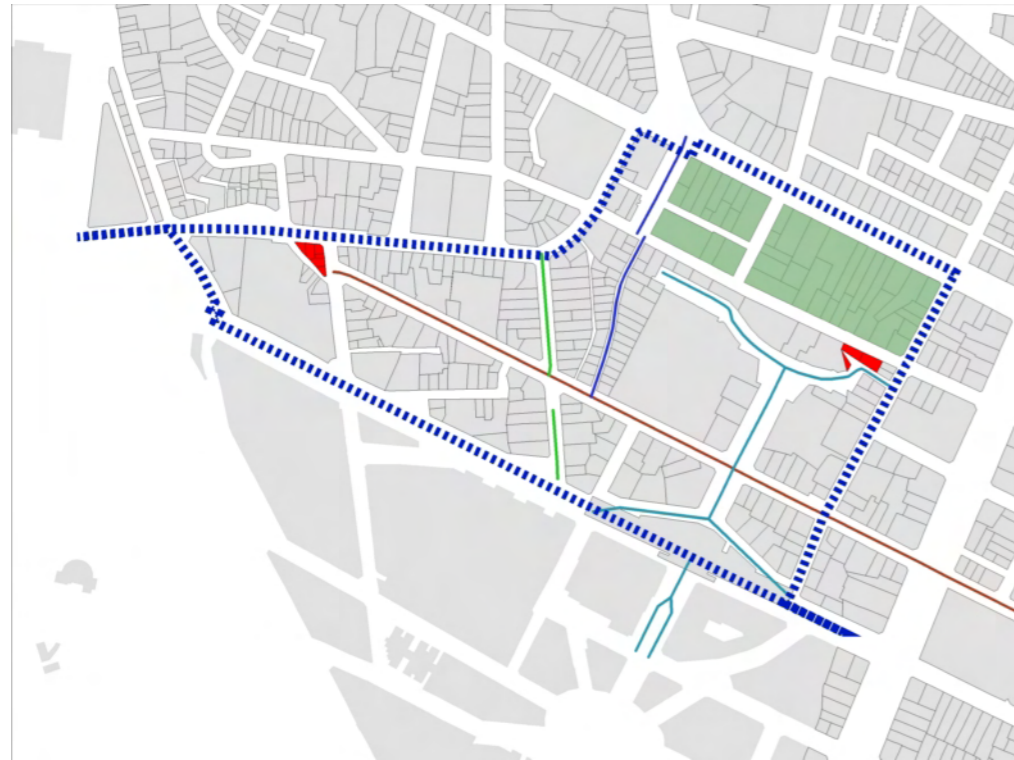
PLANO DE M. COMINGES (1943)

Consolidación progresiva de Casablanca  
Recole o trazado proposto por Pascual para Venezuela e Ecuador.  
Consolidación da rúa Taboada Leal e comezo de Joaquín Loriga.  
Propostas de aperturas para facilitar a continuidade da trama, impostas ás preexistencias.  
Trazados principais segundo dúas tramas nun ángulo de uns 20 grados para mellor adaptación á topografía.



PLANO DE P. BIDAGOR E J. PAZ MAROTO (1948)

Trazado xeométrico de certa monumentalidade superposto á cidade consolidada no momento.  
Propónse a apertura de vías con demolición de tecidos existentes.  
Conexión coa rúa María Berdiales por medio de taludes e escaleiras urbanas.

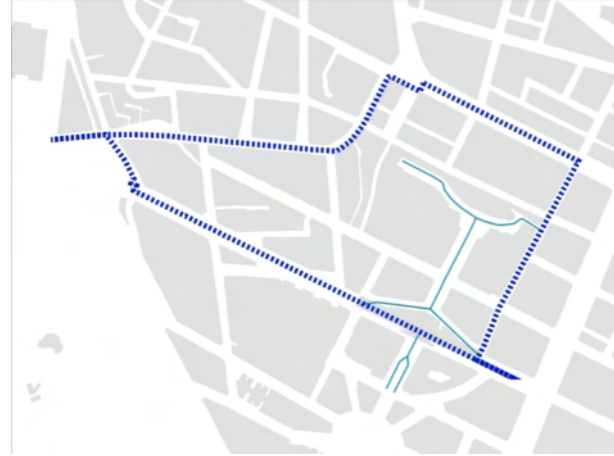
**A MORFOLOXÍA**

RÚAS LONXITUDINAIS

**2.1 MORFOLOXÍA**

A área non pode considerarse como unha unidade de traza e tecido homoxéneo; por contra distínguense varios elementos que pola súa unidade e lexibilidade se poden considerar en certa medida autónomos. Se trata de estruturas dependentes das rúas mais que das mazás.

Trazados das rúas lonxitudinais: Venezuela, Ecuador; en coherencia e continuidade coa trama ortogonal de Casablanca. A pesar de que xa foran previstos en propostas cidade dos primeiros anos do século XX (Pascual, 1907-10), no momento do seu trazado definitivo a superposición sobre o xa consolidado creou situacións de fricción non resoltas ata ben entrado o século XX. Na rúa Venezuela estas friccións son debidas, por unha banda, á difícil definición xeométrica dos cruces entre dúas tramas non ortogonais, que se solventaron con formalizacións en chafráns, o que deu lugar a áreas mal definidas espacialmente pero que supoñen hoxe lugares de oportunidade. Por outra, a opción de trazado de rúas buscando pendentes mínimas sobre un soporte topográfico tan accidentado provoca fortes desniveis entre as rúas (Venezuela-Ecuador--María Berdiales), o cal se formalizou en case tódolos casos con escaleiras urbanas que hoxe supoñen un problema de accesibilidade e continuidade do espazo público (en Hernán Cortés, Panamá, Joaquín Loriga, Fisterra). Recoñécense tramos de parcelación e edificación vencellados á rúa en Ecuador, datables en torno ós anos 60.

**A MORFOLOXÍA**

PLAN BIDAGOR

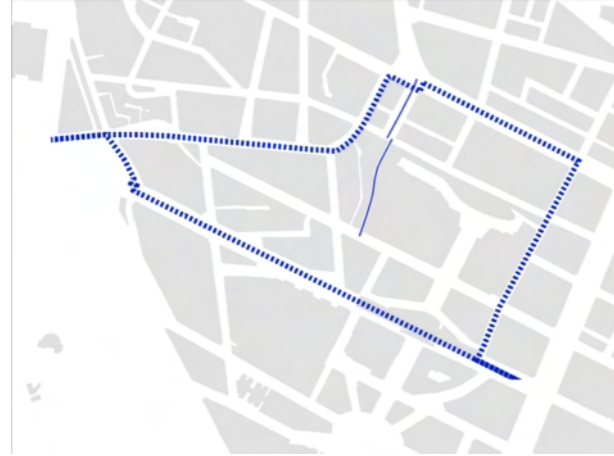
Simón Bolívar. Trazado xeométrico superposto con problemas de trabazón entre tramas, o que deriva en tensións de escala e dificultades de definición espacial.

Os trazados das rúas transversais: Taboada Leal, Joaquín Loriga; conformados pola edificación en torno ós anos 20-30 do século XX. Trazados en continuidade cos de Rodríguez Sesmero no barrio de Salgueiral, por debaixo da Rda. D. Bosco, que sobre a topografía natural da como resultado rúas en forte pendente (suavizada pola solución de separar en dous tramos con escaleiras). O parcelario se apoia na rúa, con fondos en torno a catro veces os anchos e ocupacións do 50%, deixando parcela libre na parte traseira. Esta estrutura parcelaria se mantén con claridade na parte baixa de Joaquín Loriga e no tramo de Taboada Leal que queda por riba de Venezuela (aínda que o espazo libre traseiro non ten o carácter orixinal).

RÚA

Residuais: a carón dos restos da traza do Camiño de Tres Portiñas, no extremo Oeste de Ecuador, e as edificacións nas rúas Dr. Colmeiro Laforet e Henán Cortés, que sobreviven á reforma interior imposta pola execución da rúa Simón Bolívar no trazado de Bidagor e Paz Maroto (1946). Ambas dúas foron froito de sendas unidades de actuación no planeamento especial vixente (PECC, 1993), e non executadas.

PROTO-URBANA

**A MORFOLOXÍA**

MANUEL NUÑEZ

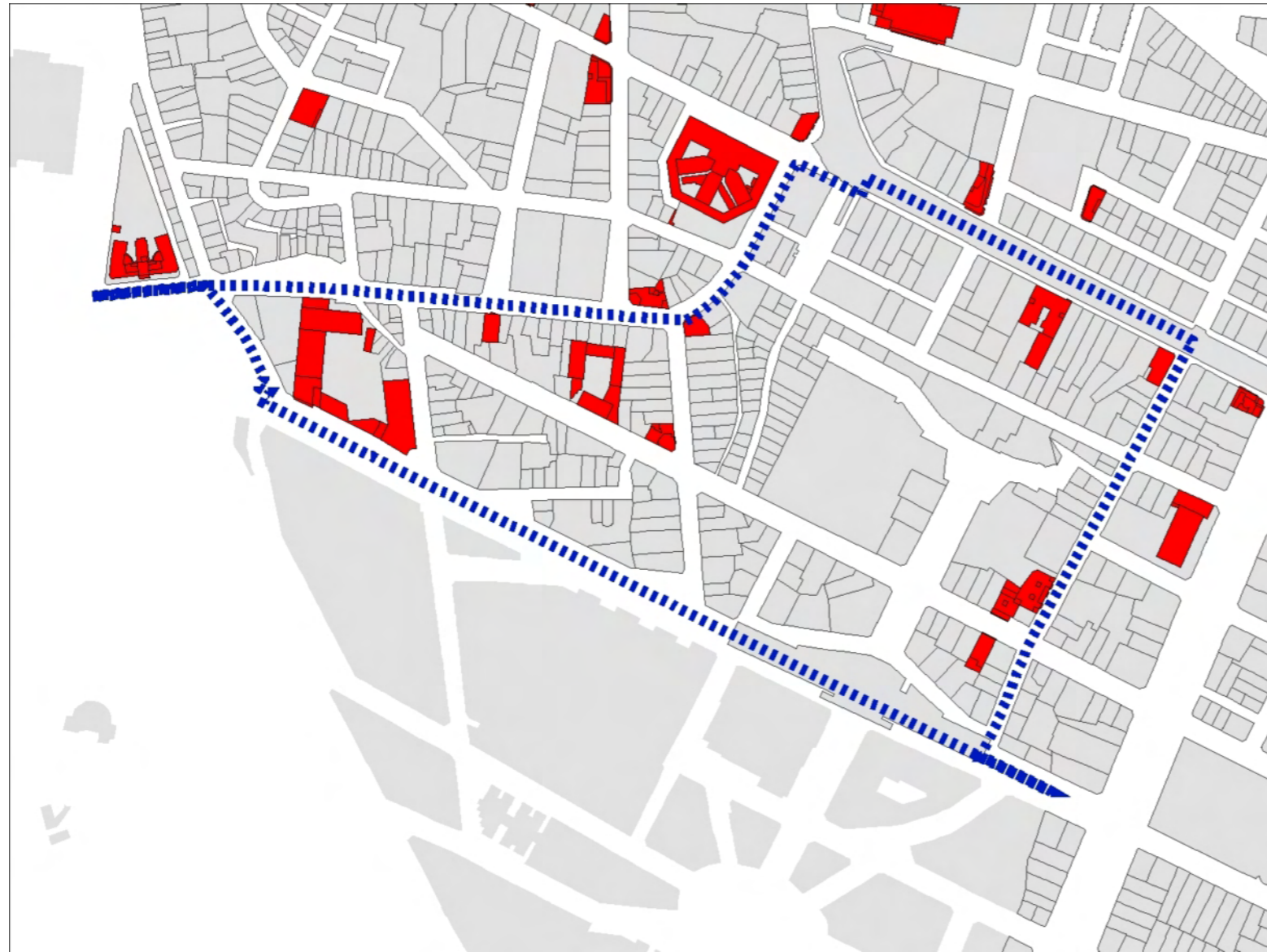
A rúa Manuel Nuñez no tramo por riba de M. Berdiales e a súa área de influencia. É un camiño de trazado sinuoso e forte pendente que se foi conformando como rúa polo fronte continuo das edificacións dende finais do século XIX, case totalmente colmatado a principios do século XX, aínda que moitas das pezas foron substituídas ó longo do século XX.

Delimitado polas rúas Urzáiz-María Berdiales-Rda. D. Bosco e Hernán Cortés. Ten trazas xeométricamente dependentes de Urzáiz, que conforman mazás regulares de tamaño variable. Non se trata propiamente dun ensanche, xa que o proceso da súa formación arranca co trazado de rúas (promovido polos propietarios das grandes fincas, que lles dan seu nome) e non co proceso sucesivo de parcelación-urbanización por mecanismos de fiscalidade-edificación fraccionaria segundo ordenanza, propio dos ensanches (M. De Solá Morales). Dous grandes momentos: na primeira década do século XX a conformación do fronte de Urzáiz, e na segunda metade do XX, a substitución de grande parte das edificacións por edificacións novas en María Berdiales (permisividade das ordenanzas, que permitiron un aproveitamento considerablemente maior).

MARÍA BERDIALES



**AS EDIFICACIÓNS SINGULARES**



**2.2. EDIFICACIÓNS**

Se recoñecen varios edificios singulares polo seu uso (relixioso), e outras arquitecturas cuxa singularidade ven dada por rasgos estilísticos propios ou pola solución da súa implantación en termos urbanísticos.



IGREXA DE MARÍA AUXILIADORA



RDA. D. BOSCO, 24



RÚA JOAQUÍN LORIGA, 14



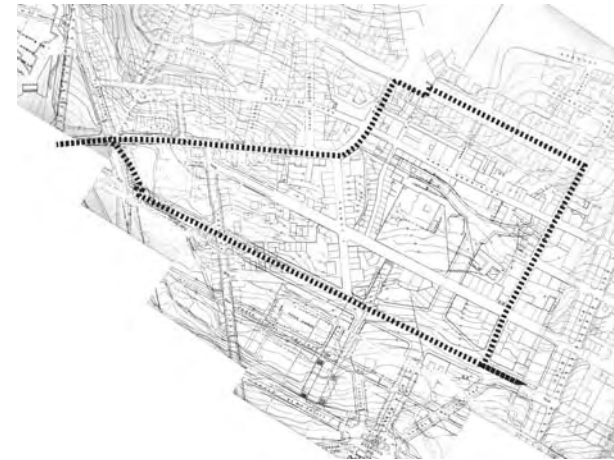
IGREXA DE NOSA SRA. DO BO CONSELLO



RÚA JOAQUÍN LORIGA, 16

**OS CONXUNTOS****ANOS 40**

Rúa Ecuador, 6



Cominges, 1946



Rúa Ecuador, 11

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

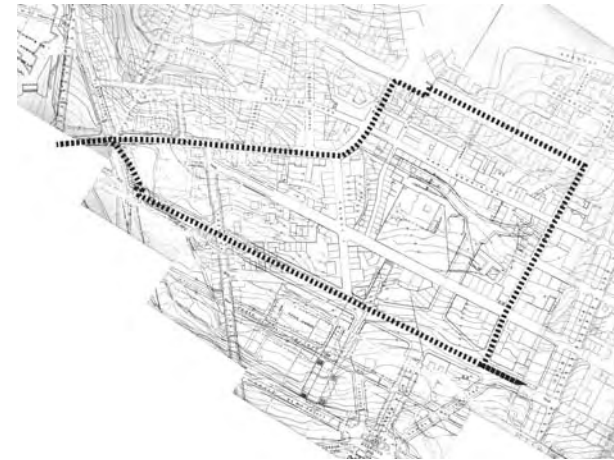
Trátase de edificacións datadas en torno ós anos 40, realizadas en fábrica de pedra (en combinación ou non con panos revestidos con morteiros), con vocación urbana aínda que a súa escala é moderada (as alturas características están en torno ás 4-6 plantas), con certo aire rexionalista, aínda que moi sinxelas na decoración. As fachadas son planares, con poucos elementos en voo: ás veces as características galerías en pedra con varios corpos de ventás, ou o que parece ser un prototipo delas en forma de balcóns de fábrica.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

Os exemplos detectados destas arquitecturas teñen implantacións significativamente distintas no parcelario, con ocupacións completas nos casos en que as parcelas son pequenas (conxuntos de Ecuador e Finisterre), e ocupacións en torno ó 50%, deixando libres para hortas ou xardíns os espazos posteriores das parcelas no conxunto recoñecido na rúa Joaquín Loriga.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Os tres pequenos conxuntos, datados nos anos 40, teñen certa vinculación estilística polo emprego da pedra. Moi ben conservados e en situación de ocupación media-alta. O conxunto das edificacións situadas entre as Ruas Ecuador e Finisterre ten certas cualidades de implantación e relación co espazo público que o fan moi interesante.

**OS CONXUNTOS****ANOS 50***Rúa Ecuador, 45**Bidagor y Maroto (1948)**Rúa Ecuador, 38***DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Se recoñece a vinculación de certas edificacións dos anos 50 no contorno das Rúas Ecuador e Hernán Cortés, configurando un tramo de rúa con certo carácter propio. Se trata de edificacións en cantería de pedra, cunha notable presenza (algúns deles con alturas de ata 9 plantas) e vocación de monumentalidade, aínda que o conxunto esté constituído por pezas tamén máis modestas.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

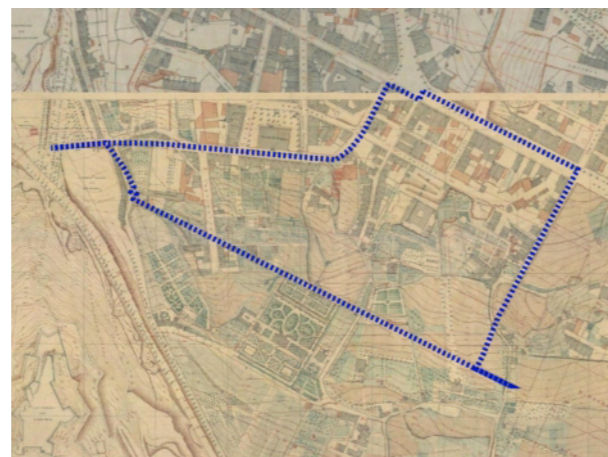
As edificacións incluídas neste grupo están erixidas sobre un parcelario en certa medida homoxéneo e regular, con proporción ancho/largo en torno a 1/2 ou 2/3. Destaca a regularidade en canto á adaptación á rúa.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Este grupo se estende pola rúa Ecuador ata Gran Vía, conformando un conxunto máis extenso que traspasa a propia distribución zonal da que o equipo de traballo estableceu un límite na rúa Hernán Cortés. O estado do conxunto é bo, con ocupacións elevadas, aínda que se detectaron varias vivendas en venda ou alquiler.

**OS CONXUNTOS****PRIMEIROS TIPOS URBANOS**

Rúa Joaquín Loriga



R. Pascual (1907)



Rúa Taboada Leal

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Tipoloxía que non ten unha datación sinxela, porque se atopan pezas recoñecibles con pequenas variantes ó longo de varias décadas, dende os derradeiros anos do século XIX ata ben entrados os anos 30. Derivada da vivenda rural, con presenza importante de balcóns voados, que en moitos casos teñen decorado o seu fronte (tanto como os contornos dos ocos das ventás), e cuxa función é, principalmente, de mirador. As fábricas seguen a ser sinxelas, e as fachadas planas, pero a súa vocación máis urbana ten reflexo nos almofadillados e nas decoracións dos ocos. O tipo básico é de planta baixa e dúas plantas, con tres eixos. Os frentes dos forxados e as cornixas aparecen marcados con claridade e xeometría sinxela, o que facilita a adición de plantas sucesivas cando fose necesario, sin que isto plantexase un problema de composición. De feito, estas edificacións se atopan moi alteradas en xeral, por adicións de plantas sobre o volume inicial, aínda que son poucos os casos en que isto supón unha grave alteración do tipo e a súa repercusión no espazo da rúa. Na rúa Urzáiz recoñecese o tipo, aínda que, dado o carácter de representación que tivo sempre, as edificacións teñen unha presenza máis imponente e monumental, con composicións e decoracións máis complexas. Na rúa Urzáiz recoñecese o tipo, aínda que, dado o carácter de representación que tivo sempre, as edificacións teñen unha presenza máis imponente e monumental, con composicións e decoracións máis complexas.

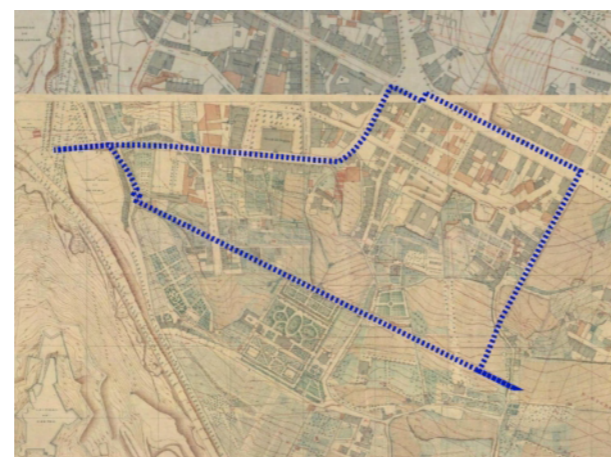
**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

Na Ronda de D. Bosco e rúa Manuel Nuñez, as edificacións se implantan na parcela dando fronte á rúa, e ocupando na súa totalidade as parcelas como norma xeral. Se trata de parcelas pequenas (en torno ós 100-120 m<sup>2</sup>), con pouco fondo, e tecidos bastante homoxéneos, con parcelacións e fondos regulares. En Urzáiz, se trata de parcelas moi longas en relación ó ancho (a proporción é frecuente en torno a 5:1 e uns 40 m de fondo), das que normalmente a alineación interior está en torno ós 20m. A tendencia nos últimos anos é a ocupar a totalidade do solo da parcela.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Recoñecense estas pezas formando conxunto en rúas como R. D. Bosco, Manuel Nuñez e Joaquín Loriga. En xeral o estado é bo, aínda que se percibe certo grado de abandono en rúas como Manuel Nuñez.

Como xa se dixo, as agregacións e ampliacións que teñen padecido estes edificios longo do tempo falan da súa adaptabilidade ós novos usos, aínda que dentro de certas leis de sentido común que nos últimos anos, e gracias á permisividade da normativa PECC en vigor, pero tamén de outras normas anteriores, non se están a respetar, coa conseguinte destrución sistemática de elementos sin os cales non é posible manter a integridade das arquitecturas.

**OS CONXUNTOS****VIVENDA PRE-URBANA**

PLANO DE R.PASCUAL (1907)



TR. HERNÁN CORTÉS, 2



RÚA TABOADA LEAL, 8

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Trátase de edificacións anteriores a 1910, vencelladas ás tramas urbanas que chamamos “residuais” no apartado anterior, ou ás estruturas mais antigas e de mais forte permanencia. Teñen relación coas construcións intramuros. De formalización moi sinxela, están constituídas por fábricas de cantería plana de granito, con ocós verticais recortados limpamente na pedra, e carpinterías colocadas a faces interiores, o que produce zonas de sombra na fachada. Pode aparecer un balcón voado no corpo central, e son comúns os quitamedos de ferro na parte inferior dos ocós. A cuberta é normalmente a dúas augas, salvo nos casos de edificación en esquina, nos que aparece un tercer faldón.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

A implantación na parcela exténdese en moitos casos ata ocupar a totalidade desta coa edificación. En xeral se trata de parcelario pequeno, que hoxe só se pode entender como fragmentos illados dunha trama que se perdeu, aínda que todavía teñen a función de soporte da memoria en canto a outros modos de vida na cidade. É preciso estudar pormiudadamente, mediante a delimitación de áreas de reforma interior, as relacións destas pezas co seu contorno, para resolver os graves problemas espaciais e funcionais derivados da xustaposición de tramas moi diferentes.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

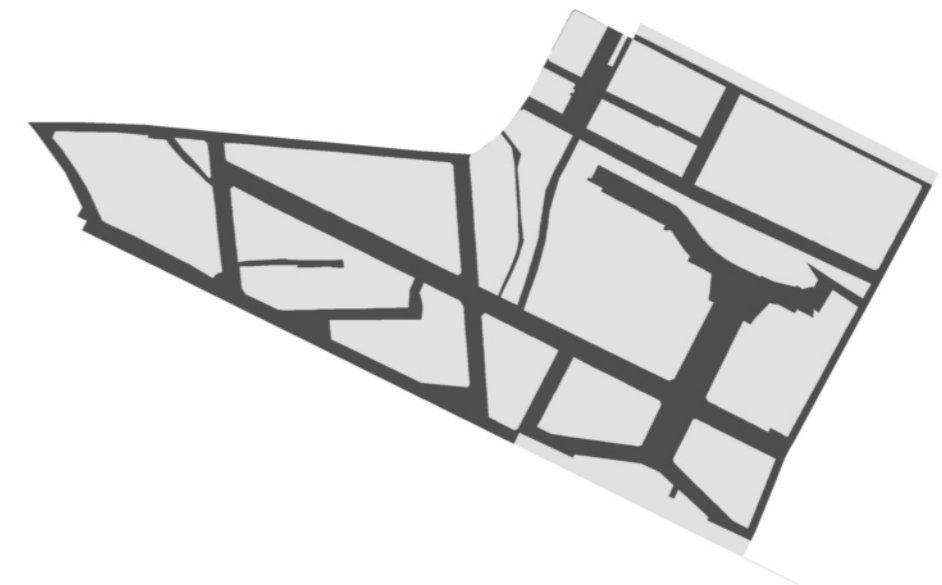
En estado de abandono ou intervidos cara á súa posta en valor, normalmente con demolición interior e nova planta con mantemento dos lenzos de fachada.

**OS ESPAZOS PÚBLICOS****3.1 SISTEMA VIARIO**

Vías primarias ou de estrutura Xeral: Urzáiz, Venezuela. Localizadas no contorno da zona, con intensidades de tráfico rodado elevadas (aínda que só en determinados momentos do día/ano). Tráficos segregados con seccións transversais en torno ós 24 m, e importancia crecente da superficie adicada ó peón (mais conformada e cualificada en Urzáiz por tratarse dun espazo máis representativo). Teñen a vocación de se convertiren en espazos estanciais, pero é preciso reconsiderar a funcionalidade das rúas (tendencia á diminución da presenza do vehículo).

Vías locais:

- a. Paralelas ás vías primarias, ruas corredor de trazado rectilíneo (ó menos no tramo correspondente á zona 3), visuais lonxanas e pendentes moderadas. Táfico segregado ou atenuado (zonas 30). Problemas de accesibilidade (Dr. Colmeiro Laforet)
- b. Non paralelas ás vías primarias, de conexión entre as anteriores:
  - Conexións Venezuela-Ecuador, fortes pendentes e/ou escaleiras. A continuidade e accesibilidade do espazo público non está resolta. Os fortes desniveis (10 a 13 m entre Venezuela e Ecuador, que só distan uns 30 m en planta), obrigan a solucións en escaleiras ou con pendentes non accesibles segundo os parámetros da lei para comunicar entre si as rúas lonxitudinais (Venezuela, Ecuador, M. Berdiales). A rede de espazos públicos non é accesible nin continua, pero ten a vantaxe de permitir puntos de vista elevados sobre o contorno, co valor engadido de que dada a organización morfolóxica das rúas é visible o mar dende algunhas rúas.
  - Manuel Nuñez: traza antiga pintoresca, con tráfico segregado. A formalización da urbanización (calzada de adoquín. aceras de altura excesiva) precisa ser revisada cara á súa adecuación ó carácter ambiental da rúa e o seu funcionamento (o tráfico rodado é só de acceso a garaxes).
  - Simón Bolívar: trazado xeométrico.

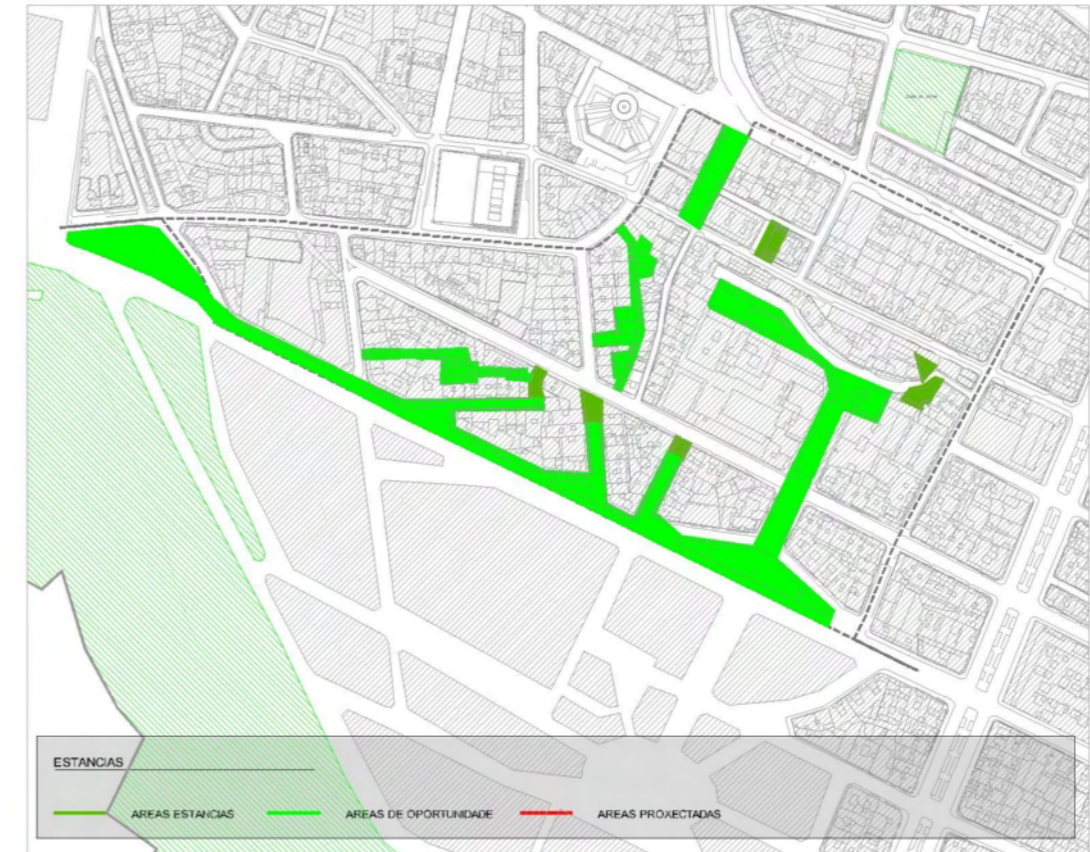




## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.2 ESTANCIAS

Prodúcese unicamente por dilatación do espazo transversal da rúa (espacios anexos ou residuais en Venezuela, Hernán Cortés, Simón Bolívar), Relación tanxencial co gran espazo verde do Castro. Espacios residuais da circulación rodada non aptos para o uso peonil (pendentes ou accesibilidade inaxeitadas)



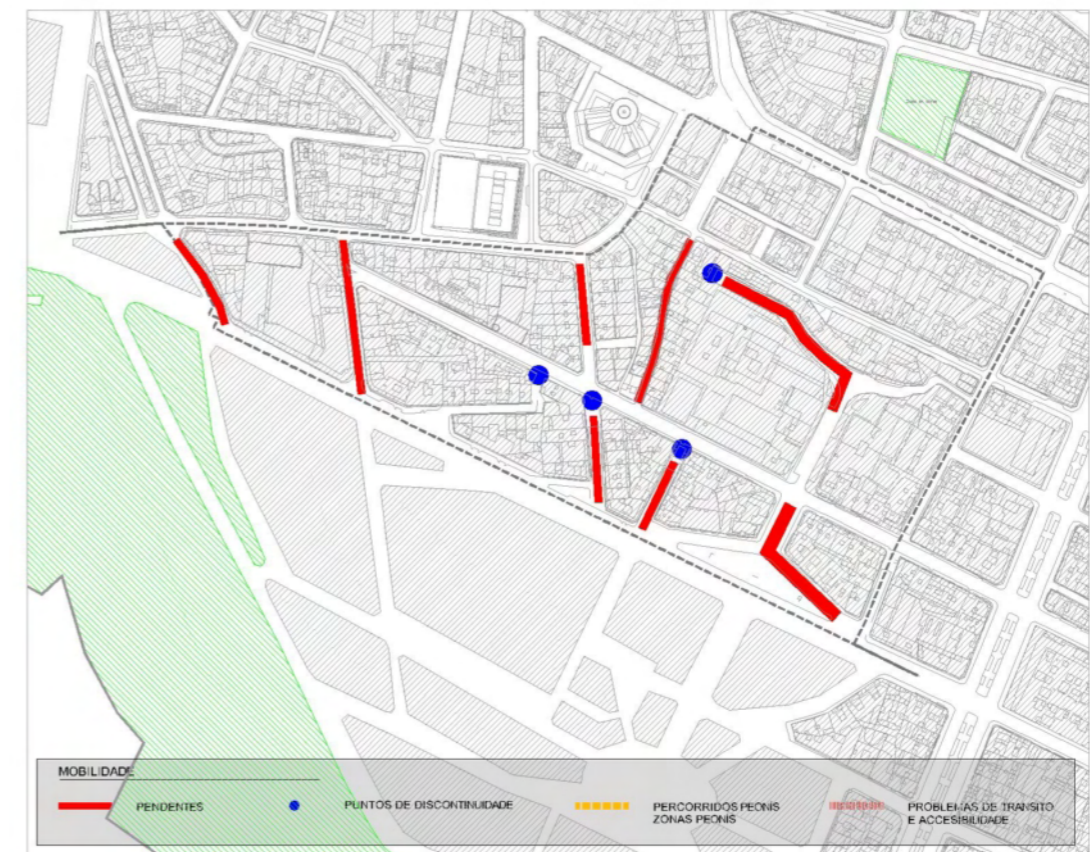
### 3.3 MOBILIDADE

Mobilidade.

Os tráficos son fundamentalmente locais coa excepción das vías primarias reseñadas. A arteria Camelias-Venezuela ten neste ámbito sentido de circulación prioritaria en dirección Oeste-Este, sendo de sentido único a partir da bifurcación de Simón Bolívar cara ó Oeste. Devandita rúa constitúe unha vía local de conexión entre vías primarias (recolle tráficos dende a A9 por Cervantes-Hernán Cortés- Dr. Colmeiro Laforet.

Aparcamientos

461 prazas no aparcamento subterráneo de Venezuela; 280 prazas en superficie en ambas márxenes das rúas do ámbito, concentradas principalmente nas rúas Venezuela, Ecuador e Rda. D. Bosco. Só a primeira delas ten sección suficiente. As prazas soterradas son insuficientes, e é preciso libera-lo espazo público de vehículos e recuperalo para o peón e as actividades ó aire libre.





## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.4 ESCENA URBANA

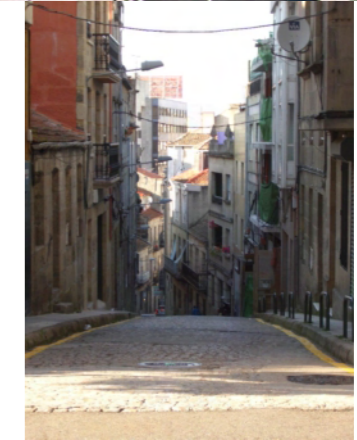
#### Escena urbana e elementos

Visuais elevadas nas rúas en pendente, perspectivas longas dirixidas ós fitos urbáns de referencia nas grandes vías: Venezuela, que mira á ponte do Concello e á Panificadora ó Oeste; Ecuador, que mira ó edificio do Concello e as árbores dos xardíns D. Bosco e a Igrexa de Salesianos. Carta lexibilidade dos trazados ex novo (Simón Bolívar).

#### Elementos

o arborado é escaso na zona, e limitado ás illas residuais da circulación rodada (Dr. Colmeiro Laforet, Joaquín Loriga, Extremo Oeste de Venezuela). En certas rúa o arborado está integrado na urbanización (Ecuador, Simón Bolívar), pero en ningún caso se trata de árbores de porte importante, e as especies son tamén comúns en todos os espazos urbanos: Viburnos en Ecuador, Ailantos en María Berdiales, etc.

Mobiliario urbán: profuso en algunhas rúas (María Berdiales, Urzáiz); conviría replantexar a súa presenza e reducilas ós mínimos que permitan o funcionamento axeitado da rúa para facilitar a lexibilidade do espazo da rúa definido polas fachadas e o plano do chán. Outra situación detectada é a deficiente dotación de mobiliario, en cantidade e en calidade. Ós materiais da urbanización só foron renovados recentemente nas rúas próximas a Urzáiz, obxecto dunha actuación recente de tratamento e humanización. Nas rúas restantes o estado dos pavimentos é regular ou malo.





**A FUNCIONALIDADE**

**4. FUNCIONALIDADE**

O uso mais importante é o residencial, implícito tamén no docente -que é tan salientable na zona pola súa implantación- por tratarse de colexios xestionados por ordes relixiosas que viven nas propias instalacións. Detéctase certa tendencia á terciarización nas áreas de influencia dos grandes focos de adividade comercial e administrativa (bancos, oficinas), as proximidades da rúa Colón e especialmente na pequena área funcional determinada polas rúas Urzáiz-María Berdiales-Rda. D. Bosco e Hernán Cortés.

O foco de acdvidade comercial mais importante da zona 3 é a rúa Urzáiz, cuxo fronte Norte funciona de xeito similar á rúa Príncipe por canto que amplia o alcance do centro comercial aberto que ésta é, e gracias, en parte, as obras acometidas cara a permitir continuidade peonil no cruce coa rúa Colón e a cualificar o espacio público resultante.

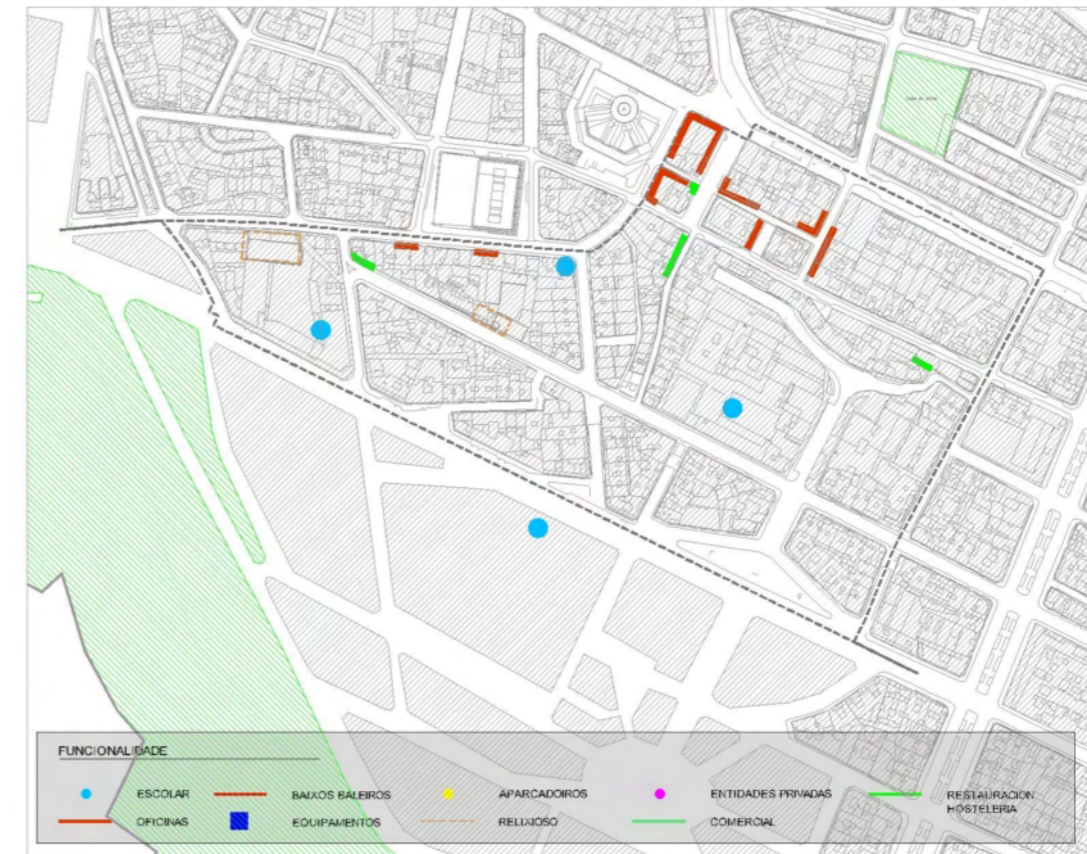
Adividade comercial é moderada en Ecuador (no tramo entre Simón Bolívar e Gran Vía) e María Berdiales, este último en evolución negativa (varios locais pechados, especialmente no mesmo tramo final cara á Gran Vía), principalmente de moda e decoración de calidade alta.

Concentración de instalacións das institucións relixiosas docentes en torno ás Rúas Venezuela e Ecuador. E dalgún xeito relacionada cóas anteriores, detéctase actividade educativa (colexios, academias) e tamén deportiva privada, o cal parece ter explicación na oportunidade que se presenta ante o aproveitamento dos tempos de ocio vinculado ás esperas do transporte público ou ós horarios dos nenos nos colexio, e tamén a actividade extraescolar.

Nas rúas transversais a actividade comercial é caseque nula, e redúcese Ó comercio de día (quioscos, panaderías, bares e algún taller), se exceptuamos o supermercado en Simón Bolívar e o pequeno foco de restauración e ocio que constitúe o cruce entre María Berdiales e Manuel Nuñez, certamente activo e relacionable coa actividade terciaria que é salientable en Manuel Nuñez, na que se detectaron varias edificacións adicadas exclusivamente a esta actividade. Certo perigo de marxinalidade.

En canto ós equipamentos: é significativa a falta de dotacións públicas na zona, tanto en canto ós equipamentos como ós espazos libres.

S:\DIBUJO\WIGO\PEPECC\FASE 1 AVANCE\FONDO COMÚN\Z3\Z3\_FUN.jpg





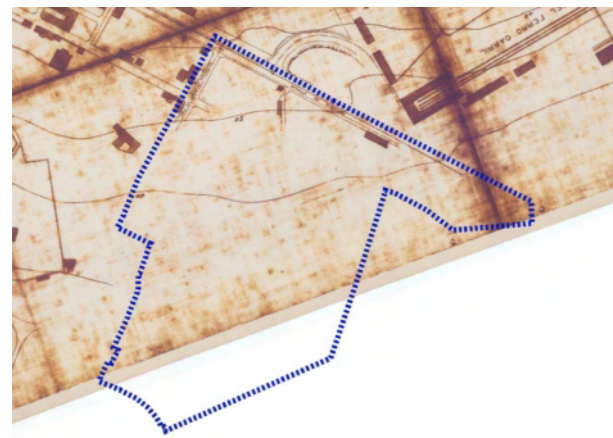
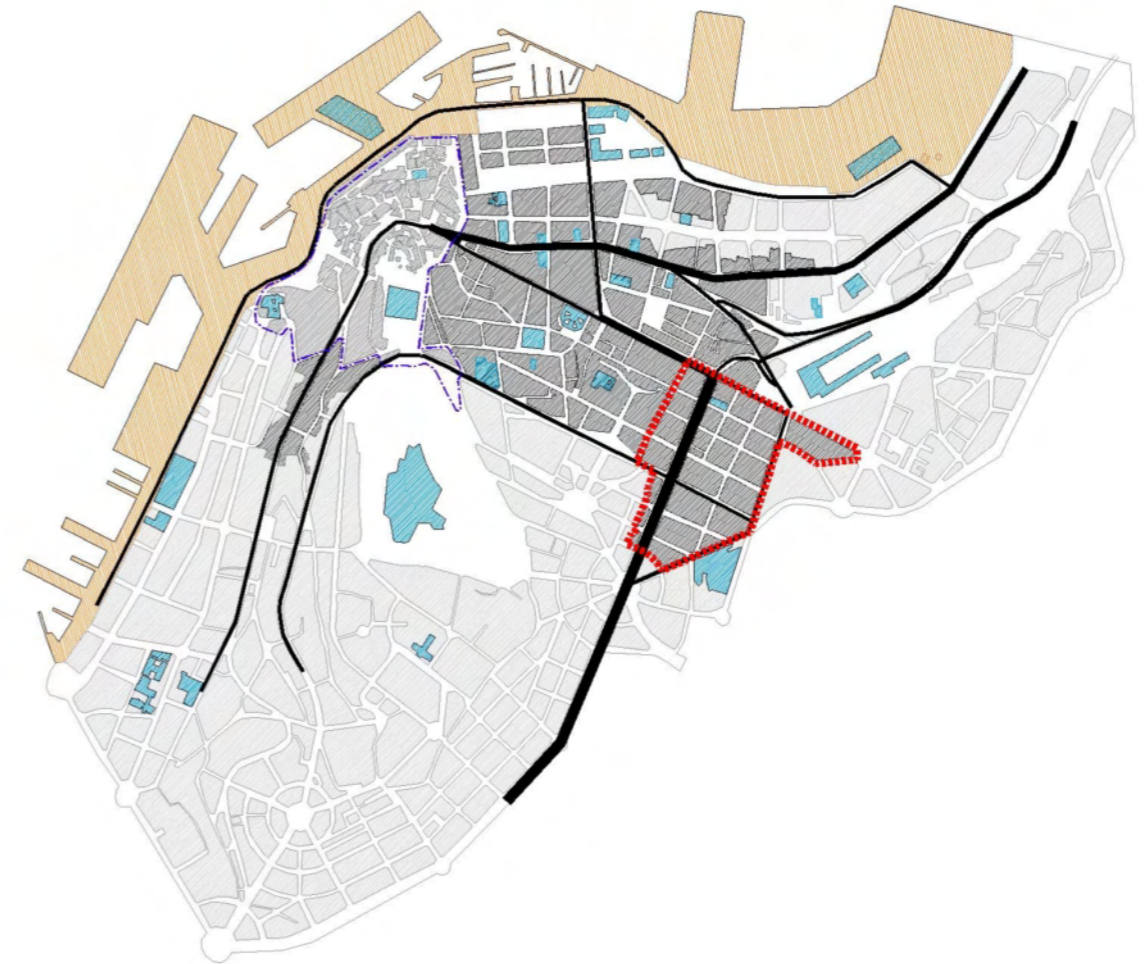
### 1.1 DELIMITACIÓN

A Zona 4 está delimitada polas rúas Hernán Cortés, Urzaiz, Vázquez Varela e Honduras. Os límites deste ámbito definíronse pola morfoloxía da zona que se corresponde cun momento de planeamento da cidade, deste xeito o límite cara o Noroeste remata en Hernán Cortés e non en Gran Vía, a pesar de ser un elemento viario de moito máis peso e dimensións. O límite cara o Sudeste coincide co definido no plan como límite do PEPECC, no eixo que forman Pizarro e Vázquez Varela. O desenvolvemento desta zona, denominada como Barrio de Casablanca, parte de Urzaiz e, mediante un trazado ortogonal de vías, desenvólvese cara o suroeste.



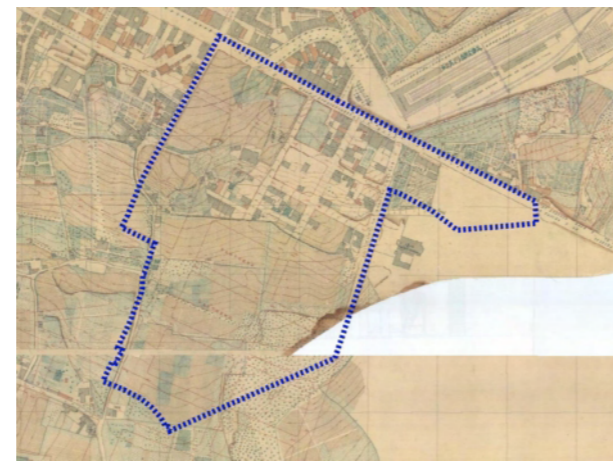
### 1.2 RELACIÓN E SISTEMAS URBANOS

Ten unha posición de borde con respecto ó ámbito total do PEPECC aínda que ten relacións de sutura cara o Oeste coa continuidade lonxitudinal de Venezuela e Ecuador, ademais como importante referente visual, o mesmo sucede coa prolongación de Brasil en María Berdiales, aínda que a continuidade con María Berdiales non se lee da mesma forma debido ó cambio de sección e carácter que ten esta rúa. O plan parcial de Pedro Bidagor e Maroto, planificado posteriormente, supón un corte no eixo lonxitudinal que conforman Paraguai e Luis Braille. A zona está atravesada por Gran Vía, importante viario relacionado cos sistemas xerais da cidade, foi proxectada como un boulevard urbano que conecta os distintos crecementos ó redor do Castro, como vía primaria de conexión do centro con Coia. A situación da estación a unha cota máis baixa permite aperturas visuais dende a rúa México ou dende Vázquez Varela, é un punto de entrada á cidade e un elemento de borde que, xunto coa saída da autopista xenera importantes fluxos tanto peonís como motorizados. O eixo de Pizarro remata na rotonda de Plaza de España, punto d'onde se une con Gran Vía. A rúa Pizarro, aínda que ten unha relación tanxencial e de límite da zona, é o soporte área de influencia de cara ás transformacións que se están a dar, o PERI de San Roque, a conexión coa Praza de España, e as relacións co Hospital Xeral. A rúa como referente visual dende México, Vázquez Varela e Venezuela.



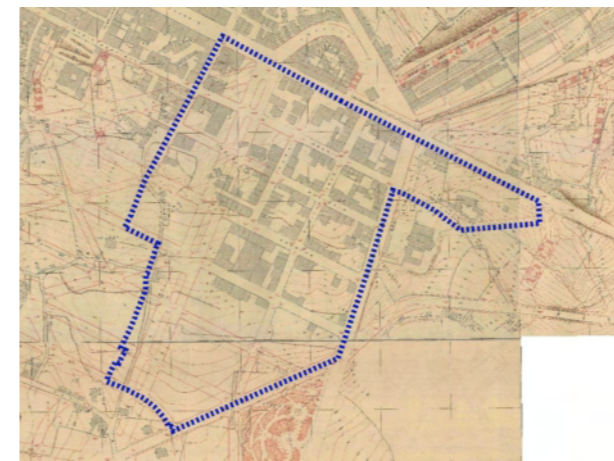
PLANO DE SOLER (1880)

Aparece a traza de Urzaiz e a rúa Lepanto ligada á estación de tren. Persistencia dalgunha edificación comeza a conformar á fronte do último tramo de Urzaiz. Comezan a intuírse a apertura de vías perpendiculares á traza de Urzaiz como o principio de Hernán Cortés e a preexistencia de rúas en continuación da rúa de Lepanto sobre a que se apoia algunha edificación. A topografía como clave, os desniveis forman 45º coa traza de Urzaiz, pero o futuro ensanche se apoiará a estas preexistencias.



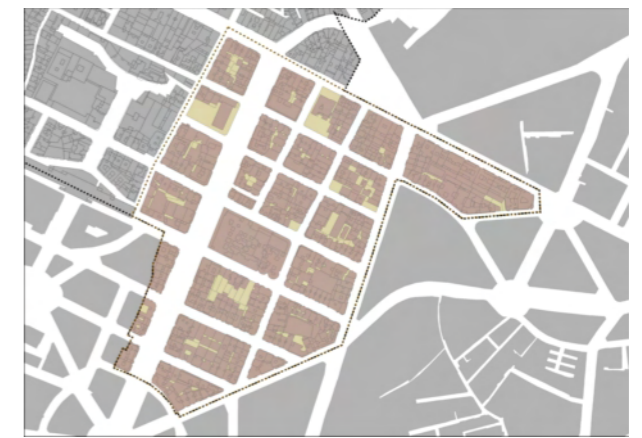
PLANO DE R. PASCUAL (1907)

Aparece xa definida a trama do barrio de Casablanca, como unha cuadrícula na que as vías transversais seguen a máxima pendente, abandonase o trazado en ángulo que se estaba a proxectar para o sector Oeste da cidade, quizais pola preexistencia das edificacións en torno a Urzaiz. A zona desenvólvese progresivamente dende Urzaiz cara ó sudeste. En 1910 urbanízase Vázquez Varela cun ancho de vinte metros e en 1925 Ecuador cun ancho de quince metros. A edificación desenvólvese dentro deses límites viarios, sobre todo a fronte da rúa México na mazá das Servas de Xesús e a fronte de Urzaiz que dá á Estación. Fora dos límites o convento da Igrexa do Bó Pastor que definirá o límite do trazado do ensanche en Vázquez Varela.



PLANO DE M. COMINGES (1943)

Consolidación progresiva de Casablanca, empezan a edificarse as mazás rectangulares proxectadas a partir de Ecuador. A urbanización de Gran Vía tamén é da posguerra, será o soporte dunha suntuosa arquitectura pétreo. Aparecen as instalacións das ordes relixiosas do Cluni e as Servas de Xesús dos anos vinte, son as únicas edificacións que non seguen a alifación do trazado de ensanche definido no plano de Ramiro Pascual. A formalización do Plan Parcial de Pedro Bidagor e Paz Maroto impedirá a continuidade das vías lonxitudinais da trama. Aparece definido o eixo de Pizarro e a prolongación da rúa Brasil, condicionada pola preexistencia da igrexa, base para ó soporte da última couzada de Urzaiz pertencente ó PEPECC.

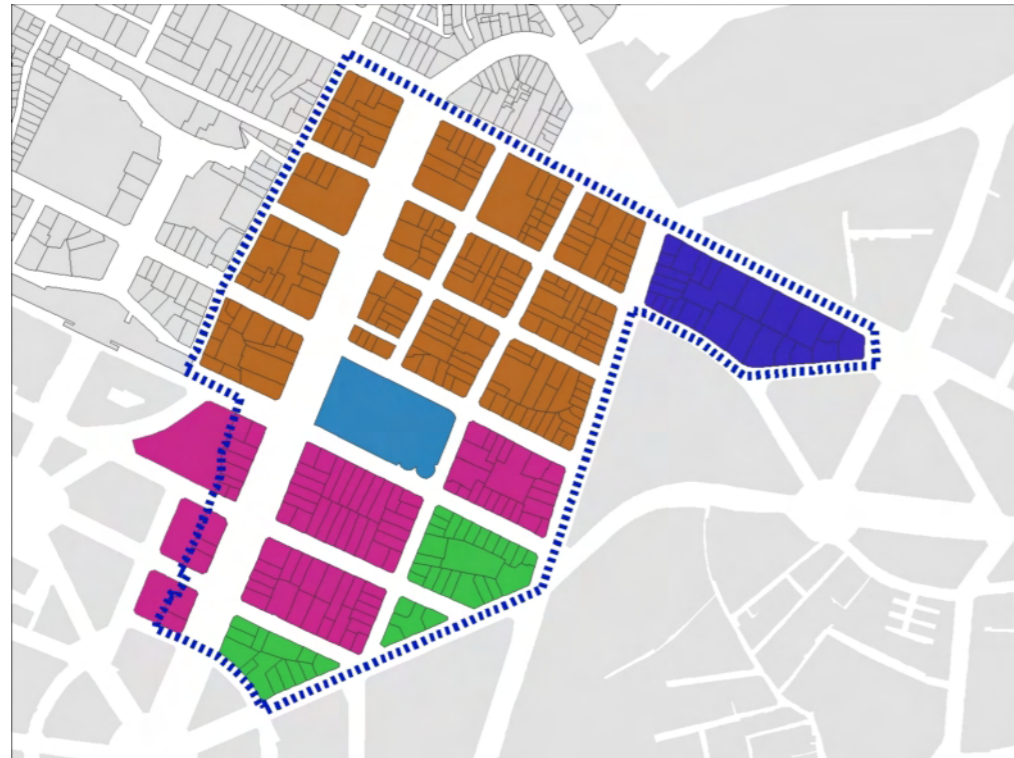


CARTOGRAFÍA ACTUAL

A trama xa está totalmente consolidada, énchense tamén os interiores das mazás con edificación secundaria, garaxes ou incluso coa ampliación dos fondos orixinais, aparece o caso paradigmático do Corte Inglés que ocupa unha mazá enteira. Os únicos baleiros que aparecen pertencen ás ordes relixiosas do Cluni e as Servas de Xesús. As couzadas do borde da zona adquiren formas máis singulares porque se adaptan ó límite que impón o viario (Pizarro, Honduras....). Un caso singular é a mazá máis grande de Urzaiz.

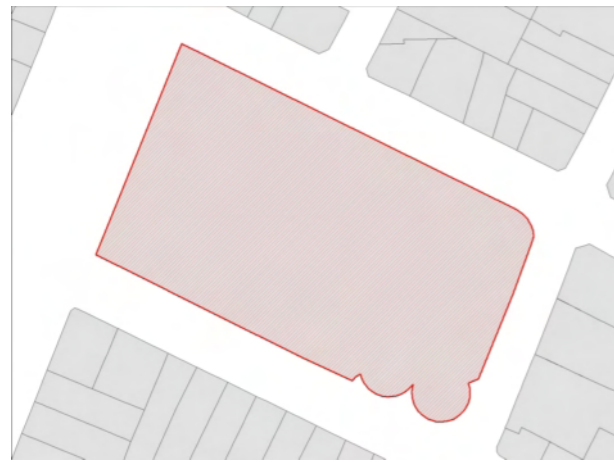


**A MORFOLOXÍA**



**2.1 MORFOLOXÍA**

A ZONA 4 presenta unha morfoloxía moi clara que representa un dos momentos de planeamento da cidade, o Plan de Ramiro Pascual de 1907. A homoxeneidade da zona deriva da cuadrícula formada polo trazado ortogonal das vías. A súa conformación ten as características propias de ensanche, adopta modelos xeométricos para a ocupación do suelo a través dun proceso unitario no que se define a ordenación e outro fraccionario no que se consolida a través de edificacións que se axustan a esta ordenación. Neste caso a retícula aparece singularizada por elementos de viario moi potentes. No interior, Gran Vía, como eixo vertebrador dos sistemas xerais da cidade, con unha sección de trinta e seis metros de ancho. No borde o eixo de Pizarro condiciona a configuración das couzadas, xurdindo así couzadas con proporcións e formas singulares pero que siguen o mesmos procesos propios da conformación do ensanche.



COUZADA DO CORTE INGLÉS



A couzada do Corte Inglés é un caso singular dentro da morfoloxía da zona, pois é unha gran mazá ocupada toda por unha soa edificación que é o centro comercial.



COUZADAS LIGADAS O EIXO DE PIZARRO



Couzadas pertencentes a malla e conformadas a partir do plano de Cominges, pero que non teñen unha xeometría tan clara como as couzadas rectangulares porque aparecen cortadas polo viario de borde (Pizarro e Honduras) que se xira corenta e cinco grados respecto á trama xeral deste ensanche. Así aparece:  
A couzada 35569 de forma practicamente rectangular pero cortada nunha esquina por Pizarro. Ten fondos bastante claros que deixan un patio de mazá bastante amplo, pero ocupado por un garaxe ata a primeira planta.  
A couzada 35560 de forma triangular derivada do baleiro que deixa o viario, é a máis pequena da zona, a edificación foi executada case toda no mesmo momento dando lugar a arquitecturas de esquina bastante singulares. Non ten patio de mazá só patios interiores propios da edificación.  
A couzada 33555 cuxa singular forma deriva do trazado de Pizarro e da rúa Honduras. Ten unha edificación bastante recente e as dimensións do parcelario é bastante maior con excepción da esquina Nicaragua Gran Vía.

**A MORFOLOXÍA**

ÚLTIMA COUZADA DE URZAIZ



Última couzada de Urzaiz cuxa forma xa non ven definida polo trazado da malla, senon que é posterior. A súa orixinal forma deriva do trazado do viario da rúa Santo Domingo e a prolongación da rúa Brasil. É a couzada máis grande da zona, a edificación foi construída case toda na mesma época, con vivenda social de finais dos cuarenta, aparecen uns fondos e frontes de rúas bastante definidos, as parcelas que dan a Vázquez Varela teñen unhas proporcións diferentes, pois a traza desta rúa é anterior á conformación da mazá, a proporción das parcelas son máis estreitas e alargadas, (en relación aproximada de 1/2,5).



SEGUNDA FASE



Corresponden á segunda zona de crecemento do ensanche, presentan unhas dimensións máis grandes que as anteriores, e unha parcelación máis regular que permite unha maior holgura nos patios interiores da couzada. Estes patios vanse ocupando progresivamente sobre todo con garaxes en planta primeira, ou por ocupación dos fondos das parcelas.



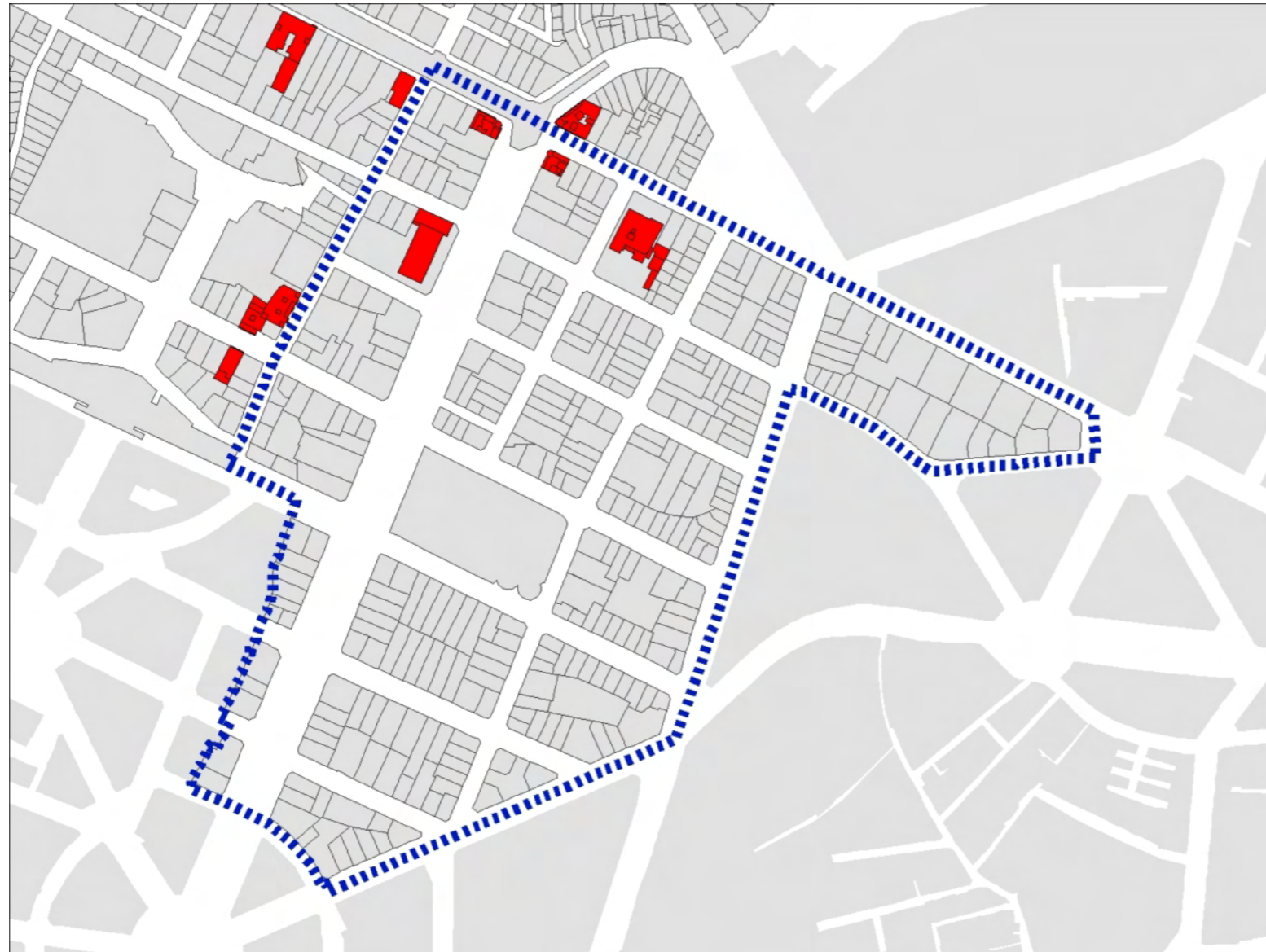
COUZADAS CADRADAS



Couzadas cadradas en relación 1/1,2. Proxectadas xa no plano de Ramiro Pascual, foron as primeiras en consolidarse, o tamaño das couzadas situadas na beira da rúa Vazquez Varela aumenta progresivamente cara ó sudeste deste ensanche. A parcelación destas couzadas é bastante irregular, as ordeanzas varían en función da rúa, así en Urzaiz ó parcelario é máis ancho que en México. Ademais, ó ser a construción do ensanche un proceso continuado no tempo, sufriu moitas agregacións de parcela e ampliacións de fondos que desfiguran ó conxunto e que colmatan o interior da mazá.



**AS EDIFICACIÓNS SINGULARES**



**2.2. EDIFICACIÓNS**

O estudo da edificación parte da análise máis pormiuda da colmatación da couzada no tempo. Así se recoñecen e valoran os conxuntos urbanos en relación á época en que foi concebida, (reflexo de técnicas constructivas, ordeanzas, situación cultural do momento), a relación coa rúa (trama-parcelario, se definen uns frentes e uns fondos).  
Apenas hai edificación singular na zona catro, 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 máis "monumental" a atopamos en Gran Vía debido ó carácter desta avenida, as esquinas de Gran Vía con Urzaiz é unha arquitectura singular da zona porque son pezas configuradoras de imaxes potentes de cidade. O edificio das Servas de Xesús e o Cluny, son tipoloxías singulares, independentemente do seu valor arquitectónico, pola súa situación con respecto á couzada cunha aliñación diferente e pola tipoloxía edificatoria.



CLUNY



HOTEL LISBOA



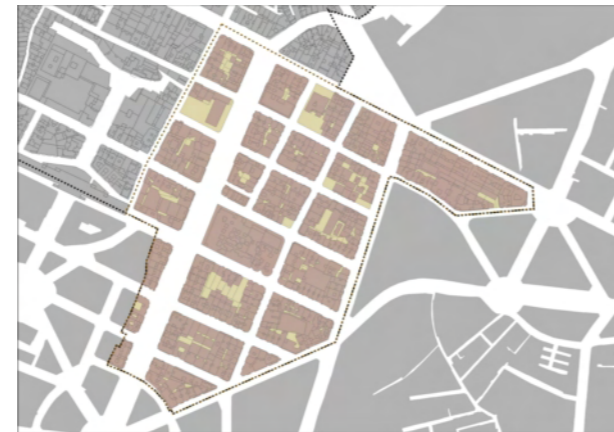
EDIFICIO ALBO



SERVAS DE XESÚS

**OS CONXUNTOS****EDIFICACIÓNS DE GRAN VÍA**

ENTRE MEDIANEIRAS



CARTOGRAFÍA ACTUAL



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL



EN ESQUINA

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Corresponde a esta tipoloxía á arquitectura urbana residencial dos anos cincuenta que se ubican na Gran Vía. Aínda que todo o ensanche de casablanca se proxectou ó mesmo tempo. Gran vía non se empeza a urbanizar ata a posguerra. Son edificacións en cantería de pedra de notable presenza en altura e con certa vocación de monumentalidade ligada ó carácter da rúa onde están ubicadas.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

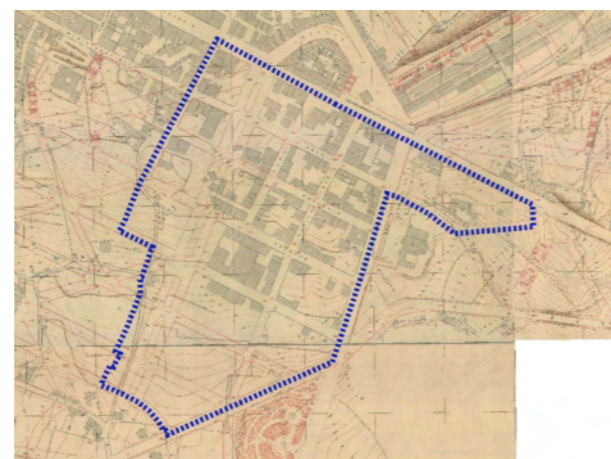
Sitúanse en clara relación á avenida, ó parcelario ten unhas proporcións de ancho maiores e acádanse alturas de ata nove plantas. A esquina como fitos referenciais.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Este tipoloxía atópase en bo estado, aínda que se observa certa renovación de carpinterías e adicións no ático. Non se pode falar de uniformidade de conxunto, xa que ó ter un carácter de representatividade responde máis a estilos de autor concretos. A unidade ven pola escala e plos materiais.

**OS CONXUNTOS****EDIFICIOS RESIDENCIAIS DE POSGUERRA**

ENTRE MEDIANEIRAS



PLANO DE M.COMINGES(1943)



PLANO DO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL



EN ESQUINA

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Corresponde a esta tipoloxía ás edificacións correspondentes á posguerra, aproximadamente ata ó corenta e cinco, estilisticamente aparecen xa corpos centrais voados gracias ó emprego de novos materiais. Son tipoloxías sinxelas, cando os planos de fachada aparecen decorados é que responde a arquitectura de autor. A súa conformación tamén varía en función da rúa e da ordenanza de parcela e a situación con respecto á couzada.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

A parcelación orixinal deste tramo da rúa Venezuela, correspóndese tamén coa parcelación estreita e alargada, a edificación non ocupa a totalidade da parcela, deixa libre patios privados das parcelas que todavía subsisten na actualidade, aínda que corre perigo de desaparecer polas continuas substitucións destas pezas por outras que ocupan todo o fondo.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

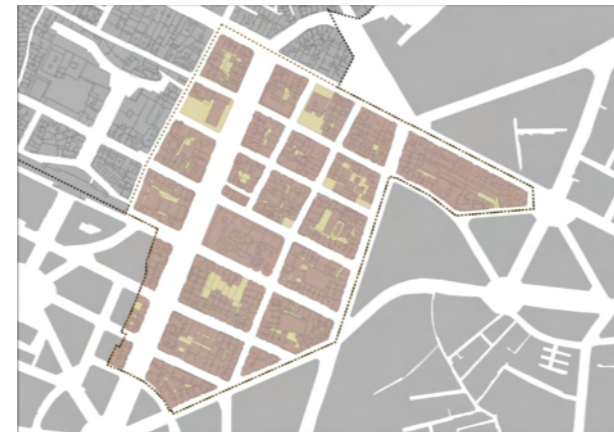
A lectura destas pezas coma conxunto mantense bastante sobre todo en tramos de Ecuador e Venezuela. É un tipo de arquitectura bastante sinxelo pero bastante definidor da imaxe propia do Barrio de Casablanca, ten un valor urbanístico moi alto da lectura da mazá e da rúa, coa singularidade do elemento da esquina. Este tipo de pezas estánse substituíndo constantemente con novas arquitecturas que rompen esa lectura de rúa e da esquina.

**OS CONXUNTOS****EDIFICIOS RESIDENCIAIS DOS SESENTA**

ENTRE MEDIANEIRAS



EN ESQUINA



CARTOGRAFÍA ACTUAL



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Responden a esta tipoloxía aqueles edificios de vivenda colectiva de principios dos anos sesenta que, aínda que teñan características similares ás vivendas dos sociais hai un importante cambio de escala con respecto as vivendas anteriores, tanto en altura como en ocupación da parcela. Tamén hai unha novidade en canto á introducción de novos materiais en fachada, xa non é tanto o despiece de pedra como, aparece o gresite de cores e liñas máis sinxelas de composición. Son escasos os edificios de certo interese para suliñar dentro de esta tipoloxía, pero compre facer unha mención pola resolución de certas esquinas.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

Sitúanse sobre todo no límite sur da zona catro, ligadas ós viais de borde ou do final de Gran Vía, as parcelas son de maiores dimensións e de formas máis irregulares polo trazado irregular das couxadas no que se insertan. Hai unha maior escala, en altura chegan ás oito plantas ligadas ós tecidos de borde que están fóra do ámbito.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

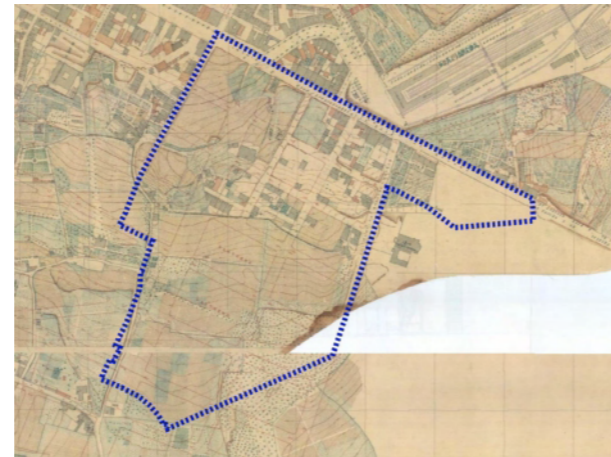
En xeral este tipo de edificacións atópase en bo estado debido á súa relativa recente construción. Pero ós materiais con que están construídas son de peor calidade, hai problemas coas carpinterías de aluminio, a maioría duplicou ás ventás, tamén hai transformacións relativas ós peches de balcóns e terrazas para unha ocupación deste espazo.

**OS CONXUNTOS****VIVENDA URBANA DE PRINCIPIOS DE SÉCULO.**

ENTRE MEDIANEIRAS



EN ESQUINA



PLANO PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO DE EDIFICACIÓN ACTUAL

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Corresponde a esta tipoloxía as primeiras edificacións do barrio de Casablanca de principios de século entre 1900 e 1936, algunhas son anteriores ó Plano de Ramiro Pascual, eran as edificacións que daban frente á antiga estación, por iso se sitúan casi todas no entorno de Urzaiz. Estilísticamente distínguense porque teñen fachada planar en pedra formando frentes contínuos, o que identifica é a liña de balcón e as barandas. Escaleiras centrais de gran oco e lucernario.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

A parcelación orixinal cara a rúa Urzaiz responde a un fronte de fachada inferior ó fondo e de dimensións aproximadas ós 10 m de ancho por vinte de fondo, o que da aproximadamente entre tres e catro ócos por planta. A edificación sitúase na parcela seguindo a aliñación de fachada ocupando menos da metade da parcela e deixando o resto libre.

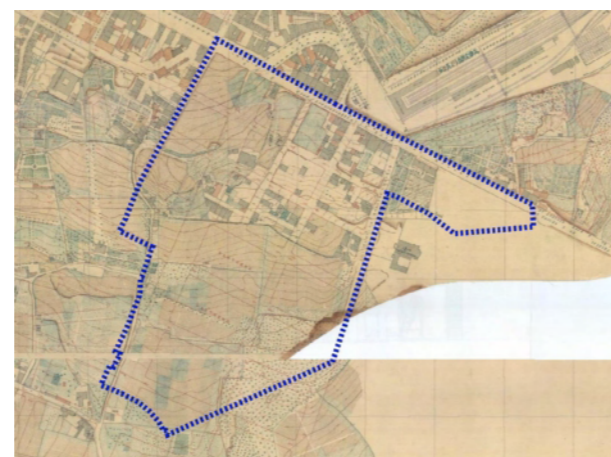
Actualmente as ampliacións efectuadas tanto nas alturas da edificación como nos fondos das parcelas (edificación secundaria) desconfiguran as edificacións e trazas orixinais.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Ainda que algunha destas tipoloxías foron lixeiramente transformadas, podemos observar en Urzaiz un certo valor de conxunto que amosan o carácter dunha época válido hoxe, pero en perigo de perderse, hai edificacións baleiras de arriba abaixo á venda.

**OS CONXUNTOS****VIVENDAS PREURBANAS.**

ENTRE MEDIANEIRAS



Plano de R. Pascual(1907-1910)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL



EN ESQUINA

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

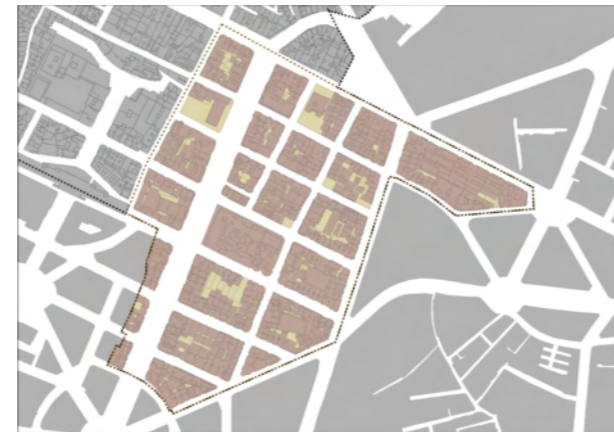
Corresponde a esta tipoloxía ás edificacións previas á planificación do ensanche, son vivendas preurbanas ou vilegas, teñen un carácter máis doméstico. Unha característica básica son as bufardas da cuberta, que probablemente tiñan ventanais ós dous lados. A entrada ás vivendas realízase no chaflán da esquina. Son vivendas de baixo máis un.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

Atópanse sobre todo en rúas perpendiculares a Urzaiz, en México ou en Vázquez Varela, a proporción da parcela é practicamente cuadrada, eran edificacións con horta ás que se lle foron agregando ó resto das vivendas da mazá.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Esta tipo de arquitecturas teñen un importante valor por ser moi peculiares neste ámeto, pero atópanse en moi mal estado en xeral, ademáis en moitos casos a implantación urbana con respecto ás vivendas que creceron ó redor de moita maior altura é moi difícil. Atopamos pequenos conxuntos desta tipoloxía en México ou Vázquez Varela.

**OS CONXUNTOS****VIVENDAS SOCIAIS DE RENTA LIMITADA.**

CARTOGRAFÍA ACTUAL



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL

ENTRE MEDIANEIRAS



EN ESQUINA

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Corresponden a esta tipoloxía as vivendas sociais da época franquista, acollidas ós beneficios das leis de 1948 e 1956 de Renta Limitada. Son vivendas que responden á concepción de vivenda propia do réxime, definen xa unhas condicións mínimas de superficie e de habitabilidade. Non son operacións illadas, constrúense por paquetes, un caso exemplar é o conxunto de Gallego e Feduchi na Praza dos Reis Católicos.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

Este tipo de vivendas están asociados a unhas dimensións de parcela diferentes ás anteriores, normalmente cunhas proporcións de anchos maiores o que permite a apertura de grandes patios ou mellores condicións de ventilación polos fondos. Tamén hai casos nos que este tipo de vivenda colectiva se apoia en parcelario preexistente

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Por como xurdiron estas edificacións xa forman de por sí un conxunto, nesta mesma couzada pero ligadas ás preexistencias parcelarias de Vazquez Varela, aparecen tamén vivendas sociais desta época pero cunha tipoloxía distinta Debido ás ordenanzas que impoñen as dimensións da parcela.



## OS ESPAZOS PÚBLICOS

Debido ó alto grado de consolidación da zona non se pode falar nesta zona de espacios públicos máis que de rúas, as cales foron definidas dun xeito igualitario na trama do ensanche (coa excepción xa mencionada de Gran Vía), a única singularidade deriva da implantación topográfica, así as vías lonxitudinais siguen as curvas de nivel metres que as transversais van na liña de máxima pendente. A superficie total da zona é de 164.245 m<sup>2</sup> da cal o 63 % é solo parcelado (privado), e o 37% é público.



RUA MEXICO



RUA BRASIL



RUA ECUADOR



HERNÁN CORTÉS



GRAN VÍA

### 3.1 SISTEMA VIARIO

Vías primarias: 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 carris 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.

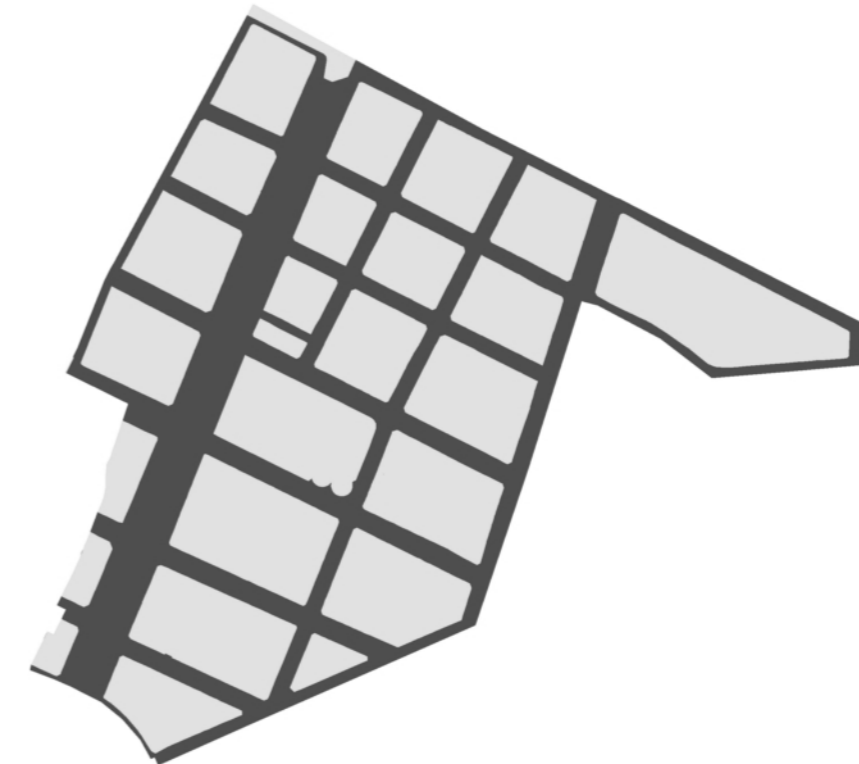
Vías secundarias:

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

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 eixos lonxitudinais de Venezuela, Ecuador e Brasil como elementos de sutura da zona 4 co resto do ámeto. A arteria Camelias-Venezuela ten neste último tramo do ámeto 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.





## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.2 ESTANCIAS

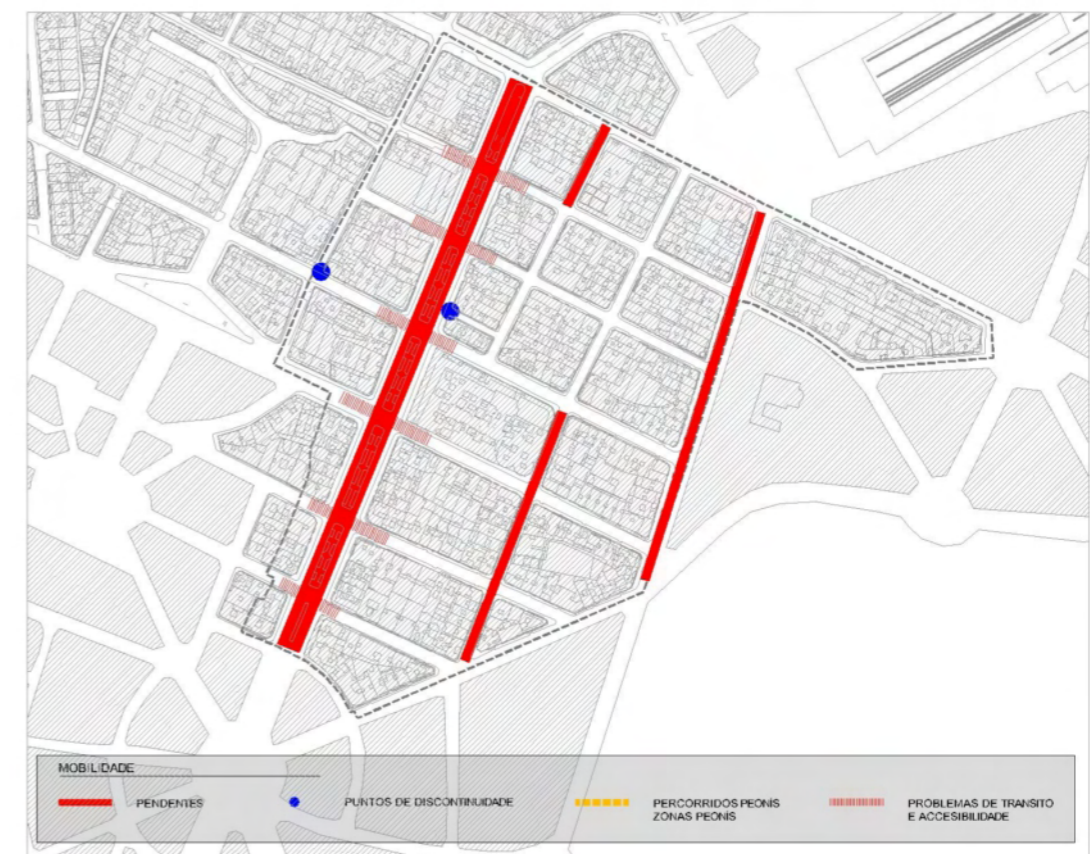
Non existen estancias públicas de uso peonil nesta zona, a única excepción é a medianeira central de Gran Vía proxectada como boulevard urbano, pero de escaso uso estancial debido á forte pendiente, ó ruído nada atenuado do tráfico e ó plantexamento do axardinamento central que impide remansos de sombra. A ausencia de estancias non vai acorde cos mínimos necesarios para o elevado numero de vivenda que hai no barrio. Ademais resulta moi difícil acadar espacio estancial debido ó alto grado de colmatación da peza e á propia concepción das mazás. Únicamente no edificio das Servas de Xesús ou no Cluni, nos que a aliñación non vai pola rúa se podería estudar a maneira de gañar algún deses espazos como estancial mediante algun tipo de convenio con estas entidades. Habería que estudar a mellora do ámbito de Casablanca para gañar zonas de tránsito exclusivamente peonil tamen como forma máis real de gañar calidade urbana. Espacio público a través dunha recualificación viaria ou gestionando os interiores das couzadas máis grandes.



### 3.3 MOBILIDADE

Ó apoiarse o viario da trama lonxitudinal do Barrio de Casablanca nas curvas de nivel, as pendentes son relativamente suaves, entre o catro e o oito por cento. No viario transversal da trama, á pendente é superior ó oito por cen. O deseño das rúas está plantexado cunha prioridade para o tráfico rodado, sobre todo no eixo de Gran Vía, que impide a continuidade peonil no sentido lonxitudinal (nas prolongacións de Venezuela, Ecuador e Brasil). O deseño dos bordillos das beirarúas carece de rampas que cumplan coas esixencias da accesibilidade. Ademais o estado do pavimento non está moi ben.

En canto ós aparcamentos se atopan na zona: 577 prazas no aparcamento en estrutura do Corte Inglés; 36 prazas no garaxe Paris. Tamén hai aparcamento en liña nas ruas coa tarifa da zona O.R.A., Así temos en Brasil 59 prazas, en Cuba 43, en Paraguay 57, en México 77, en Ecuador 172, en Bolívia 142 e en Nicaragua 130. Hai en total 680 prazas de garaxe. Habería que buscar políticas de aparcamento para localizar os garaxes, situar os aparcamentos para residentes e, así, poder recualificar espazos da rúa para ó peatón.





## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.4 ESCENA URBANA

Escea urbana a través de visuais elevadas nas rúas en pendente, sobre todo na rua México ou dende Vázquez Varela, visuais lonxanas ó Monte da Guia, visuais de Gran Vía que dominan toda a ría, perspectivas longas dirixidas ós fitos urbáns de referencia, o concello dende Ecuado, o castro e o porto dende Venezuela.

A escea urbana conformada pola arquitectura definidora da zona, as grandes arquitecturas de esquina de Gran Vía Urzaiz como fitos urbáns, a escala da edificación orixinal do interior do barrio conformadora de conxuntos.

A arte pública tamén como referente en Gran Vía, na entrada

A zona catro precisaría dunha recualificación urbana do seu espacio público, mellora de pavimentos, clarificación do mobiliario urbano, especialización de rúas.





**A FUNCIONALIDADE**

**4. FUNCIONALIDADE**

A actividade fundamental do barrio de Casablanca é a residencial e o terciario nos baixos. Na relación cós limites, sobre todo no entorno a Urzaiz, hai un lixeiro aumento de hotéis ligados á proximidade da estación de tren. Tamén neste último tramo de Urzaiz aparecen varios edificios adicados enteiramente a oficinas. O centro comercial do Corte Inglés supón un punto de atracción importante mais alá do ámbito da zona. A maioría dos usos dos baixos son de carácter local propio do barrio, Gran Vía, pola súa condición vertebradora da cidade, ten importantes comercios textis de certa exclusividade.

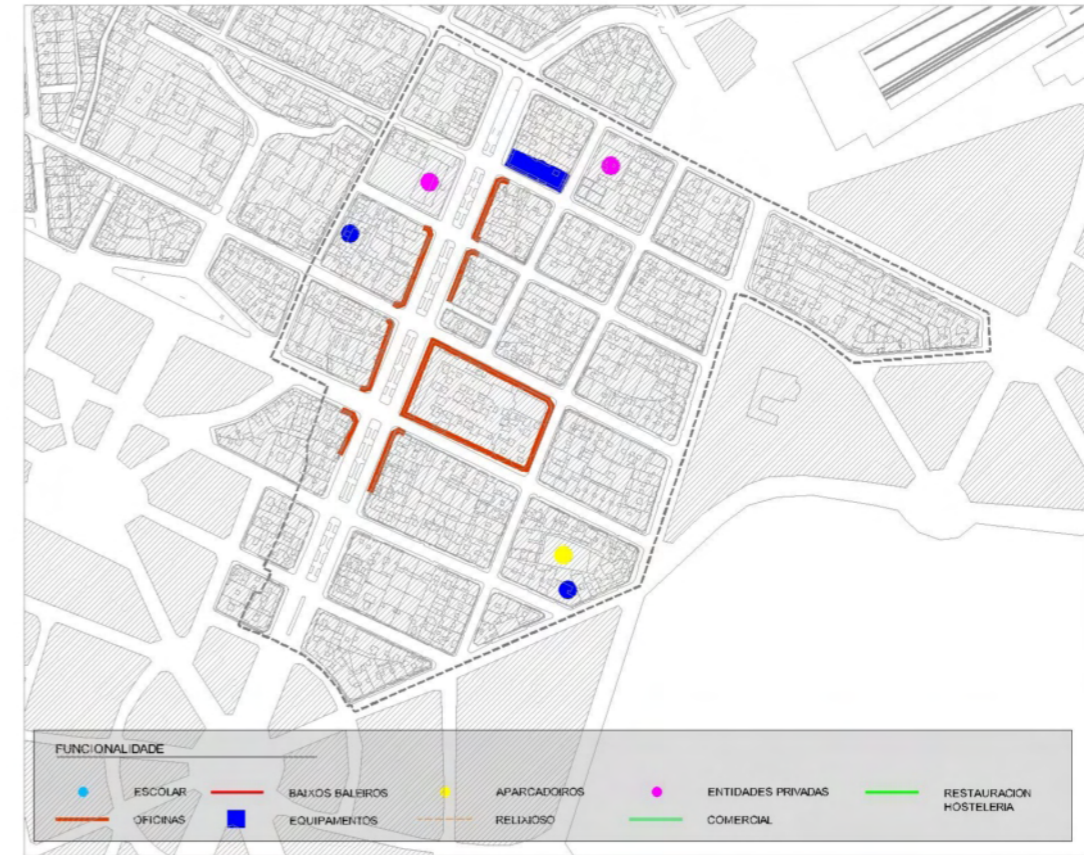
A Escola Infantil Hernán Cortés, é a única gardería pública de todo o ámbito, (se entendemos o ámbito cós limites de partida do PEPECC), a zona 4 conta tamen con dous equipamentos públicos sanitarios, o centro de saúde da rua Cuba e o da rua Bolívia, este último ligado á cercanía do Hospital Xeral. Pólo demais a zona non conta con mais equipamentos públicos, nin tampouco ten un excesivo peso de equipamentos privados, unicamente os asistenciais das servas de Xesús ou a Once.

Detectouse tamén na zona bastante movemento nos baixos, hai bastantes en aluguer, sobre todo nas vivendas novas e nas que se están renovando,

Hai que destacar o uso que se fai no interior das couzadas maiores, estanse a ocupar os fondos das parcelas con garaxes privadas 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 espacio como público ou para algún equipamento.

Ainda 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 internodal e o novo plantexamento dos usos, co centro comercial, multicines, etc. No sur o cambio na Praza de Espana, 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.

S:\DIBUJO\WIGO\PEPECC\FASE 1 AVANCE\FONDO COMÚN\Z4\Z4\_FUN.jpg





### 1.1 DELIMITACIÓN

Situada como unha zona incrustada dentro do ámeto xeral do plan, está limitada a norte pola chegada da autoestrada, verdadeiro límite superficial acompañado dunha difícil topografía, e continuación polas rúas Alfonso XIII e García Barbón, a oeste pola rúa Colón, a sur pola rúa Urzaiz e a este pola baixada a Estación e conexión coa entrada a autoestrada.



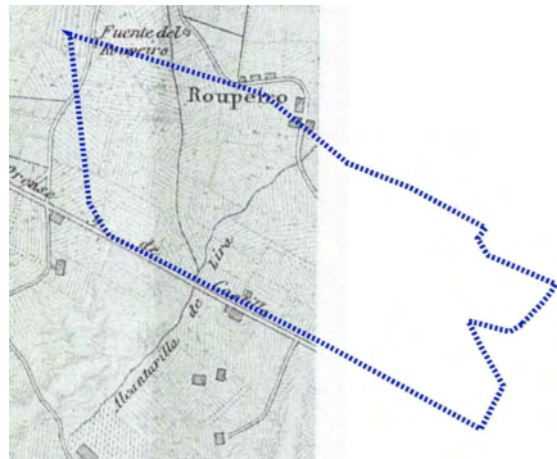
### 1.2 RELACIÓN E SISTEMAS URBANOS

A situación da zona respecto ao ámeto completo é incrustada, e aínda que se atopa circunscrita polas grandes vías primarias de tráfico rodado a permeabilidade respecto das zonas contiguas é constante e fluída. Son precisamente estas vías as que sirven de elemento tanxencial de conexión co resto do ámeto.

As liñas de ferrocarril; a saída da autoestrada; a conexión de esta coa zona baixa da cidade, rúa Alfonso XII; o primeiro eixo de circunvalación da cidade e aínda hoxe gran soporte dos tráfico norte-sur, rúa García Barbón; a rúa Colón vía primaria e rápida de evacuación do centro; e a rúa Urzaiz, saída orixinaria da cidade que sigue mantendo este carácter en continuidade con Colón. A esta situación de envolvente de vías primarias de tránsito hai que engadir dúas vías máis co mesmo carácter que atravesan a zona de norte a sur, a rúa Cervantes, como conexión da saída da autoestrada coas saídas da cidade, e a rúa Lepanto, que soporta todo o tráfico de acceso á estación ferroviaria e de acceso á autoestrada da zona norte do ámeto.

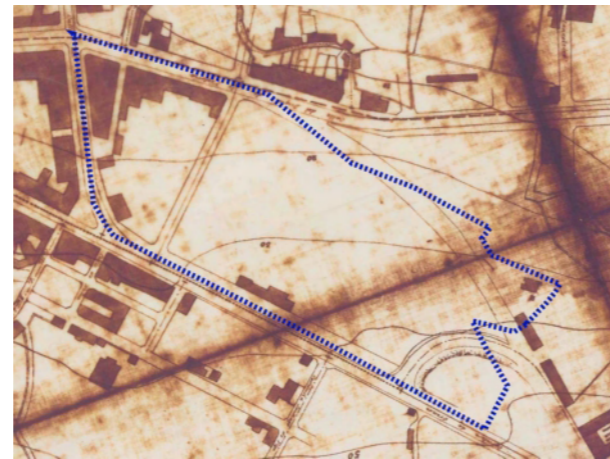
Cunha topografía de importantes pendentes que a emprazan nun plano base inclinado con caída en direccións noroeste, para a que as veces precisa de escaleiras para a súa resolución, aparecendo estancias amuradas para solventar estas dificultades, praza de Portugal.

A súa situación de elemento incrustado aumenta, a pesares da delimitación tan agresiva referida, o perímetro de contacto e a imbricación coas zonas colindantes, coas que constrúe áreas comúns recoñecidas na espacialidade e configuración de arquitecturas.



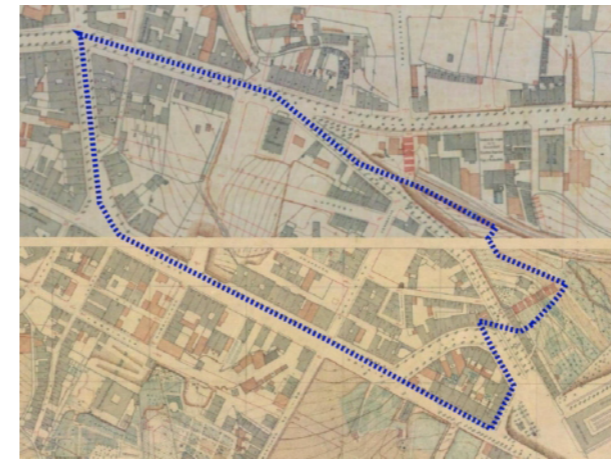
PLANO DE COELLO (1856)

Traza orixinaria da vía de conexión con Castela, actualmente Urzaiz. Inicio da edificación aliñada á traza da rúa Urzaiz. Manteñense estruturas preexistentes, de camiños que conetan o rural.



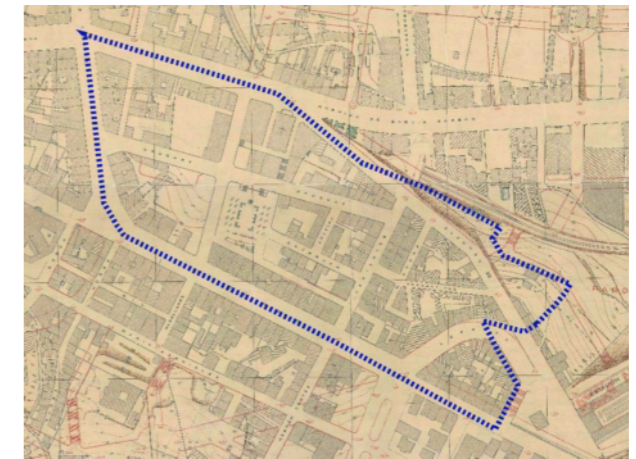
PLANO DE SOLER (1880)

Traza da rúa de circunvalación, Policarpo Sanz-García Barbón, primeira alternativa de saída ao tránsito cara Pontevedra, xa desde a porta alta da cidade, esta situación delimita inicialmente a zona. Trazado da rúa Colón de conexión porto-saída cara o interior. Inicio da edificación sobre estas novas aliñacións colmatando a primeira couzada entre Colón, García Barbón e Isabel II (antes camiño do roupeiro) rúa esta que mantén a súa sección de camiño aínda hoxe. Aparición da estación de ff.cc. (cota +47m), a necesidade de conexión desta co porto e a saída cara o interior da lugar ao trazado das rúas Alfonso XIII, que pronto se comeza a conformar, e Lepanto. A traza do ff.cc. e a rúa Lepanto son o límite norte.



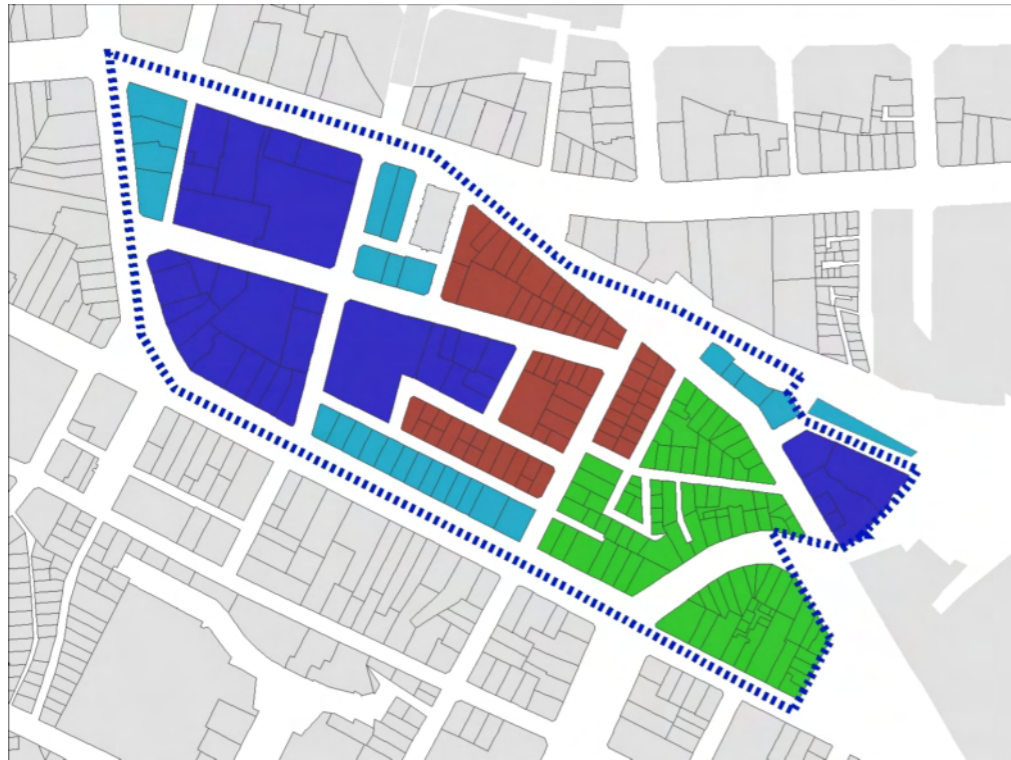
PLANO DE R.PASCUAL (1907)

Edifícase completamente a couzada de Lepanto, Urzaiz e baixada á Estación, xerada a modo de barrio vencellado coa estación. Prodúcese unha pronta edificación das frontes de García Barbón, Colón, Urzaiz, Lepanto e Alfonso XIII. Aparece un referente no cruce de García Barbón con Alfonso XIII, a Igrexa de Santiago o Maior. Iníciase a conquista do espazo interior a estos trazados con novos trazados e parcelacións, comezando pola apertura das rúas Cervantes, Imrandiños e Uruguay, todas comezan pronto o seu proceso edificatorio. Irrupción dunha liña alternativa de ff.cc. que accede directamente ao porto que aínda que soterrada reforza a fractura na parte noreste.



PLANO DE M.COMINGES (1943)

Remata de edificarse casi por completo a rúa Uruguay e conformase o deambulatorio da igrexa. As traseiras das edificacións a Urzaiz xeneran unha nova rúa, Rogelio Abalde. A edificación da zona é rápida e intensa, deixando a dificultade orográfica maior para a súa resolución final, a praza de Portugal. Desaparición da liña de ff.cc. ao porto, mais a fractura topográfica continua ata hoxe. Nos anos 70 prodúcese a chegada da autoestrada coa irrupción inicial por Lepanto-Gran Vía e Alfonso XIII, actualmente derivada a Alfonso XIII e Cervantes; e a saída por Alfonso XIII e Lepanto, hoxe unicamente en Lepanto. Sobre gran parte desta zona, agás Imrandiños e Martín Codax actuouse recentemente con ampliación de beirarrúas e restricións de tráfico.

**A MORFOLOXÍA****2.1 MORFOLOXÍA**

A zona non pode considerarse como unha unidade de traza e tecido homoxéneo; aínda así e diferenciando morfoloxías moi diferentes en espazos tan reducidos e recoñecibel un intenso carácter vinculante.

Observar o trazado das rúas que buscan os desenrollos de menor pendente, Uruguay, Irmandiños, Churruca, Rogelio Abalde ou Lepanto, so Cervantes e no último momento República Argentina acometen maiores pendentes.

Destacan nesta zona varias formas de construír tecido urbano, xerando couzadas de diferentes dimensións e condicións. O proceso de construción da cidade determinou nun ámeto tan reducido mecanismos moi diferenciados.

O inicio das aperturas de Colón e García Barbón, xenera inicialmente edificacións aliñadas, sobre o trazado, mais a demanda de representatividade sobre o eixo principal demanda parcelas de gran dimensión cuadradas ou rectangularres, con valores medios de 20x20m ou 14x30, capaces de albergar este tipo edificatorio.

A actuación de chegada da estación de ff.cc. que xerou a apertura de Lepanto e a Baixada a Estación produce neste lugar a aparición dun barrio de usos relacionados cos tránsitos, que aínda hoxe conserva o seu carácter hoteleiro; as parcelas respetan a aliñación e configúranse con valores de frontes entre os 7 e 9m e fondos de 12 a 20m valores determinados pola condición de pequeno barrio con edificacións de baixo e dúas ou tres plantas, que limitan o ancho de fachada á posibilidade estrutural de resolución con vigas de madeira para unha construción entre medianerías. Produce unha colmatación completa da parcela, so as veces aparecen pequenos patios posteriores. Nas partes posteriores das edificacións ábrese novas rúas, de modo que a edificación teña dúas fachadas ou favorecendo a aparición dunha nova edificación simétrica á anterior, con nula ou mínima posibilidade de patios. Caso da couzada entre Martín Códax e Cervantes.

A importancia da rúa Urzaiz xerou parcelas moi regulares, con valores de 11x21m aliñadas rigurosamente que amosan unha morfoloxía de bloque continuo, son edificacións apegadas con medianería compartida de baixo e tres plantas. Este proceso iniciado en Urzaiz mimetizábase máis en paralelo entre as rúas Rogelio Abalde e Churruca e Uruguay e Santiago. Era este tamén un proceso tendente a un acceso as edificacións por pendentes mínimas ante a difícil topografía da zona.

As grandes couzadas con dimensións que se aproximan aos 70x100m aparecen no oeste da zona, conformadas inicialmente nas fachadas as vías principais con parcelas regulares deixan sin completar os espazos internos, que nun proceso de promoción edificatoria rematan agregándose en parcelas únicas ou grandes parcelas que xeneran espazos de interior de couzada, ben colmatados por edificacións auxiliares, caso do garaxe en altura da couzada limitada por Uruguay, Colón, Urzaiz e República Argentina; ou como é o caso da couzada do cine Fraga, resolta aínda recentemente por unha Unidade de Actuación do PEEC en vigor. Estes grandes espazos do interior da zona que máis demoraron a súa formalización foron os que deron lugar a un espazo público, praza de Portugal, que tentou resolver as necesidades de aparcamento co soterramento de un aparcadoiro e de uso público da superficie.

As trazas persistentes aprécianse unicamente, e totalmente desvirtuadas na rúa Isabel II, que debería retomar conto antes a súa condición peonil por memoria e sección.

Son as últimas actuacións edificatorias, no entorno da praza de Portugal, as que amosan unha volumetría e edificabilidade disconformes co lugar no que se emprazan, na procura de máximos parámetros de edificabilidade e rendemento.

O estado xeral da edificación é bo, cunha presenza de arquitecturas merecedoras de algún tipo de conservación entre o 70 e 75%.

Edificado nun 71% das parcelas anterior a 1950. Destaca o período entre 1980 e 1997 con só 8 edificacións, un 3%, e os últimos dez anos nos que se edificaron ou reedificaron un 10% do total.



**A MORFOLOXÍA**



GRAN DIMENSIÓN



Couzadas de gran tamaño, con parcelas de grandes dimensións, que orixinan importantes espacios de interior de couzada, ou anexos (caso da praza de Portugal), aproveitados como edificacións de servizo, espazo público ou ambos. Os frentes e fondos de parcelas superan os 20x20m.



ADAPTADAS



Son parcelas de orixe regular que adaptan a súa caracterización a trazados existentes deformándose. Manteñen en todo caso anchos de fachada de en torno aos 9m con fondos que varían en función da morfoloxía. As edificacións tenden a ser regulares en fondos polo que as veces sa orixinan patios de couzada.



REGULARES



Couzadas de trazados regulares, tendentes a forma rectangular. Con parcelas regulares en frentes de fachada e fondos. Edificacións con fachada única á rúa e patio de ventilación posterior. As parcelas son de dimensións aproximadas de 9x14m.



**A MORFOLOXÍA**



LINEAL



Couzadas xeradas por edificacións adosadas con dobre fachada a espazo público e edificacións de remate de esquina, varían as súas dimensións en fachada e fondo, aproximándose a valores de 10x20m

**AS EDIFICACIÓNS SINGULARES****2.2. EDIFICACIÓNS**

Estudouse a edificación dende a valoración e o recoñecemento de conxuntos urbanos e edificacións singulares que, están aínda en bó estado, mantendo a imaxe e identidade da zona e o ámeto. A clasificación destes conxuntos fíxose seguindo unha clasificación tipolóxica segundo as características de parcelación, trazas, aliñacións, fronte, alturas, fondos...

En canto á edificación singular, aínda que en moitos casos resposta a un tipo de arquitectura distinta á residencial (arquitectura relixiosa, civil, escolar...), en moitos casos valórase un tipo de arquitectura residencial ou colectiva que amosa unhas características que a fan singular.

Destaca a presenza de conxuntos urbanos e de edificacións, de importante valor patrimonial, valorado desde diferentes parámetros; a propia valoración arquitectónica individual: edificacións singulares, Cine Fraga, Igrexa de Santiago o Maior, Edificio Aurora Polar; a importancia urbanística na persistencia da traza, en Urzaiz e Isabel II: conxuntos de edificacións unifamiliares na rúa Martín Códax e Iglesias Esponda; a conformación equilibrada de fachada construída e de escala respecto do espazo que delimita, fronte de Alfonso XIII, fronte de Cervantes, fronte de Urzaiz, con arquitecturas icónicas, edificio Aurora Polar, Edificio Telefónica; a trascendencia histórica de algún inmoble, Igrexa de Santiago, Cine Fraga, a anterior consideración en catálogo do P.E.E.C. en vigor e a documentación bibliográfica en diferentes publicacións e guías de arquitectura.

As arquitecturas observadas amosan técnicas constructivas características, evolutivas e coetaneas, da sinxeleza e escala reducida a unha escala maior e de maior complexidade formal. Destacar entre as características comúns: o material, petreo, o concepto de fachada planar respecto da aliñación da rúa, os ocos verticais colocados ritmicamente, a presenza de elementos voados bidimensionais (balcóns), a elaboración dos remates de cornixa (na fronte de Urzaiz principalmente).



EDIFICIO AURORA POLAR



TEATRO CINE FRAGA



IGREXA DE SANTIAGO O MAIOR



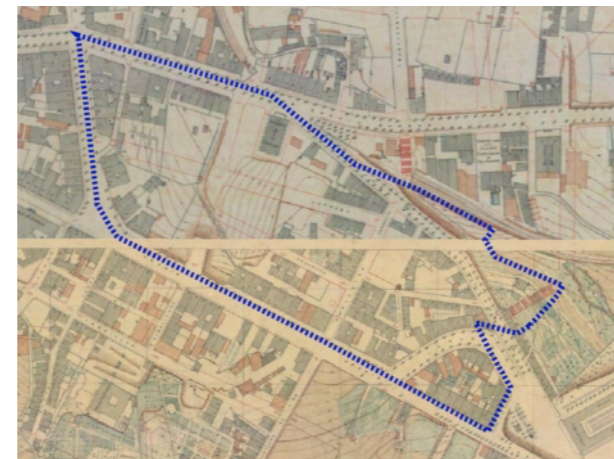
EDIFICIO NA PRAZA DE PORTUGAL



EDIFICIO ESQUINA LEPANTO URZAIZ

**OS CONXUNTOS**
**MODERNISTA**


DE ESQUINA



PLANO DE R.PASCUAL (1907)



OPLANO PARCELARIO ACTUAL



ALZADO DE CONXUNTO



ENTRE MEDIANERAS



ALZADO DE CONXUNTO

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Realizadas na primeira década do século XX, son edificacións de vivenda colectiva apegadas, con locais comerciais en planta baixa. Obras de autor con proxecto arquitectónico, de volumetría sinxela e baixo e tres plantas, presentan dúas fachadas moi diferenciadas, unha á rúa Urzaiz con profusión de elementos decorativos, tratamento dos ocós de fachada e remates de cornixa e bufardas, outra con carácter totalmente doméstico con ocós regulares e desaparición por completo da decoración conferíndolle o carácter de traseira. Con cuberta básica a dúas augas. As fachadas son muros de granito. Os elementos voados reducense a balcos con barandas de forxa e galerías de forxa en algunha ocasión.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

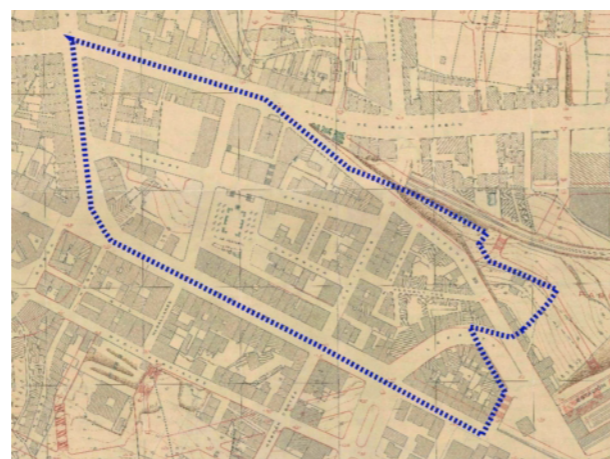
As parcelacións regulares de frontes de 10m e fondos de 20m, aliñadas coa rúa e salvando o desnivel topográfico existente. A edificación sitúase na parcela seguindo a aliñación de fachada e ocupando a totalidade desta con fondos regularizados. As ampliacións efectuadas nas alturas da edificación manteñen habitualmente a estrutura externa e interna nun carácter de agregado mimético.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Precíbese claramente como conxunto urbano na fronte norte de Urzaiz. Son edificacións que conservan todos os seus valores, arquitectónico, urbanístico, histórico e de uso. O seu estado de conservación é bo, debido a un uso continuado e a a calidade dos materiais.

**OS CONXUNTOS****RACIONALISTA**

DE ESQUINA



PLANO DE M.COMINGES (1943)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



ALZADO DE CONXUNTO



ENTRE MEDIANERAS



ALZADO DE CONXUNTO

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Realizadas no período de tempo que abarca de 1920 a 1940 principalmente, Edificacións de vivenda colectiva iniciando a expansión en altura en algúns casos. Amosan unha volumetría rigorosa ce formas moi marcadas con decoracións xeométricas no caso de aparecer, Ocos colocados regularmente que inician a súa tendencia á forma cadrada, abandoando os ritmos verticais de épocas anteriores, as cubertas resólvense a dúas augas, algunhas mesmo inician a colocación de ascensores..

Dispoñen baixos con uso comercial. Atopámolas no seguinte desenrolo desta zona, fachada norte de Alfonso XII e rúa Uruguay.

As fábricas son muros de granito con escasa ou nula presenza de elementos decorativos, nos que se inicia a aparición de corpos volumetricos voados, máis pola sua dimensión en fachada aínda manteñen a condición de fachadas planas respecto a aliñación.

De estilo urbano historicista racionalista.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

As parcelas son de maior tamaño chegando aos 20x20m e a conformar parcelas ata agora inabituais con maior fachada que fondo, debido ao incremento de posibilidades tecnolóxicas, e a un maior proceso social de vivendas colectivas múltiples por planta. A edificación sitúase na parcela seguindo a aliñación de fachada e ocupando fondos regularizados.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

As rúas Cervantes, Alfonso XIII, Lepanto, Uruguay, presentan edificacións caracterizadas así aínda que o proceso de colmatación do tecido urbano nos intersticios restantes fai difícil a sua lectura integral como conxunto.

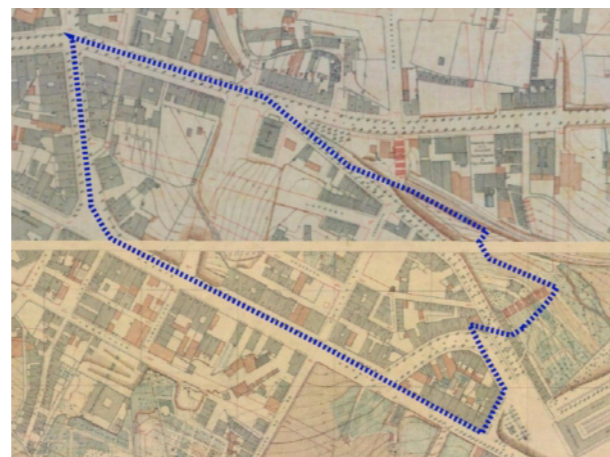
O seu estado de conservación é bo en xeral, debido a calidade intrínseca da propia arquitectura e a sua importante dimensionalidade que permite uns estándares hoxe economicamente difíceis de alcanzar,

**OS CONXUNTOS**

**TRADICIONAL URBANA**



DE ESQUINA



PLANO DE R.PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL



ENTRE MEDIANERAS



ALZADO DE CONXUNTO

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Realizadas no intervalo entre os séculos XIX e XX son edificacións de vivenda unifamiliar ou colectiva entre medianeiras con baixo comercial. Son estas edificacións das rúas Cervantes, Alfonso XIII, Lepanto e Uruguay cunha tipoloxía e ritmo característicos e marcados.

Son edificacións residenciais de varias plantas, inicialmente baixo e dúas ou tres plantas con planta baixa adicada a usos comerciais; e cuberta a dúas ou catro augas sin cornixa.

De volumetría sinxela colmatando a parcela en planta baixa e casi tamen en plantas superiores, mantendo a sinxeleza na resolución das esquinas, con cubertas sinxelas a dúas ou catro augas. As fachadas son muros de granito con escasa ou nula presenza de elementos decorativos, respostando a un esquema de fachada planar, a intervención volumétrica so aparece como un feito aditivo en sentido vertical, en agregacións posteriores.

De estilo urbano historicista racionalista.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

As parcelacións orixinais nas fronte das rúas Cervantes, Alfonso XIII, Lepanto, Uruguay e Martín Códax, son de escaso fronte, entre 7 e 9m e fondos de 14 a 20m, respostando a un tipo de construción doméstica, onde as limitacións estruturais. A edificación sitúase na parcela seguindo a aliñación de fachada e ocupando fondos regularizados.

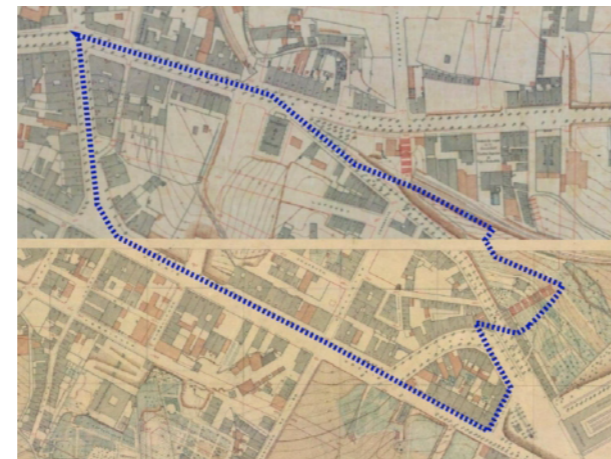
Destaca unha morfoloxía de plantas edificadas regulares que buscan a aliñación, e que regularizan fondos independentemente da parcela, agás en casos de parcelas de reducido fondo ou de trazas superpostas. As ampliacións efectuadas nas alturas da edificación manteñen habitualmente a estrutura externa e interna nun carácter de agregado mimético.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

As rúas Cervantes, Alfonso XIII, Lepanto, Uruguay e Martín Códax, percíbense coma fronte urbanas conformadas de interese que amosan unha escea urbana característica.

O seu estado de conservación é regular-bo, debido a permanencia vital que neles se da polo contraste entre clases sociais medias que se atopan nunha localización central e que manteñen esa condición como mellora cualitativa, o que redonda no mantemento da edificación.

Recoñécense áreas caracterizadas dende a morfoloxía pola súa volumetría e relacións fachada-fondo. Con procesos edificatorios inmediatos ao trazado das vías, e sobre todo en Lepanto, Alfonso XIII, e Cervantes cerne da barriada orixinada coa implantación da estación de ff.cc.

**OS CONXUNTOS****UNIFAMILIAR**

PLANO DE R.PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



ALZADO DE CONXUNTO

DE ESQUINA



ENTRE MEDIANERAS



ALZADO DE CONXUNTO

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

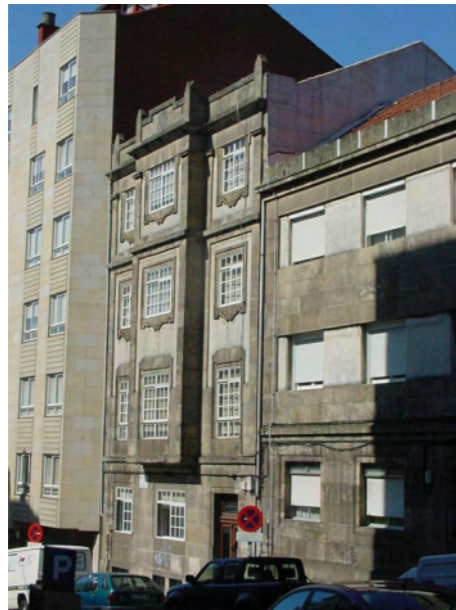
Realizadas nos inicios do S.XX.  
Edificacións de vivenda unifamiliar con caracter urbano de reducida dimensión e alturas de baixo e primeiro.  
Os baixos ocupanse tamén como vivendas na maioría dos casos.  
Volumetrías moi sinxelas sin decoracións de nengún tipo, Ocos verticais colocados regularmente, cubertas tamén a dúas augas coa máxima simplicidade. Fábricas de muros de granito executados por mestres de obra.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

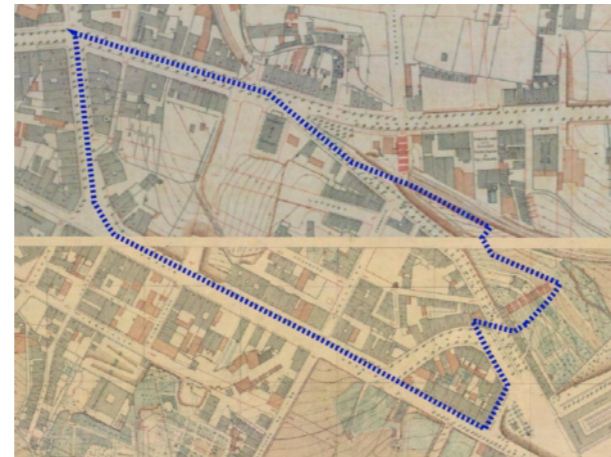
constructivo de mínimo coste, con luces asumibéis economicamente por forma e proceso.  
Aliñadas coa rúa, emprazanse apegadas compartindo muros medianeiros que redundan na economía.  
As parcelas e edificación respontan as posibilidades da poboación que aquí se empraza, con reducidos recursos.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Atopáanse no desenrolo das rúas Martín Códax e Iglesia Esponda, amosando unha caracterización clara do conxunto.

**OS CONXUNTOS**
**VOLUMES EN FACHADA**


ENTRE MEDIANERAS



PLANO DE R.PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



ALZADO DE CONXUNTO



ENTRE MEDIANERAS



ALZADO DE CONXUNTO

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Realizadas no intervalo entre 1930 e 1950 son edificacións de vivenda colectiva entre medianeiras con baixo comercial.  
 De varias plantas, inicialmente baixo e dúas ou tres plantas con planta baixa adicada a usos comerciais; e cuberta a dúas ou catro augas sin cornixa.  
 De volumetría sinxela colmatando a parcela en planta baixa e superiores, mantendo a sinxeleza na resolución das esquinas, con cubertas sinxelas a dúas ou catro augas. As fachadas son muros de granito con pouca ou nula presenza de elementos decorativos, respostando a un esquema de fachada planar con elementos volúmétricos voados a modo de corpos de fabrica de unha ou varia splantas de desenrolo e ocupando porcentaxes reducidas de fachada.  
 As intervención volumétrica posteriores aparecen como un feito aditivo en sentido vertical, en agregacións posteriores cun carácter mimético e/ou respetuoso en volumetría.  
 De estilo urbano urbano tradicional.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

Ocupan parcelacións orixinais das fronteiras das rúas Cervantes, Alfonso XIII, Lepanto e Uruguay, son de escaso fronte, entre 7 e 9m e fondos de 14 a 20m, colmatando as parcelas aínda baleiras, respostando a un tipo de construción doméstica, onde as limitacións estruturais determinaron a estrutura parcelaria. A edificación sitúase na parcela seguindo a aliñación de fachada e ocupando fondos regularizados.  
 Destaca unha morfoloxía de plantas edificadas regulares que buscan a aliñación.  
 As ampliacións efectuadas nas alturas da edificación manteñen habitualmente a estrutura externa e interna

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Localizadas nas rúas Cervantes, Alfonso XIII, Lepanto e Uruguay cunha tipoloxía e ritmo característicos e marcados.  
 O seu estado de conservación é bo polo xeral de modo individualizado, o proceso de construción sobre unha base xa edificada aleatoriamente fai difícil a súa lectura como conxunto.



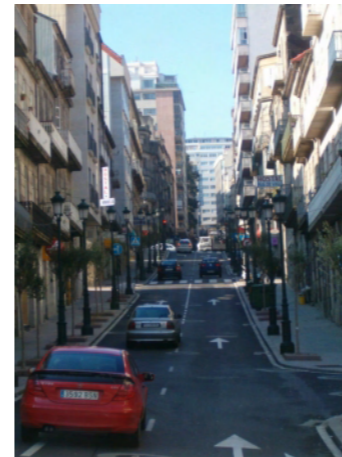
## OS ESPAZOS PÚBLICOS

A condición de tecido colmatado na súa totalidade define un espazo público con capacidade unicamente de mutación, A situación estratéxica de incrustación central en contacto coas outras zonas, e o deambular de dous dos transitos principais, a conexión da estación de ff.cc. co porto e coa cidade vella fixo que dende a orixe estos transitos se cualificaran, sería a topografía e a busca dunha estancia o que daría lugar á praza de Portugal, buscando resolver diferentes temas, topografía, aparcamento e lugar de relación.



RÚA URZAIZ

RUA COLÓN



RÚA CERVANTES



RÚA ROGELIO ABALDE



RÚA URUGUAY

### 3.1 SISTEMA VIARIO

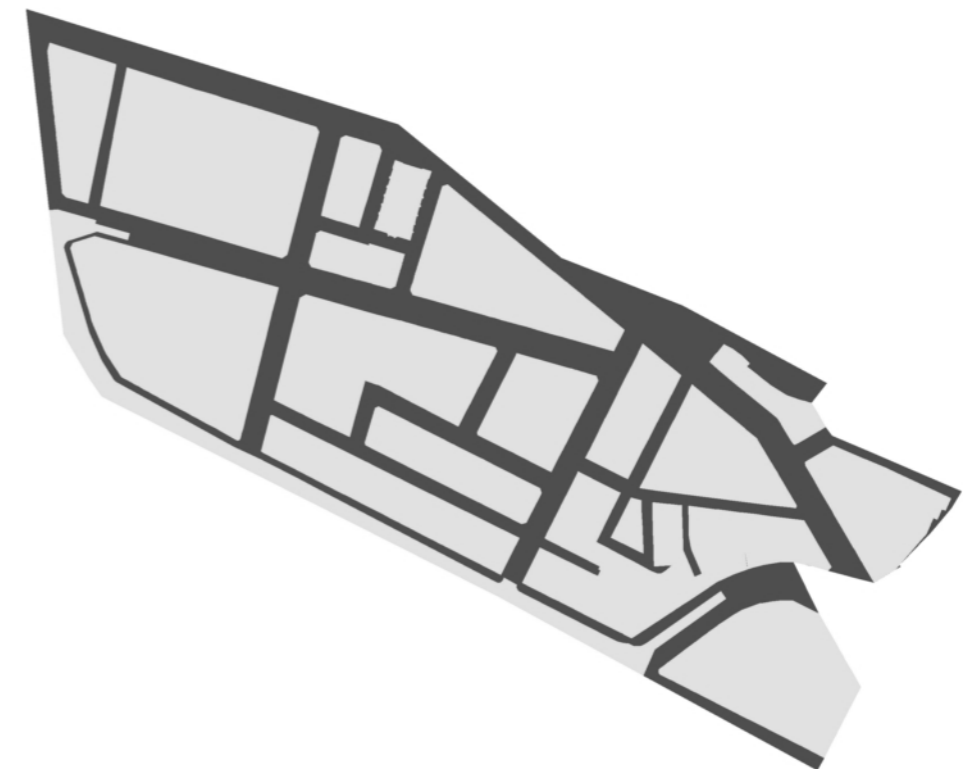
.Espacio público de tránsito de vehículos, calzadas que rodean e atravesan a zona, vías primarias, García Barbón, Autoestrada e continuación con Alfonso XIII, Lepanto, Colón e Urzaiz, con seccións amplias e tráfico intenso. Os transitos por estas vías, rodados e peonís, son moitas veces de contacto tanxencial e comunicación entre outras zonas. Vías secundarias de servizo interior da zona, as restantes: Cervantes cualificouse, coa chegada da autoestrada cun intenso tráfico rodado reproducindo o esquema de Lepanto de conexión rápida da chegada dende o norte e saída cara o leste pola Gran Vía.

Outras vías secundarias de servizo interior son as restantes que establecen comunicacións e sistemas de servizo internos á zona.

Espazo público do entorno da Igrexa de Santiago o Maior. Conformado como un deambulatorio da igrexa, potenciando o seu carácter monumental co illamento da peza, espazo con dificultades de accesibilidade dende os puntos sur de acceso, Uruguay. Espacio de transitos lentos e estancia tranquila, alterado pola presenza de bolardos que encauzan as entradas a garaxes.

Praza de Portugal, é o gran espazo público da zona, conformada na década dos trinta inicialmente con un contacto a través de escalinatas coa rúa Uruguay, foi substituída na década dos '70 por unha operación que rompeu todo contacto coa rúa Uruguay, e concentrou tráfico rodado na zona ao aparecer un aparcadoiro soterrado, aínda que mantendo o seu uso estancial en superficie.

Espazo residual da intervención da infraestrutura que é a autoestrada, incorporando todo o entorno desta e os espazos baixo viadutos; sin ningún tipo de tratamento nin cualificación, casi abandonado e que debería responder a necesidade de relación entre as zonas norte e sur do ámbito,





## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.2 ESTANCIAS

Outros espazos:

Espazo público moi mal caracterizado e que é permanencia de trazas do camiño do Roupeiro, Isabel II, conformado moi prontamente e agochado e abandonado na súa valorización, mesmo a pesares da situación de contacto cun elemento referencial como é o Cine Fraga.

Novo espazo no interior da couzada do Cine Fraga, resultado da execución dunha unidade de actuación do PEEC en vigor que determinaba a edificabilidade no perímetro da couzada liberando un espazo central comunicado cuas rúas perimetrais con pasos a diferente nivel. Aмоса moitos problemas de accesibilidade con numerosos cambios de plano e escaleiras a posición baixo cota do entorno fai dificultoso o seu tránsito e opresiva a súa condición de estancia.

Espazo sin conformar e con barreiras arquitectónicas, escaleiras e ramplas excesivas é o interior da couzada limitada por Lepanto, Urzaiz, Cervantes, Irmandiños e Alfonso XIII, onde hi un tránsito de Irmandiños a Lepanto a través dun espazo residual de interior de couzada e iniciando os seus recorridos atravesando edificacións das dúas rúas, mínimo e dificultoso de caracterizar como estancia non é máais que un tránsito.

As recentes actuacións de “humanización” das rúas Uruguay, Gravina, Churruca, Rogelio Abalde e Cervantes, executaron unha operación de tratamento superficial do espazo e eliminación dos estacionamentos, cedendo este espazo ao peón. OPORTUNIDADES

A presenza do acceso á autoestrada, mixturado coa saída do aparcadoiro de Urzaiz e xunto co importante tránsito cara a estación de ferrocarril, fai de Lepanto unha rúa difícil, malia súa posición e topografía, sería oportuno intentar unha solución global deste espazo en contacto con toda a intervención nos terreos ferroviarios.

As actuacións de arbolado e mobiliario urbano do interior da zona son equivocadas, e dificultosas, o exceso de alcorques, (caso de Cervantes) a súa colocación aleatoria e o estreitamento das beirarrúas non contribuen á ganancia dun espazo de “calidade” para o peón. As actuacións deberían ir camiño non so de liberar o espazo para o peón, sinón de cualificalo correctamente.

A praza de Portugal e un espazo múltiple que na súa última caracterización perdeu o seu carácter de ambulatorio conformando agora como tres estancias independentes, e que na pretensión de calidade de espazo público, debería contactar moito máis e abrirse ao seu entorno, apropiándose das rúas que a delimitan, República Argentina, Uruguay e Rogelio Abalde e expandirse por Churruca e Gravina, a vez que evitar o obstáculo amurado que hoxe ten á Uruguay.

### 3.3 MOBILIDADE

MOBILIDADE

Os tráficos son locais no interior da zona e de escala de cidade e/ou metropolitanos nas vías que a circundan, Autoestrada, Alfonso XIII, García Barbón, Colón, Urzaiz e Lepanto. Os sentidos de circulación son de Aporte pola autoestrada e Alfonso XIII, bidireccionais en García Barbón, de evacuación en Colón e continuación por Urzaiz, engadir un aporte importante de evacuación e tránsito cara a estación de ferrocarril que desde Gran Vía e Urzaiz acometen por Lepanto, e outro que derivado da saída da autoestrada avanza pola rúa Cervantes cara a conexión con Gran Vía e Urzaiz. A rúa República Argentina en sentido norte e a conexión viaria única coa zona norte, configurándose as restantes como vías de servizo interior.

Os tránsitos peonís discorren polas beirarrúas, con dificultades de accesibilidade fundamentalmente debidas á sección de estas, aínda que intervencións recentes melloraron esta condición parcialmente, pois a profusión de elementos instalados nestas provoca as veces situacións aínda piores que as de partida, caso de alcorques volumétricos discrecionalmente colocados e especies arbóreas de tipo matorral ou copa moi baixa que reducen a sección hábil. No entorno da Igrexa de Santiago e na actuación recente do interior da couzada do cine Fraga, a presenza abundosa de escaleiras e bolardos, é un claro exemplo de barreira arquitectónica. Reflétir a execución dos pasos de peóns mal conformados no tránsito de beirarrúa a calzada ante a imposición dun prototipo, casos de irmandiños/cervantes, ou os que salvan a chegada da autoestrada. Calzadas e beirarrúas atopanse nun estado xeral bo de execución.

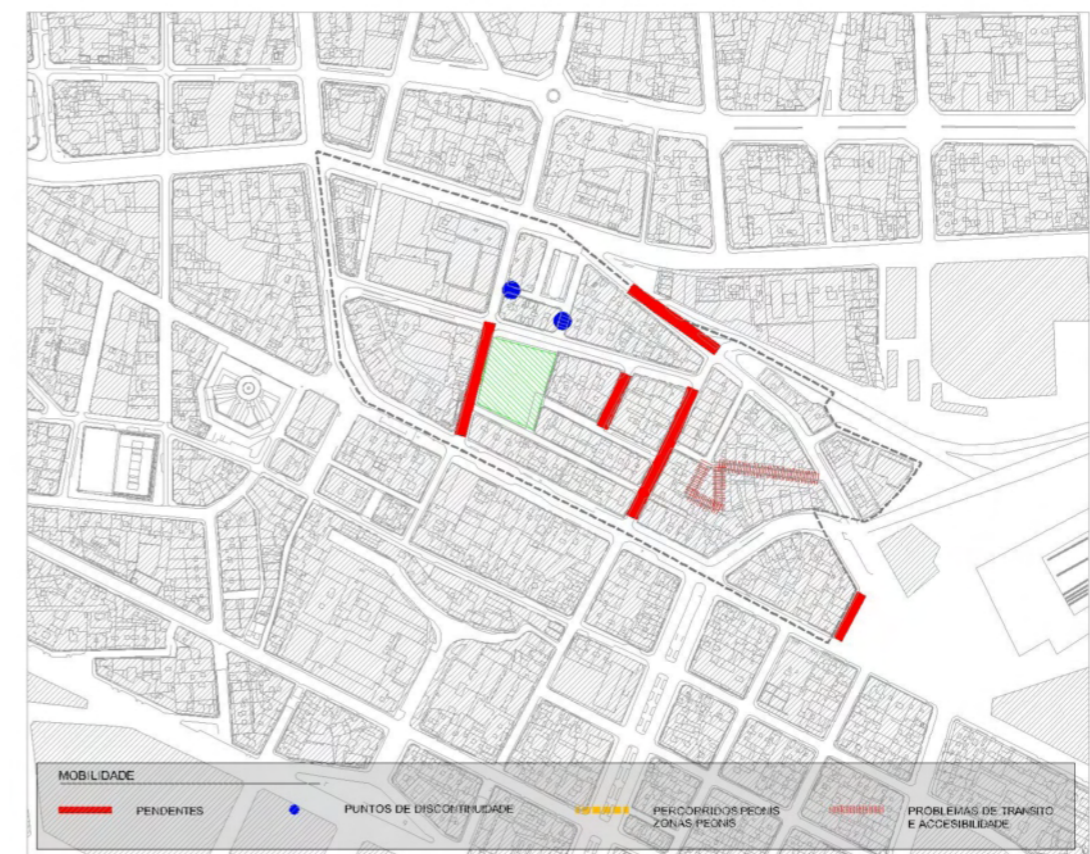
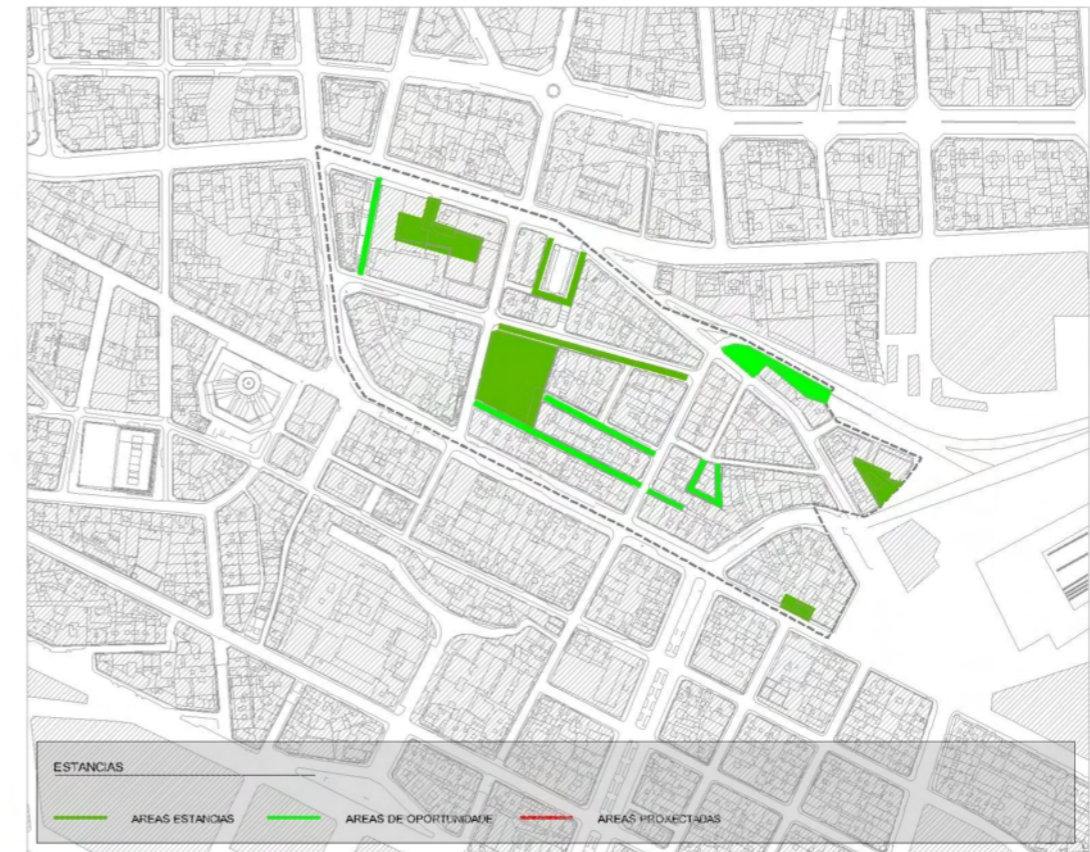
A zona atopase rodeada de tránsitos da maioría das liñas de transporte urbano, que circulan por Gran Vía e Colón-Urzaiz con paradas en diferentes puntos.

APARCAMENTOS.

Podemos considerar a existencia de 734 prazas de aparcamento soterrado, considerando que os situados no encontro de varias zonas se reparten por igual, e 22 prazas de aparcamento en superficie, entre as rúas Irmandiños e Rogelio Abalde. Sinalar a previsión de 142 novas prazas de aparcadoiros soterrados na operación García Barbón-Policarpo Sanz., que servirán fundamentalmente aos estacionamentos de superficie, xa que as recentes edificacións da couzada do cine Fraga respontan as súas propias necesidades.

ELEMENTOS URBANOS.

Non existe unha estancia arbolada, agas a limítrofe da praza da estación, dudosamente caracterizada con especies



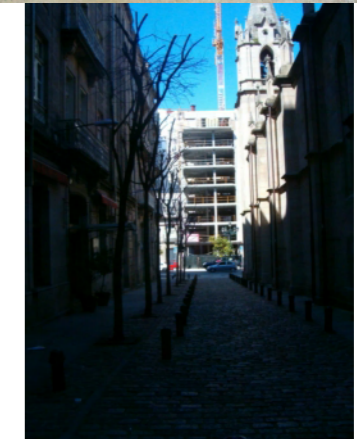


## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.4 ESCENA URBANA

Varias esceas urbanas caracterizan este ámbito:

- A praza da estación e continuidade visual coa baixada da estación, Lepanto e Alfonso XIII, un espazo de recibimento da cidade ao viaxeiro, onde se presenta como tal coa súa primeira imaxe, que non deixa de ser outro que o conxunto arquitectónico que decorre a baixada a Estación e Lepanto e nos indica o bullicio da cidade, amosando nun segundo telón a fachada da rúa Alfonso XIII que incita neste caso ao percorrido paseniño cara o mar, obstaculizado este pola presenza da ponte de acceso á autoestrada.
- A escea da rúa Colón Urzaiz co dinamismo implícito na súa sección viaria, con arquitecturas de relevo conformando esta escea e con elementos referenciais como a farola intersección dos tres grandes eixos de mobilidade, Colón, Príncipe e Urzaiz; a concentración vital deste vertice faino centripeto e centrífugo dotando de unha importancia elevada a todo o que aquí conflúe.
- A escea de Urzaiz, lineal, con perspectivas que se perden en ambas as dúas direccións, Urzaiz e Príncipe, remarcando a súa condición de estancia concentradora nese intervalo Gran Vía – Príncipe e expansiva nesa perspectiva casi infinita. Acompañada esta escea por algunhas das mellores arquitecturas da cidade, como poidan ser a fachada de Urzaiz delimitada polo remate de Colón ata Lepanto, diferentes tipoloxías e épocas se atopan neste intervalo convivindo nunha harmonía difícil de cauntificar e cualificar. As últimas actuacións sobre Urzaiz, na busca de unha continuidade do espazo de relación con Príncipe, amosan resultados pouco sensatos, que contaminan a potencia da escea, obstáculos como as saídas do aparcadoiro soterrado coartan e deterioran fortemente o espazo a vez que derivada dunha incorrecta ou equivocada lectura da rúa,
- As esceas domésticas interiores das rúas Martín Codax, Iglesia Esponda e Irmandiños, que concentran edificacións de baixa altura e de carácter unifamiliar conferindo un ambiente de barrio inmerso nunha das partes máis dinámicas de cidade, a ocupación de vivendas en planta baixa reduce considerablemente o bullicio das rúas e so algunhas habilitadas con carácter restauracional preferentemente se ocupan buscando ese remanso de descanso no momento do xantar, aparecen tamen algúns locais con uso nocturno derivado de esa condición de illamento dentro do global.
- A praza de Portugal, lugar de estancia transformado, mantendo parte da caracterización orixinaria que nivelaba o sustrato base, antes inclinado. Sufriu dúas intervencións penalizantes, a destrucción do contacto coa rúa Uruguay na parte inferior e recentemente a perda de continuidade do espazo coa inserción dunha lámina de auga que obriga a tránsitos de ida e volta impedindo o deambulatorio así como a desaparición do arbolado. Observadas estas, deberían



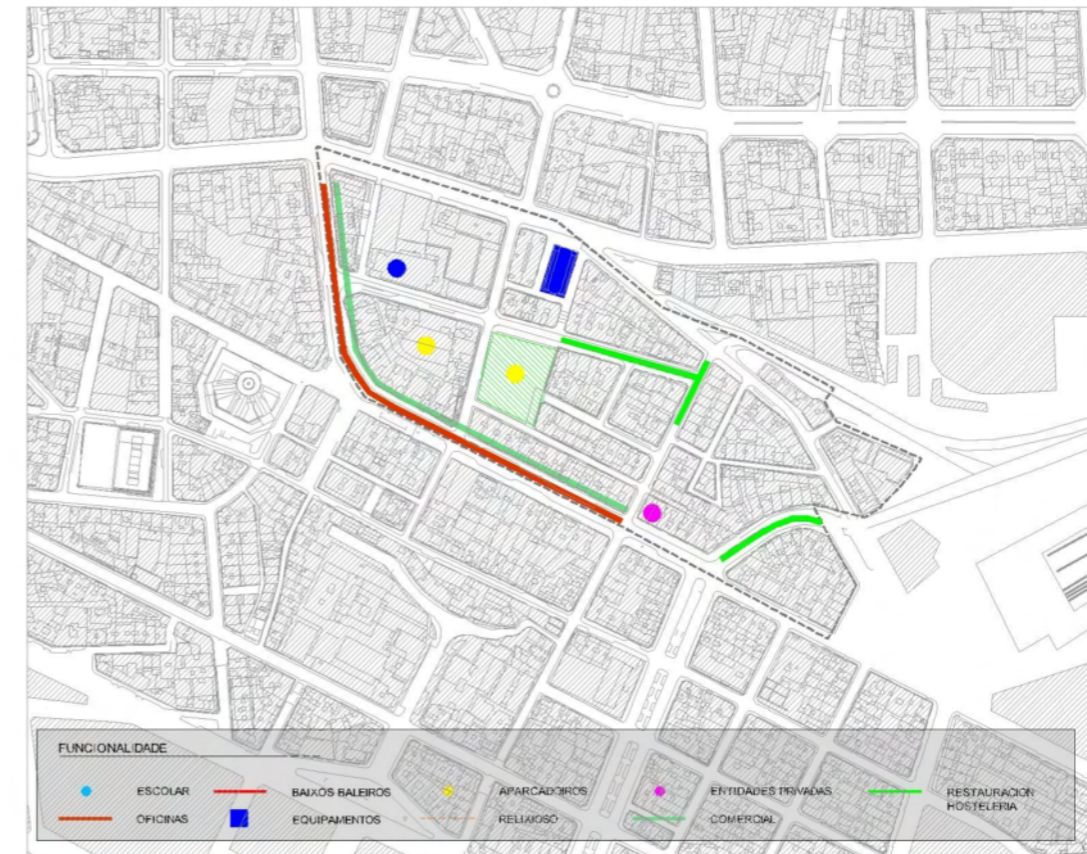


## A FUNCIONALIDADE

### 4. FUNCIONALIDADE

O uso principal é o residencial, aínda que destacan usos hoteleiros no entorno da estación de ferrocarril, Lepanto principalmente, un uso comercial moi intenso na fachada a Urzaiz-Colón en plantas baixas e en todo o tránsito que envolve a zona, García Barbón, Colón e Urzaiz destaca a presenza de oficinas de profesionais liberais en plantas superiores, ocupando elementos residenciais ou locais adicados a tal fin. Existen edificacións novas ou intervencións sobre existentes adicadas a uso de oficinas por completo. Na rúa Rogelio Abaalde e extensión por rmandiños e Iglesias Esponda existen usos restauracionais de horario nocturno preferentemente. Os únicos equipamentos son o Cine Fraga, a Dirección Provincial do SERGAS e a Igrexa de Santiago.

S:\DIBUJO\WIGO\PEPECC\FASE 1 AVANCE\FONDO COMÚN\Z5\Z5\_FUN.jpg





### 1.1 DELIMITACIÓN

Limitada a norte pola rúa Areal límite de contacto cos terreos da autoridade portuaria, antes co mar; a este un límite complexo conformado polo fondo das edificacións da fachada este da rúa Oporto e a liña de contacto do ámbito coas unidades do PXOM, Rosalia1 e Rosalia2, a rúa García Barbón e a travesía das Escolas Públicas, este límite ven derivado de actuacións urbanas recentes que modificarón a zona; ao sur pola rúa García Barbón ata a intersección coa rúa Alfonso XIII, e continuación pola autoestrada, verdadeiro límite físico e topográfico; a oeste pola rúa Colón.



### 1.2 RELACIÓN E SISTEMAS URBANOS

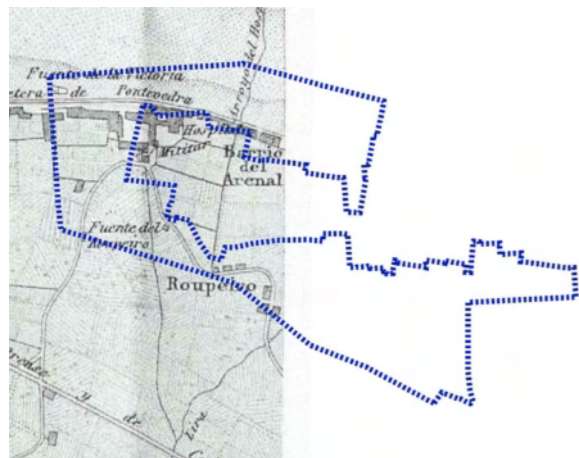
A situación da zona respecto ao ámeto completo é lateral-final, incrementada polo illamento que producen as infraestruturas e o territorio no que se asenta, unha topografía moi dificultosa a sur e a beira marítima (portuaria) a norte.

A autoestrada e as liñas de ferrocarril, situadas sobre unha topografía de importantes pendientes dificulta a sutura co resto do ámbito situado fundamentalmente a sur.

A conexión co resto do ámeto queda reducida a un corto tramo, de parte das rúas Colón e García Barbón, e dificultoso por ser vías de gran capacidade de tráfico que seccionan ambientes, polo que aparecen conexións perpendiculares e tanxenciais nestos tramos.

Os dous eixos de conexión co resto do ámeto e co resto da cidade son a rúa Areal, como tránsito de beira de mar que vencella todo o litoral, e a rúa Republica Argentina, eixo visual do mar que atravesa diferentes zona e que supón na súa posibilidade de desdoblamento con Alfonso XIII a conexión máis inmediata do Areal coa parte sur do ámeto e coa estación de ferrocarril.

Ainda así é unha zona importante e referencial, por ser o tránsito casi obrigado de totalas conexións que avanza cara o norte e este da cidade, xeografía esta de alta densidade que emprega esta zona para acceder ao centro



PLANO DE COELLO (1856)

Traza orixinaria da vía de conexión con Pontevedra, dando lugar a un barrio de ribeira. Inicio da edificación aliñada á traza da rúa Areal. Manteñense estruturas preexistentes no espazo posterior sobre as que se alían pequenas edificacións. Aparecen edificacións singulares, o Hospital Militar e a edificación de esquina que pautará a orixe de Colón. Consolídase a fronte do Areal. O espazo público está sin elaborar.



PLANO DE SOLER (1880)

Traza da rúa de circunvalación, Policarpo Sanz-García Barbón, primeira alternativa de saída ao tránsito cara Pontevedra, xa desde a porta alta da cidade, esta situación delimita inicialmente a zona. Trazado da rúa Colón de conexión porto-saída cara o interior. Inicio da edificación sobre estas novas aliñacións. Aparición da estación de ff.cc. (cota +47m), a necesidade de conexión desta co porto e a saída cara o interior da lugar ao trazado das rúas Alfonso XIII, e Lepanto. Reforzo formal da preexistencia (Isabel II-Pontevedra) coa edificación as súas beiras. A traza do ff.cc. e topografía dificultosa ao norte deste, impiden as relacións e vinculan o espazo entre García Barbón e vías coa zona do areal.



PLANO DE R.PASCUAL (1907)

Apertura de unha nova rúa conexión -Oporto- entre, Areal e G. Barbón. Novos trazados no espazo interior, (Rosalia de Castro e Pontevedra). Colmatación das fachadas de Areal, Colón e G. Barbón. Conformación das esquinas da rúa Oporto e Canceleiro. Irrupción dunha liña alternativa de ff.cc que accede directamente ao porto fracturando a zona. Persistencia de edificacións sobre trazas orixinarias, camiño do roupeiro.



PLANO DE M.COMINGES (1943)

Recheo da zona portuaria e conformación de espazo público sobre este, xardíns. Redefinición das aliñacións interiores da zona. Desaparición da liña de ff.cc. ao porto e substitución por unha nova rúa no seu trazado



**A MORFOLOXÍA**



**2.1 MORFOLOXÍA**

A zona non pode considerarse como unha unidade de traza e tecido homoxéneo; diferenciando elementos que pola súa unidade e lexibilidade poden considerarse de modo autónomo: Destaca esta zona pola importante dimensión da couzada, que se move en parámetros superiores aos 70x70m con esquinas achafranadas no contacto con Rosalía, o que propicia a aparición de grandes baleiros interiores, que en ningún caso foron ordeados, polo que se atopan ocupados por edificacións en plantas baixas, so aparecen dous casos recentes que podendo ser intervídos para consecución de espazo público xeraron espazos residuais; o interior das couzadas delimitada por Oporto, G. Barbón, Roupeiro e Rosalía, e a delimitada por Heraclía Botana, G. Barbón, Canceleiro e Rosalía.

O parcelario inicial de aliñación con parcelas de menor fronte e fondo importante, mantén en moitos casos a traza, percibido nelas vestixios dos trazados orixinarios, si ben son abondosas as agrupacións recentes, existen tamén grandes parcelas, adicadas inicialmente a usos industriais vencellados coa actividade pesqueira e portuaria que produciron grandes espazos no interior das couzadas, e conxuntos edificatorios por adición de iguais principalmente na fronte da rúa Areal. Destaca o tratamento das esquinas achafranadas buscando unha maior caracterización e presenza, con elementos de remate e caracterización importante da propia esquina.

As trazas persistentes aprécianse na rúa Canceleiro Interior e na Travesía das Escolas Públicas, que aínda conservan as súas cotas topográficas, estrutura parcelaria, tipoloxía e volumetría orixinarias. Lembranzas do camiño do roupeiro, que na súa pervivencia asoma en determinados puntos.

Conformadas en diferentes épocas. O actual estado de formalización e conservación das edificacións da travesía das Escolas Públicas fai destas unha oportunidade de intervención.

As áreas residuais de contacto coas unidades de actuación de Rosalía de Castro. Morfoloxías de colmatación de espazos edificabeis, executadas nas tres últimas décadas, respostan a criterios de máximos da edificabilidade na consecución fundamental de parámetros de rendemento económico. O estado xeral da edificación é bo, cunha presenza de arquitecturas merecedoras de algún tipo de conservación entre o 50 e 55%.

Edificado nun 40% das parcelas anterior a 1950. Con porcentaxes equilibradas e casi constantes a partir desa data ata hoxe.



DE AGREGACIÓN



Couzada que integra por adosamento outras de diferente condición conformándose como unha unidade. Unha couzada de parcelas de grandes dimensións e fachada a dous espazos públicos apegase a un grupo de parcelas tradicionais de mínima dimensión quedando englobadas as dúas na mesma unidade. As parcelas menores son resultado de trazas orixinarias para edificacións unifamiliares. As parcelas de maior tamaño producen enormes volumes edificatorios.



## A MORFOLOXÍA



PERIMETRAIS



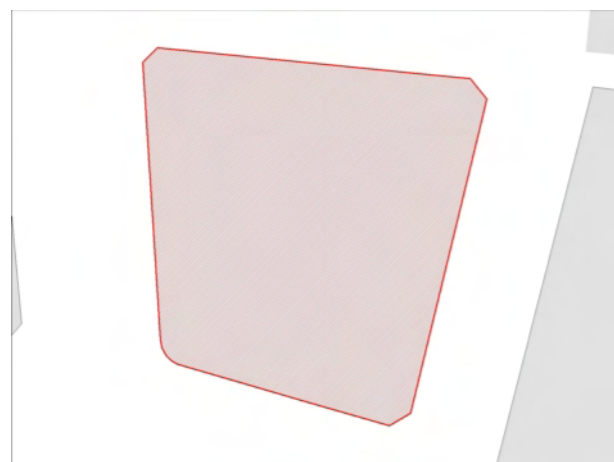
Couzadas de parcelas de diferente condición e tamaño, con frentes de parcela diferentes consecuencia de grandes parcelas de carácter industrial, outras menores residenciais e interseccións coas trazas orixinarias a apertura de novas rúas. Edificadas no seu perímetro conservan espazos interiores de uso público ou privado accesíbeis dende o exterior.



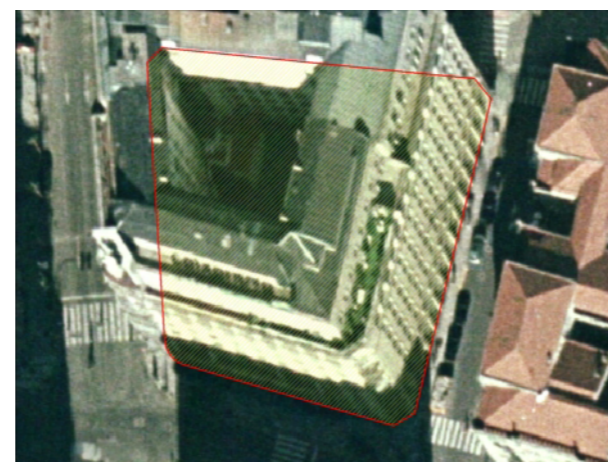
COLMATADAS



Couzada de parcelas de diferente condición e tamaño, con frentes de parcela diferentes consecuencia de grandes parcelas de carácter industrial, outras menores residenciais e interseccións coas trazas orixinarias a apertura de novas rúas. Edificadas na súa totalidade, mesmo o interior da couzada en niveis inferiores.



ÚNICA



Couzada con parcela e edificación únicas.

**AS EDIFICACIÓNS SINGULARES****2.2. EDIFICACIÓNS**

Levou-se a cabo un estudo sobre a edificación dende a valoración e o recoñecemento de conxuntos urbanos e edificacións singulares que, aínda que hoxe están bastante desfigurados, manteñen a imaxe e identidade do ámbito. A clasificación destes conxuntos fíxose seguindo unha clasificación tipolóxica segundo as características de parcelación, trazas, aliñacións, frontes, alturas, fondos...

En canto á edificación singular, aínda que en moitos casos resposta a un tipo de arquitectura distinta á residencial (arquitectura relixiosa, civil, escolar...), en moitos casos valórase un tipo de arquitectura residencial ou colectiva que amosa unhas características que a fan singular.

Destaca a presenza de conxuntos urbanos e de edificacións, de importante valor patrimonial, valorado desde diferentes parámetros; a propia valoración arquitectónica individual: edificacións singulares, Universidade Popular, Alcaldía, Casa Bonín; a importancia urbanística na persistencia da traza: conxuntos de edificacións unifamiliares na travesía das escolas públicas; a conformación equilibrada de fachada construída e de escala respecto do espazo que delimita, fronte aberto do Areal, fronte conformado de Colón en correspondencia coa outra fachada, fronte representativo de García Barbón, con arquitecturas icónicas, edificio Curbera, edificio Caixanova; a transcendencia histórica de algún inmovible, a anterior consideración en catálogo do P.E.E.C. en vigor e a documentación bibliográfica en diferentes publicacións e guías de arquitectura.

As arquitecturas observadas amosan técnicas constructivas características e evolutivas, da sinxeleza e escala reducida a unha escala maior e de maior complexidade formal. Destacar entre as características comúns: o material, petreo, a planeidade da fachada respecto a aliñación, os ocós verticais colocados ritmicamente e a presenza de elementos voados planares, (balcóns).



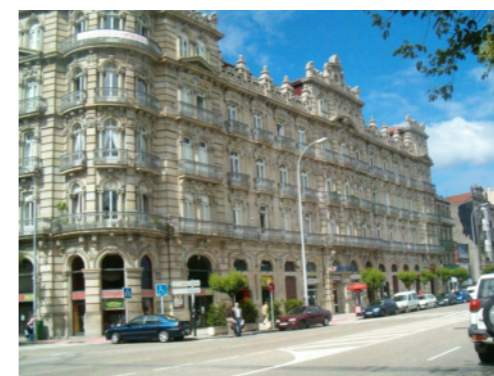
EDIFICIO CAIXANOVA



EDIFICIO SESMERO



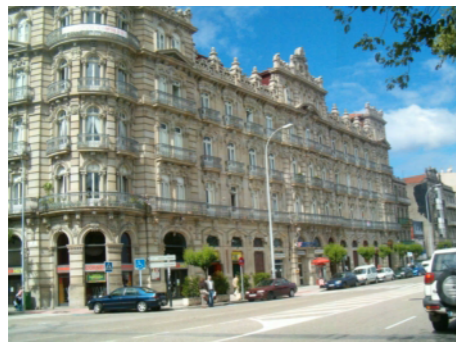
UNIVERSIDADE POPULAR



CASA BONÍN



EDIFICIO CURBERA

**OS CONXUNTOS****MODERNISTAS**

PLANO DE R.PASCUAL (1907)

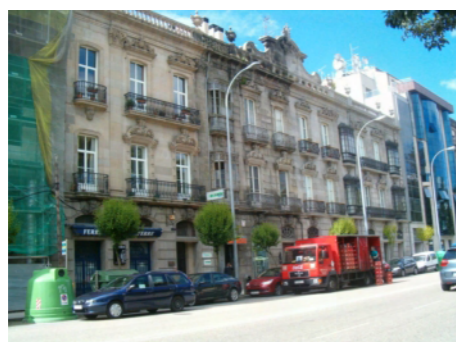


PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL

EN ESQUINA



ENTRE MEDIANERAS



ALZADO DE CONXUNTO

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Realizadas no intervalo entre os séculos XIX e XX son edificacións de vivenda colectiva entre medianeiras con baixo comercial. Son estas edificacións da rúa Areal as que pautarán unha tipoloxía e ritmo que seguirán os desenrols por Colón e García Barbón, toda a que se producirá en continuidade con esta fachada polas rúas Colón e G. Barbón.

Son edificacións residenciais de varias plantas, inicialmente baixo e dúas ou tres plantas con planta baixa adicada a usos comerciais; e cuberta a dúas ou catro augas con cornixa de remate

De volumetría sinxela sin colmatar parcela, so se complexiza na resolución das esquinas, con cubertas sinxelas a dúas ou catro augas. As fachadas son muros de granito con presenza abundante de elementos decorativos, molduras, cornixa elaborada, elementos que reforcen a unicidade do conxunto, aínda que respotando a un esquema de fachada fundamentalmente planar, a intervención volumétrica so aparece como un feito aditivo en sentido vertical, resaltando a importancia da esquina. As edificación da fronte do Areal serán as que marcarán unha tipoloxía e ritmo que seguirán os desenrols por Colón e García Barbón.

De estilo urbano monumental con aproximacións modernistas.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

A parcelación orixinal cara a rúa Areal respota a unha fronte de fachada inferior ao fondo, de dimensións aproximadas aos 10m. A edificación sitúase na parcela seguindo a aliñación de fachada ocupando fondos regularizados e deixando o resto libre.

Destaca unha morfoloxía de plantas edificadas regulares que buscan a aliñación, e que regularizan fondos independentemente da parcela, agás en casos de parcelas de reducido fondo ou de trazas superpostas. As ampliacións efectuadas tanto nas alturas da edificación coma nos fondos das parcelas (edificación secundaria) manteñen a edificación e trazas orixinais.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

A rúa Areal percíbese como unha fronte urbana de grande interese. Podemos atopar este tipo de edificación na fachada continua que se desenvolve con Colón e García Barbón.

O seu estado de conservación é regular-bo, debido ao pulo da zona e a súa importancia como centro de negocios e representatividade, polo que sempre existiu un mantemento da edificación. Recoñécense áreas caracterizadas dende a morfoloxía pola súa volumetría e relacións fachada-fondo. Con un proceso edificatorio moi inmediato ao trazado da vía: Areal edificado a mediados do XIX; Partes de Colón e G. Barbón edificadas no último tercio do XIX, colmatación de Colón e García Barbón feita no entorno do cambio de século XIX-XX.

**OS CONXUNTOS****UNIFAMILIARES**

EN ESQUINA



PLANO DE R.PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL



ENTRE MEDIANERAS



ALZADO DE CONXUNTO

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Realizadas na primeira vintena do século XX, son edificacións de vivenda unifamiliar apegadas, con vivenda en planta baixa. Resultado de tradicións rurais, formando conxuntos apreciados historicamente ao longo do camiño do roupeiro dos que son a última mostra. De volumetría moi sinxela ocupando toda a parcela, con cuberta básica a dúas augas. As fachadas son muros de granito con nula ou mínima aparición de elementos decorativos e/ou voados.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

Parcelas de reducidas dimensións en frente e fondo deron lugar a ringleiras de edificacións apegadas de carácter unifamiliar, asentadas sobre a traza das vías ou entre dúas vías, neste caso ocupando a totalidade da parcela. O reducido das parcelas fai imposible o crecemento en planta, p qie provoca as veces descontextualizacións en altura.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

A travesía das Escolas Públicas percíbese como unha fronte rural no urbano, conservando a calidade sinxela da edificación e a traza sobre o territorio. O seu estado de conservación é regular-bo, debido a un uso continuado e a calidade dos materiais ante un uso reducido.



## OS ESPAZOS PÚBLICOS

A condición de tecido colmatado na súa totalidade define un espazo público con capacidade unicamente de mutación, A situación estratéxica de beira en contacto inicialmente co mar que se dá nesta zona, fixo que dende a orixe existise un espazo libre vencellado a esta posición, o de ribeira. Diversidade de situacións aparecen nesta zona.



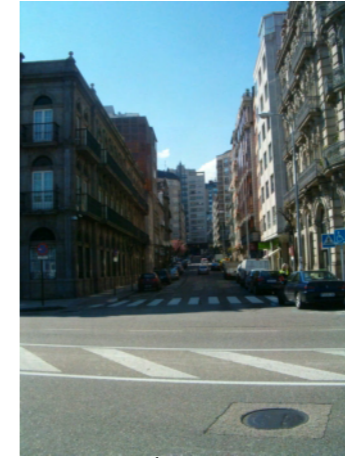
RÚA AREAL



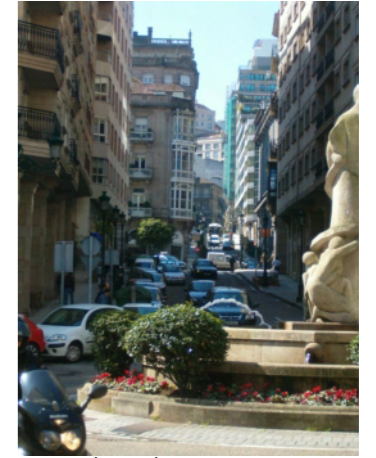
RÚA COLÓN



RÚA GARCÍA BARBÓN



RÚA OPORTO



RÚA REPÚBLICA ARGENTINA

Espacio público de tránsito de vehículos, calzadas que rodean e atravesan a zona, vías primarias, García Barbón, Autoestrada e continuación con Alfonso XIII, Colón e Areal, con seccións amplias e tráfico intenso. Vías secundarias de servizo, as restantes: Rosalía como vía de estacionamento e as perpendiculares a Areal e García Barbón de dous tipos, pasantes e non pasantes. As pasantes, Pontevedra, República Argentina, Oporto e Canceleiro con sección capáz de soportar tráfico rodado. As non pasantes, rúas Roupeiro e Heraclio Botana, estreitas e con problemas de accesibilidade pola diferenza de cotas, salvada as veces con escaleiras.

### 3.1 SISTEMA VIARIO





**OS ESPAZOS PÚBLICOS**

**3.2 ESTANCIAS**

Xardíns de Eduardo, clasificados como sistema xeral de espazos verdes da cidade, é o único conformado en continuidade do espazo da praza de Compostela, fracturado en dúas unidades separadas por un acceso viario e unha edificación de infraestruturas; cualificado nunha parte dun modo naturalista e na outra formalista con paseos construídos.

Espazo residual da intervención da infraestructura que é a autoestrada, incorporando todo o entorno desta e os espazo baixo viadutos; sin nengún tipo de tratamento nin cualificación, casi abandonado e que debería responder a necesidade de relación entre as zonas norte e sur do ámeto,

“Estancia” emprazada na intersección entre as rúas García Barbón e Alfonso XIII, sobre o que se interviu na decada pasada, variando a súa condición de estancial a referencial pola conformación e a intensidade dos tráfico que o circundan.

Outros espazos:

Espazos públicos de permanencia de trazas, como son a rúa do Canceleiro Interior, Heraclio Botana, Roupeiro e travesías das Escolas Públicas. Son espazos de reducidas dimensións con dificultades de accesos e que son recoñecibles como restos sin tratar pola ausencia de adecuación e correctas conexións co espazo público anexo.

Actuacións máis recentes xeraron espazos no interior de couzadas, con deficientes cualificacións e accesos; couzada delimitada por G. Barbón, Oporto, Rosalía e Canceleiro como acceso, e a delimitada por G. Barbón, Roupeiro, Rosalía e Heraclio Botana como acceso.

Espazo que circunda o edificio da Alcaldía, sin cualificación nin adecuación.

O espazo central ocupado pola rúa Rosalía de Castro, que malia non estar incluso no ámeto, é parte fundamental desta zona, convertido en tempos recentes na súa columna vertebral, caracterizado para o tránsito e fundamentalmente o estacionamento do automóbil malia a súa importante sección peonil.

**OPORTUNIDADES**

A aparición do tunel de Beiramar que fixo descender o nivel de transitos pola rúa Areal, que evolucionou de praia e ribeira a zona portuaria, axardinamento e viario, atopándose no momento actual deficientemente conformado como adición deficientemente cualificada de viario, espacio libre e zona portuaria. fan que a súa sección apareza agora sobredimensionada para o tráfico viario, polo que se debería actuar para recuperar unha sección de espazo verde semellante ou maior á que xa posuía e que esta reflectida en planos e fotos, e mesmo tentar unha gañancia de terreos cara o porto, aproximando a presenza do mar á cidade.

**3.3 MOBILIDADE**

**MOBILIDADE ACCESIBILIDADE**

Os tráfico son locais no interior da zona e de escala de cidade e/ou metropolitanos nas vías periféricas de esta, Areal, Colón, García Barbón e autoestrada con bifurcación por Alfonso XIII. Os sentidos de circulación son de Aporte pola autoestrada e Alfonso XIII, bidireccionais en García Barbón e Areal e en sentido sur, de evacuación, en Colón.

As vías transversais, Pontevedra, República Argentina e Canceleiro teñen sentido norte e Oporto ten sentido sur.

Os tránsitos peonís discorren polas beirarrúas maiormente, agás o dos xardíns Eduardo; casi todos con dificultades de accesibilidade, escaleiras en Roupeiro e Heraclio Botana, desniveis en Rosalía, Pendientes en Inés Pérez de Ceta, Travesía das escolas públicas e Alfonso XIII, beirarrúas estreitas con bolardos en Travesía das Escolas públicas, accesos de beirarrúa a calzada mal resoltos, ( caso do remate da autoestrada), arbores de baixo porte que dificultan o tránsito, caso de García Barbón e Alfonso XIII; mesmo o tránsito dos propios xardíns Eduardo esta interrompido por un area de estacionamento non regulada e polas rotondas de acceso ao tunel de beiramar na súa desexabel continuidade como paseo verde.

Os maiores índices de tránsito están na periferia da zona, con dous aportes importantísimos a norte e sur; ao norte a chegada de todo o tráfico do leste da cidade e do primeiro cinturón de ronda, hoxe pola rúa García Barbón, pois o tunel de Beiramar reduciu os tránsitos pola rúa Areal, onde o distribuidor de acceso ao tunel ten un maior índice de aporte de tráfico cara este; ao sur o aporte de tráfico da autoestrada e a súa derrota cara a zona a través da rúa Alfonso XIII;

A accesibilidade é boa cunha topografía actual de suaves pendientes. A presenza das trazas que redescobren topografías orixinarias resaltan as dificultades de accesibilidade con diferencias de cotas de ata 3,00m en lugares como o a rúa do Canceleiro Interior, nas solventadas con escaleiras nos tránsitos das rúas Heraclio Botana e Roupeiro, e nas que permanecen cun acceso dificultoso por mor de intervencións de movementos de terra para acondicionar vivendas mais actuais como é o caso da rúa das Escolas Públicas.

A vexetación aparece practicamente en totalas rúas da zona, aínda que cunha maior presenza por forma e volume nos tres grandes eixos viarios da zona, rúas Areal, Rosalía de Castro e García Barbón. Na rúa areal sitúase preferentemente na fronte non edificada onde aparecen inicialmente os xardíns Eduardo, conformados como tales, para continuar tras unha interrupción debida ao distribuidor de tráfico cunha zona verde con arbores de gran porte, menos tratada, restos do que fora unha anterior ordenación de axardinamento, na beirarrúa edificada aparece arbolado de





## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.4 ESCENA URBANA

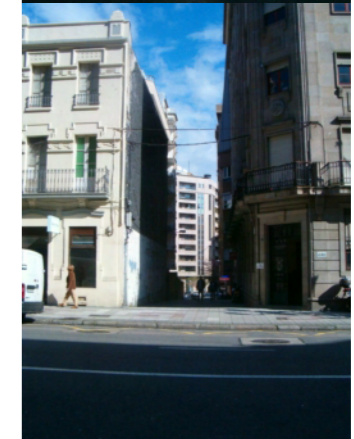
Varias esceas urbanas caracterizan este ámbito:

A escea vexetal, conformada polos Xardíns Eduardo e a súa continuación desvirtuada en paralelo á rúa Areal, morfoloxicamente pensados como o gran paseo axardiñado de beira de mar, alonxado de este polas intervencións do porto e diminuído en sección polas concesións ao tráfico rodado que foi quen de oprímilo, e precisa a súa recomposición pasada nas condicións mencionadas, sección e proximidade da liña de mar, pois hoxe os transitos pola rúa Areal son máis reducidos coa actuación do tunel de Beiramar, e o porto debe ceder protagonismo á cidade no seu encontro principal co mar. A rúa Areal, de sección aberta cunha única fachada, de baixo e tres plantas, beirarrúa, unha importante sección viaria variable de 25 a 60m, á que se engade unha zona verde de diferente cualificación e que continua no ámbito do porto. É esta unha escea de fachada de presentación da cidade, desvirtuada hoxe importantemente no seu tramo este con edificacións de moita maior altura e de inferior calidade arquitectónica, e coa presenza de sinaléticas propias de vías de transitos a gran velocidade – letreiros indicadores de gran porte – que amolan a súa lectura. A presenza dun apeadeiro de transporte público así como a situación proposta polo P.X.O.M. de instalar nas proximidades unha estación temporal, sería positiva na posta en valor de esta escea como porta da cidade.

A rúa García Barbón é unha escea vitalista de transitos rápidos e elevados, de fluir constante, cunha sección de 25m claramente definida en calzada, amosa outro xeito de aproximación á cidade, o máis veloz onde se posicionan arquitecturas icónicas e representativas capaces de construír conxunto na súa diversidade e reclamar atención por si mesmas.

O espazo de Rosalía, cunha escea urbana construída obviando todo o entrono que o circunda e establecendo parametros de rendabilidade edificatoria, cunha sección dotada das máximas posibilidades de adecuación e que precisaría ser redeseñada para beneficio propio e como potenciador dos enlaces coas dúas dúas vías paralelas que determinan a zona.

As esceas menores, e referimos aquí os transitos de conexión entre as vías principais, República Argentina, Roupeiro, Oporto, Heraclio Botana e Canceleiro, son importantes potencialidades hoxe agochadas, con perspectivas de achegamento ao mar, e como suturas dos tres grandes eixos da zona. Mal conformados actualmente con barreiras arquitectónicas e transitos rodados, deberán constituírse nos pasos naturais. A escea urbana da escala unifamiliar da





## A FUNCIONALIDADE

### 4. FUNCIONALIDADE

O uso principal é o residencial comunitario, incrementado de modo substancial coas operacións internas desta zona dotadas dunha elevada edificabilidade que destacan aínda máis este carácter residencial.

Destaca o uso terciario de oficinas con edificacións íntegras adicadas a este, a presenza deste xunto coa caracterización dunha vía interior, Rosalía de Castro, de sección importante caracterizou esta cun uso de restaurantes e servizos anexos ás oficinas.

Equipamentos: Existen catro dentro do ámeto, a Alcaldía, a Universidade Popular, a Dirección Provincial do Sergas e o Consulado de Alemaña. Destaca que todos eles se atopan emprazados en edificios xa catalogados ou popostos para esa condición.

Reseñar a presenza de equipamentos na beira e proximidades do límite, dificilmente considerabeis alleos a este, como a estación de ff.cc.

S:\DIBUJO\VIGO\PEPECC\FASE 1 AVANCE\FONDO COMÚN\Z6\Z6\_FUN.jpg





ZONA Z7

ROMIL

1.1 DELIMITACIÓN

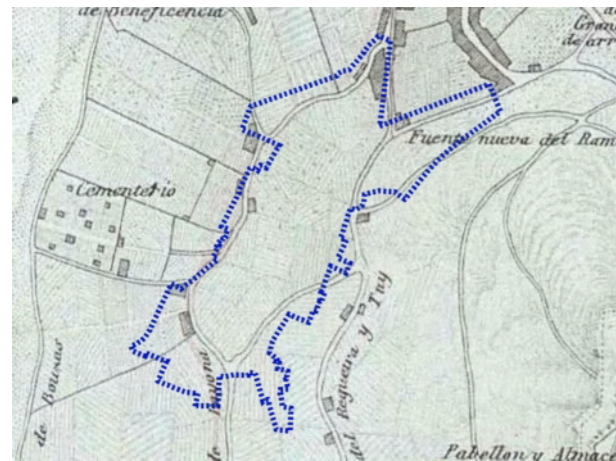
O límite desta zona ven definido polo plan xeral ó ser a única zona separada do resto. É unha das zonas máis antigas do ámbito e supuxo o comezo do crecemento extramuros nesta parte da cidade. Comprende as rúas Romil e Pi y Margall como rúas principais e eixos desta zona. Ademais da zona plantexada dentro do límite proporáse a inclusión dunha zona aínda maior ó considerar que segue formando parte desta trama urbana.



1.2 RELACIÓN E SISTEMAS URBANOS

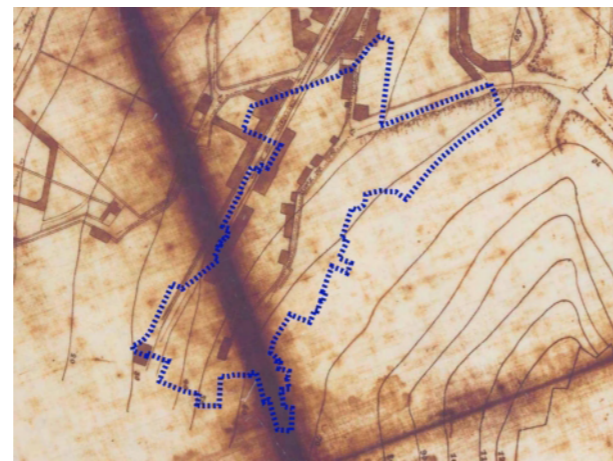
O límite proposto polo plan xeral para este plan especial divide o ámbito en dúas partes, deixándoas sen ningún tipo de conexión entre as dúas. Sen embargo o motivo desta desconexión é só aparente, xa que a peza que as separa deberá ser a peza que as una. Polo tanto trataráse de establecer as seguintes relacións:

- Relación entre o ensanche e esta zona a través do Casco vello, utilizando o eixo viario Policarpo Sanz, Elduayen e Pi y Margall como eixo conector.
- Relación co resto do ensanche a través da Praza do Rei e o Castro, neste caso apoiado no eixo Venezuela-Camelias.
- Nestas relacións leste-oeste será moi importante o papel desenvolto polas rúas transversais e conectoras Romil e Falperra.
- Buscaráse tamén a relación desta zona co Porto. O novo Palacio de congresos proxectado pode ser un bo reclamo turístico para fortalecer un posible eixo de conexión entre o mar e o Castro, e o seu paso polas rúas de Romil e Pi y Margall favorecería a actividade e economía da zona.



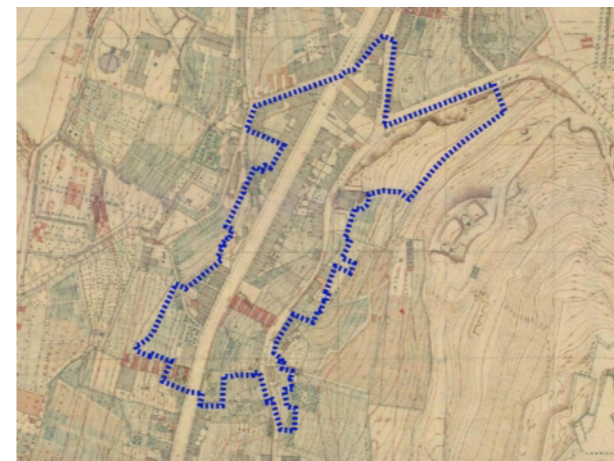
PLANO DE COELLO (1856)

Comeza tamén nesta zona o crecemento extramuros da cidade a través da porta de Falperra. Edificación singular: Castelo de San Sebastián, San Francisco. Preexistencias: Aparece xa debuxada a rúa Romil, antigamente funcionaba como baixada natural dende o Castro. Aparece o primeiro tramo da rúa Pi y Margall e as primeiras construcións destas rúas.



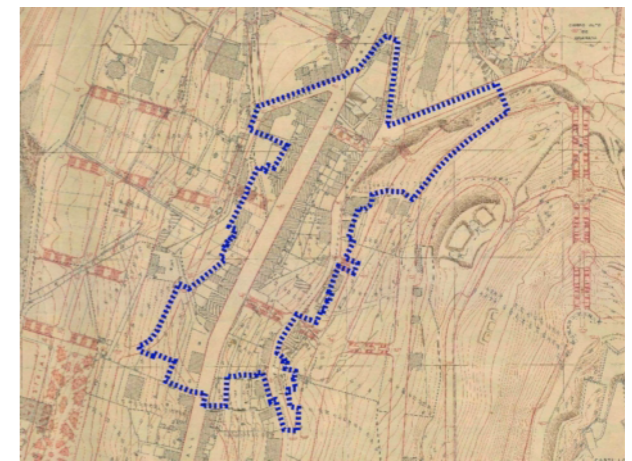
PLANO DE SOLER (1880)

Debúxase o eixo Camelias - Venezuela. Continua a consolidación das preexistencias das rúas Romil e Pi y Margall. Nesta zona o desenvolto é lento en comparación co da zona leste. O modo de crecemento prodúcese de forma distinta, imperando o crecemento orgánico no oeste fronte a planificación no leste.



PLANO DE R.PASCUAL (1907)

Consolidación maior das rúas Romil e Pi y Margall. Esta última móstrase xa como unha rúa cun fronte de edificación moi conformado. Traza da nova Ronda, actual Ronda Don Bosco, e da rúa venezuela.. Proxéctanse unha serie de escaleiras transversais de conexión entre as rúas Romil e Pi y Margall e o proxecto de nova traza da actual Torrecedeira. Proxecto de trazas diagonais de conexión con Beiramar.



PLANO DE M. COMINGES (1943)

Continúa a consolidación e crecemento da zona pero sen moitas variacións. Nova proposta de trazado para a rúa Venezuela, cunha nova rúa proxectada entre ésta e Romil. Nova proposta de escaleiras de comunicación, cun maior número e distinta dimensión, chegando ata o Monte do Castro. A conexión proposta con Beiramar, cun número elevado tamén de escaleiras. Atención no eixo de comunicación transversal. Proposta dunha alameda en Beiramar.

**A MORFOLOXÍA****2.1 MORFOLOXÍA**

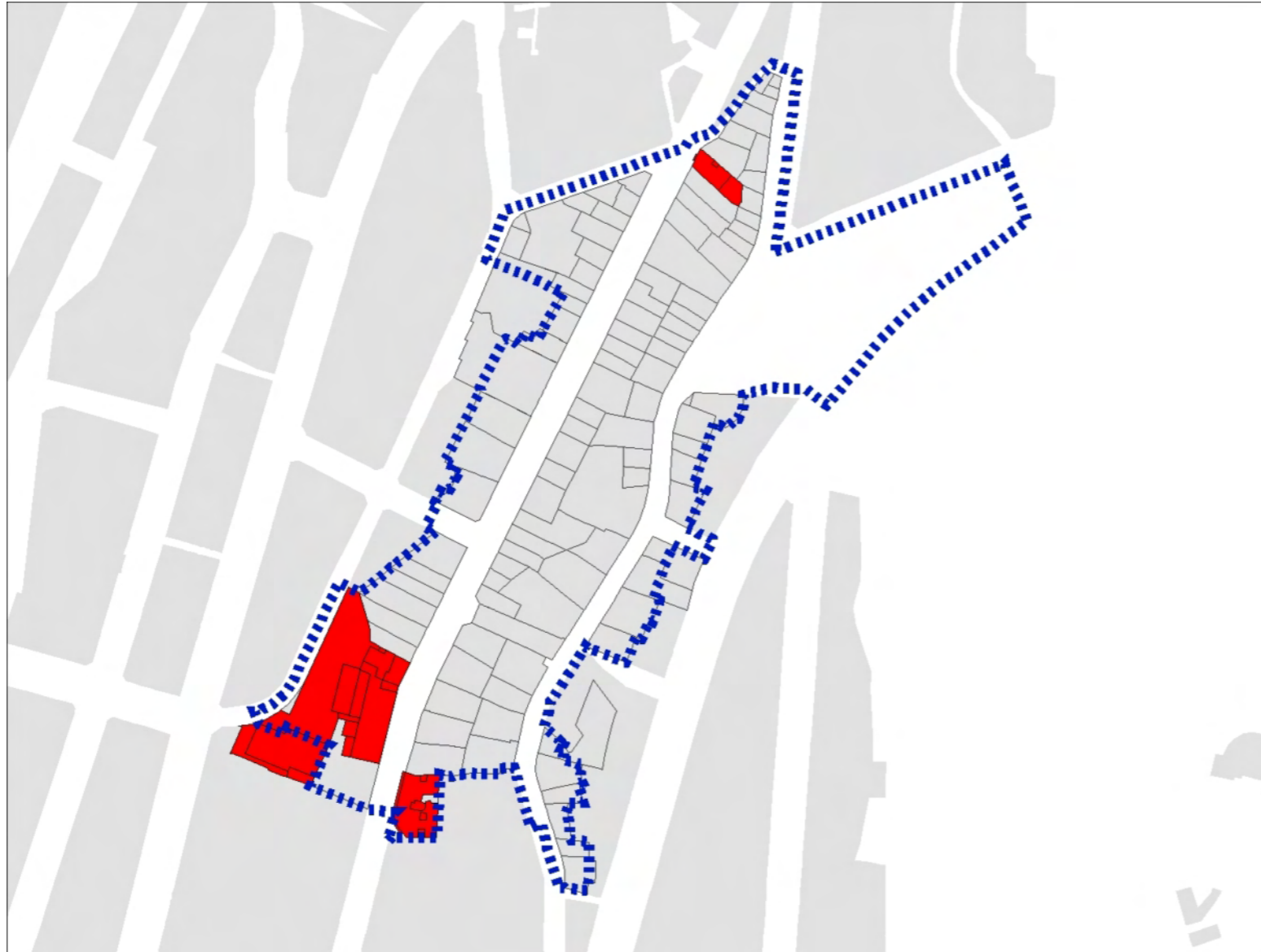
Ó contrario do que acontece coas outras zonas de estudo do ensanche, esta zona pode definirse en canto á morfoloxía como unha zona bastante homoxénea, marcada por un crecemento da cidade ó longo de dúas rúas. Consólidase esta zona pola colmatación da edificación a ambos lados. Esta forma de crecemento enténdese ó analizar a topografía, cunha diferenza de cotas entre rúas duns 20 m. Nalgúns puntos rómpese esta trama para introducir escaleiras, que permiten unha conexión transversal.

Non resultará difícil entender o conxunto, correspondéndose por tramos ás características técnicas edificatorias de cada época. Así, cara a Porta do Sol se presentan as proporcións menores en canto a edificación, alturas, fondos, parcelas...mentres que a medida que imos avanzando cegamos a proporcións maiores dos anos 60 e 70. Esta distribución da edificación en paralelo non deixa apenas espazos interiores de couzada; sen embargo utilízase a diferenza de cotas para aproveitar a iluminación, ventilación e vistas para as plantas superiores. Un exemplo moi claro ocorre nas couzadas á rúa Camelias, onde edificacións de 8 plantas asoman á rúa.



ASOCIADA A RÚAS



**AS EDIFICACIÓNS SINGULARES****2.2. EDIFICACIÓNS**

Debido á grande substitución de edificación levada a cabo nesta zona, plantéxase difícil o recoñecemento de grandes conxuntos urbanos orixinais que configuraron estas rúas. Non obstante, recoñécense unha serie de edificacións que aínda conservan a traza destas rúas. A diferenciación destes conxuntos fíxose seguindo unha clasificación tipolóxica segundo as características de parcelación, trazas, aliñacións, frontes, alturas, fondos... Destácase o Colexio Carmelitas como obra de arquitectura escolar. Entre as arquitecturas singulares residenciais destaca o conxunto de vivenda unifamiliar illada na rúa Romil conectada co edificio de vivendas na rúa Pi y Margall. Atópase ademais ó principio desta rúa unha obra do mesmo autor. Destaca tamén un edificio adicado para almacéns na mesma rúa, aínda que hoxe bastante desfigurado por unha intervención posterior.



COLEXIO DAS CARMELITAS



VIVENDA DE JENARO DE LA FUENTE



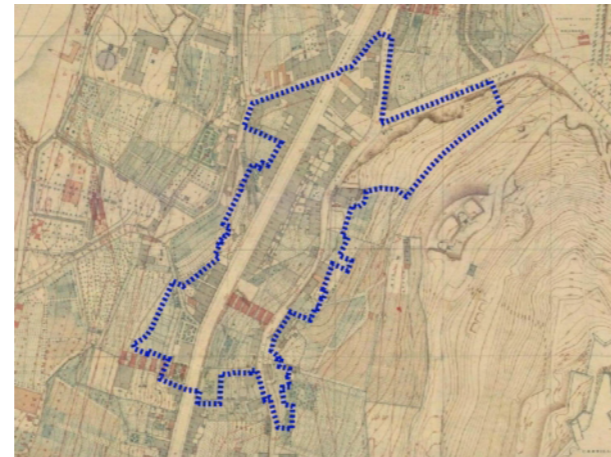
EDIFICIO PARA ROSA CANDEIRA



CASA RÚA PI Y MARGALL 19

**OS CONXUNTOS****PRIMEIRA VIVENDA URBANA**

FACHADA RÚA PI Y MARGALL



PLANO DE R.PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL



FACHADA RÚA FALPERRA



RÚA PI Y MARGALL

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Este tipo de edificación data da época do 1900 e correspóndese coa edificación característica da rúa Príncipe. As fachadas son muros de granito planos de tres ocos por planta con balcóns voados na primeira planta e corridos na segunda rematados con barandas de ferro. Estas edificacións atópanse na rúa Pi y Margall á altura central. Na rúa Falperra tamén podemos atopar algún exemplo deste tipo de edificación.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

A parcelación responde a un fronte de fachada seguindo a aliñación da rúa inferior ó fondo e non superior ós 10m. Variacións do tipo edificatorio segundo o estilo e a dimensión da parcela: máis ornamentación; 4 ocos a fachada. Aínda que as trazas todavía se manteñen, outras foron alteradas polas ampliacións efectuadas tanto nas alturas como nos fondos das edificacións. A agregación de parcelas por nova construción é unha das causas máis importantes desta perda.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Debido ás actuacións de ampliacións e nova planta levadas a cabo nesta zona, pouco queda destes conxuntos urbanos. As ampliacións son a meirande parte das veces de un número maior de plantas que a edificación orixinal. As intervencións realizadas nelas non son de rehabilitación, salvo aquelas realizadas por algún propietario, polo que o seu estado non é moi bo, presentando os ferros dos balcóns vistos, humidades, desconchados, e nalgúns casos total abandono.

**OS CONXUNTOS****VIVENDA PREURBANA**

FACHADA RÚA PI Y MARGALL



PLANO R.PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL



FACHADA RÚA PI Y MARGALL



RÚA PI Y MARGALL

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Trátase dun conxunto de edificacións presentes na zona con características similares ás anteriores (alturas, ocos, fachada plana de granito, balcóns...), pero cun fronte de fachada superior, o que lle permite unha composición de ocos diferente. Adaptación do modelo de Príncipe a unha zona onde a parcelación e o crecemento non impuñan tanto as súas condicións e as parcelas eran maiores. Datan do ano 1885, aproximadamente. As alturas eran de baixo máis dúas plantas na súa orixe, estando hoxe en día moi alteradas. Presentan unha fachada plana de sillería nalgúns casos pero na maioría trátase de pedra de baixa calidade recibada. Aparecen balcóns voados nas plantas altas.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

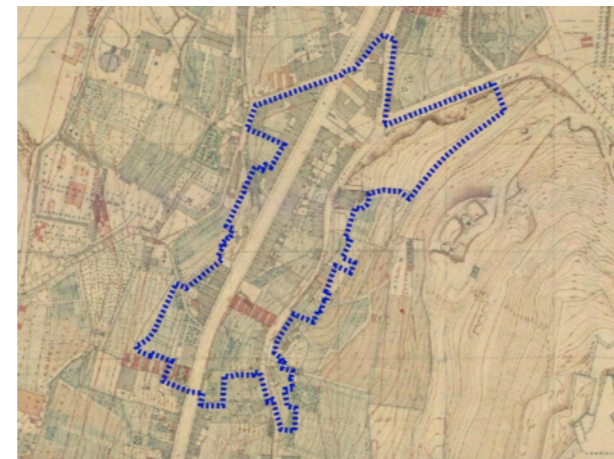
Este tipo caracterízase por ter un fronte á rúa duns 10m, aproximadamente. Son edificacións con horta na parte traseira, que ó igual que pasaba coas edificacións en fileira da zona 1, tratábase de vivendas con dous frontes, permitindo a iluminación interior e ventilación sen necesidade de patios interiores. A ocupación da parcela pola edificación é non alcanzaba o 100%

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Estas edificacións pódense recoñecer en toda a zona, sen embargo só existe un pequeno conxunto que caracteriza un pouco a entrada da rúa Pi y Margall, e pode entenderse tamén se o observamos dende o punto de vista da relación co Casco Vello. Este conxunto xa non é moi representativo da zona e hoxe en día, polo seu estado e en contraposición coas novas edificación que as dobran en altura, preséntase máis coma un resto dunha trama que como conxunto identitario.

**OS CONXUNTOS**
**VIVENDA URBANA MEDIADOS XX**


FACHADA RÚA ANGUSTIAS



PLANO R.PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL



FACHADA RÚA PI Y MARGALL



RÁU ANGUSTIAS

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Este tipo de edificacións responde ós anos 40. Responde a unha tipoloxía máis urbana, cun fronte máis estreito e axustado á rúa e mantemento de ritmo de tres ocós. A fachada deixa de ser planar cun corpo central voado a modo de mirador e dous balcóns nos ocós laterais.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

En canto ás dimensións do parcelario responde a unha morfoloxía rectangular e alargada de fronte moito menor que o fondo, que chega a ocupar case a totalidade da parcela.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

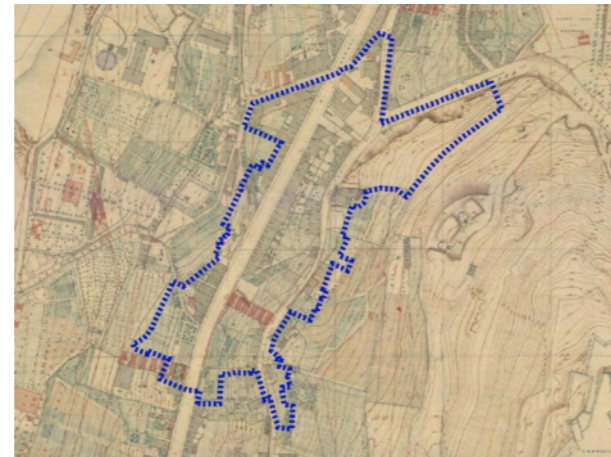
Nesta zona os conxuntos non son de grande número de edificacións, xa que a maior parte delas están bastante substituídas, polo que se fai referencia a edificios ou pares de edificios que configuran a imaxe da rúa. O seu estado é regular, con ampliacións doutras épocas, e cunha necesidade dunha intervención de mantemento. Esta é a única zona de todo o ámbito onde o número de edificacións con elementos de interese non supera o 50%.

**OS CONXUNTOS****VIVENDA URBANA PRINCIPIOS S.XX**

FACHADA RÚA ROMIL



FACHADA RÚA ROMIL



PLANO R.PASCUAL (1907)



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL



RÚA ROMIL

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Arquitecturas dos anos 1920. Esta tipoloxía abranguerá unha edificación caracterizada polas súas grandes dimensións de fronte á rúa, superior ós dez metros. Polo seu grande fronte posúen maior número de ocos e maiores, pero cunhas proporcións similares.

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

No plano de Cominges pódese atopar estas edificacións. Destaca en planta a súa proporción con respecto ás edificacións contiguas. A proporción da parcela é dun fronte superior ó fondo. Como rasgo característico desta época, a edificación non ocupa o 100% da parcela, senón que reserva un espazo na parte posterior.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

Aínda que non haxa un conxunto seguido, estas edificacións podemos englobalas coas tipoloxías anteriores, xa que todas elas forman conxuntos nos que nas pezas se entenden unhas coas outras. Este tipo móstrase na maior parte dos casos en estado de abandono. Parece necesario o plantexamento dunha solución de adaptación deste tipo ás novas necesidades.



## OS ESPAZOS PÚBLICOS

O espazo público nesta zona redúcese case por completo ó viario. As poucas oportunidades que había de gañar un pouco de espazo público nesta zona foron resoltas polo plan xeral en actuacións puntuais, as de Chile e Romil, pero dende o punto de vista do viario e da edificación respectivamente, nunca dende o espazo público. Aínda así, e co plan á espera de aprobación, consideraremos a posibilidade de actuación na área de Romil.



RÚA ROMIL



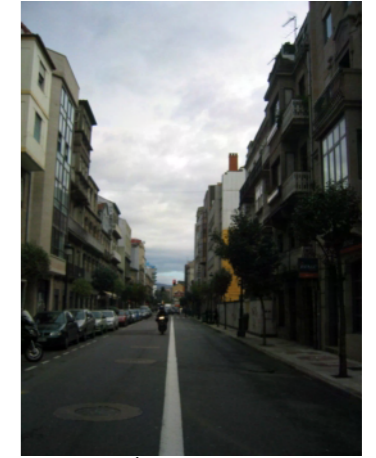
RÚA ROMIL



RÚA ROMIL



RÚA PI Y MARGALL



RÚA PI Y MARGALL

### 3.1 SISTEMA VIARIO

ESTRUCTURA dos espazos libres:

Vías primarias:

Considerado este tipo de vía o eixo Camelias-Venezuela. Aínda que fóra do límite é unha vía que limita e condiciona claramente esta zona. Ten un fluxo de tráfico moi elevado cunha sección duns 24 m. Á altura de Romil córtase o sentido de circulación cara á praza de América excepto para os autobuses e taxis, polo que descarga todo o tráfico cara esta rúa ou cara Pi y Margall no seguinte cruce.

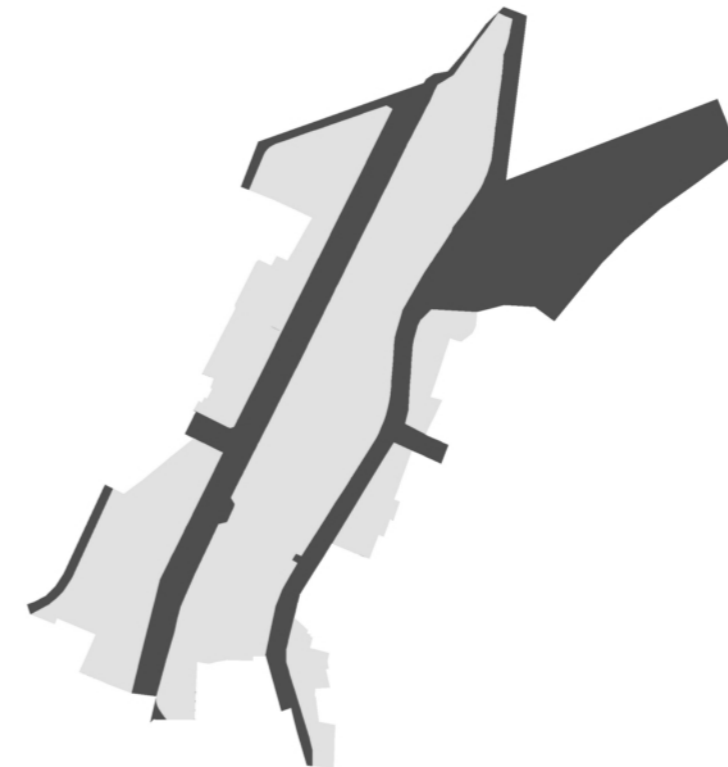
Vías secundarias:

Poden considerarse as dúas rúas estruturantes desta zona:

Romil. Vía que devén dunha preexistencia une as vías de Camelias con Pi y Margall. Posto que esta é a única rúa desta zona oeste que discorre transversal como unión de dos eixos, é unha grande oportunidade para levar o tráfico e que discorra máis áxil. Isto fai dela unha rúa ocupada nos tempos de apertura dos semáforos, cun fluxo elevado. As alturas e falta de apertura cara ós laterais fai dela unha rúa con moito ruído. Ademais non posúe ningún paso peonil, polo que na rúa os percorridos son de subida e baixada.

Pi y Margall. Forma parte do eixo de conexión coa rúa Elduayen e Policarpo Sanz, sen embargo non ten un fluxo de tráfico elevado. O sentido de circulación é único, estando reservado o outro carril para autobuses e taxis.

Mentres que as rúas Camelias e Romil teñen tres puntos de conexión (ademais dos de encontro) por medio de escaleiras, as rúas Romil e Pi y Margall non teñen conexión transversal agás pola rúa Angustias, próxima ó Paseo Alfonso XII.





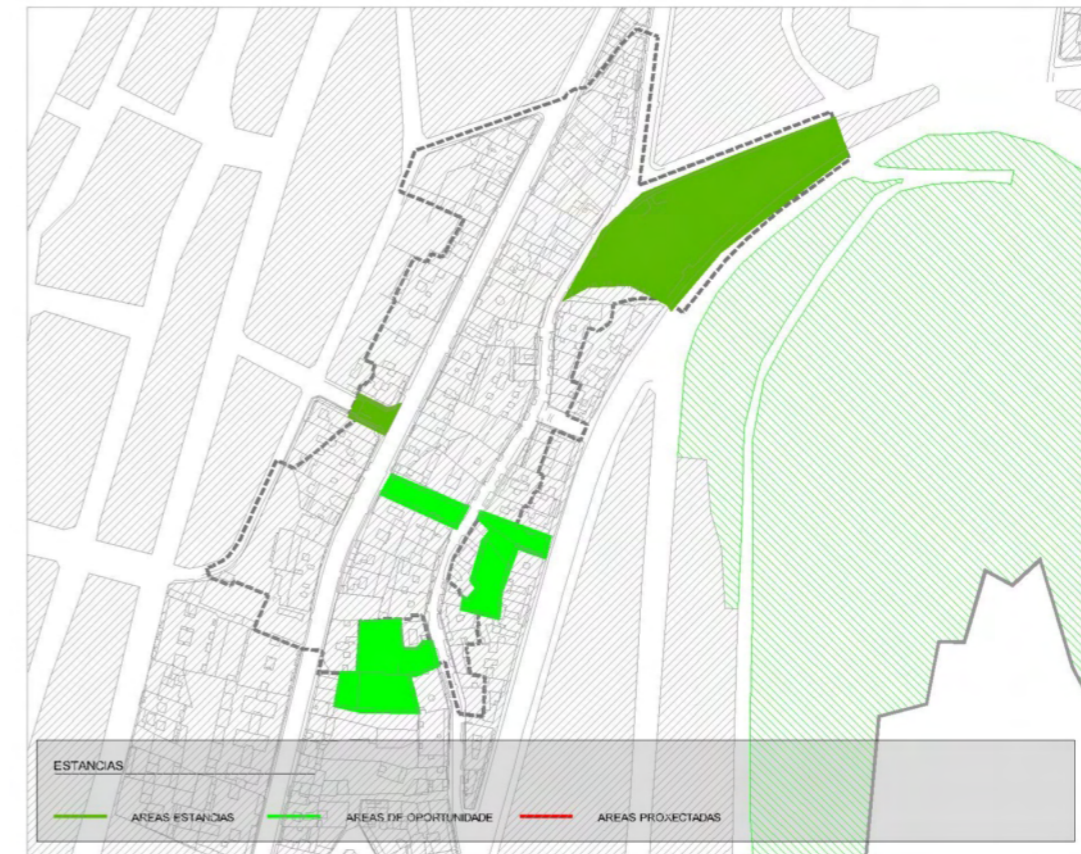
## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.2 ESTANCIAS

Estancias: Pola topografía, o crecemento desta zona desenvolveuse moi ligado ás rúas e camiños de saída da cidade sen a proxección de espazos libres. A única posibilidade de espazo libres transversais chegan a estar ocupados totalmente pola necesidade de grandes escaleiras que salven o desnivel da zona. Ademais, os dous espazos que quedan no medio das couzadas, un entre Camelias e Romil e outro entre Romil e Pi y Margall, están fóra do ámbito e fixadas como actuacións do PXOM, pero nos que tampouco se plantea a recuperación dun espazo público para a zona.

Espacio arbolado. O único espazo libre que existe na zona posúe un arbolado potente con pinos e plátanos de grandes dimensións. É un paseo agradable na rúa Camelias con vistas cara a rúa, sen embargo, pola súa forte pendente hoxe en día é un espazo pouco utilizado como estancia. É un espazo de reflexión e oportunidade a tratar dende esta zona ata a Ronda don Bosco, buscando unha continuidade do monte do Castro. Na parte baixa hai unha pequena estancia cunha fonte de pedra.

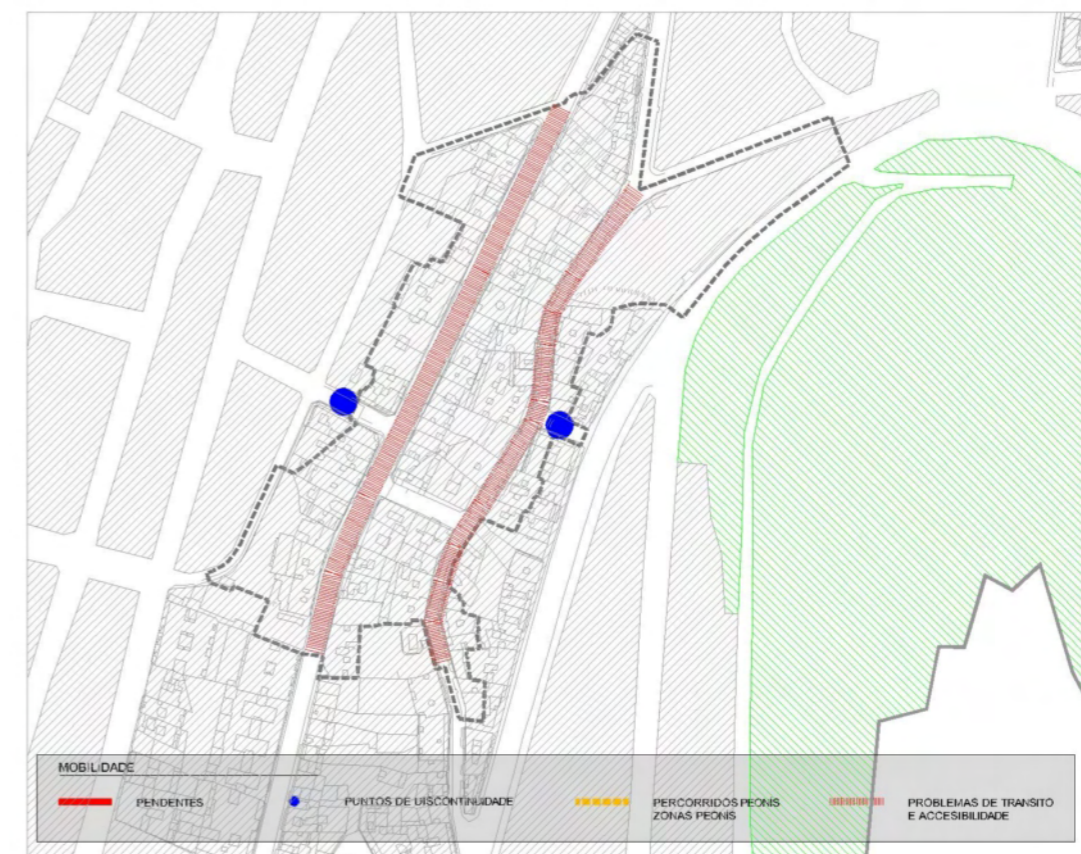
Oportunidades: nestes momentos hai un solar entre as rúas Romil e Pi y Margall que podería ser utilizado para unha apertura transversal de conexión entre ambas e a posibilidade dunha desconxestión da rúa Romil, hoxe en día desfigurada polas grandes alturas da edificación nesa rúa para a sección que ten.



### 3.3 MOBILIDADE

MOBILIDADE: Tráficos fundamentalmente locais nas dúas rúas. A mobilidade en Romil faise difícil nos momentos de afluencia de vehículos (apertura de semáforo) e nos momentos de calma, ó non haber ningún paso peonil e non verse a chegada de coches. Serve de baixada rápida dende o Castro ata Beiramar, polo que é moi utilizada. Tamén o estar cortado o tráfico en Camelias obriga ó seu uso. Na rúa pi y Margall sen embargo, non hai un fluxo tan elevado, polo que o cruce dun lado a outro é posible, pero non polos pasos peonís, xa que se fan escasos nunha rúa tan longa, só dous. Ó igual que na rúa Venezuela, existen puntos onde se fan necesarioas escaleiras para salvar o nivel da topografía.

APARCAMENTOS: Nesta zona non hai aparcamentos. O aparcamento é en superficie nun lado de Pi y Margall e en ningún na de Romil.





## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.4 ESCENA URBANA

**VISUAIS:** Transversais a Pi y Margall. Este tipo de vistas da nunha idea do que gañaría este espacio coa apertura dun espacio transversal ou con visuais transversais que se puidesen acadar en ámbalas rúas.

Pi y Margall cara a Alfonso XII.

**ELEMENTOS:** Arborado importante na unión da rúa Romil e Falperra. Nesta unión hai unha estancia cunha fonte de pedra. O recente pavimento das beirarrúas levado a cabo na rúa Romil diferencia con texturas distintas os accesos de vehículos e vados, o que da máis protagonismo ó coche fronte ó peón. Na rúa Pi y Margall hai unha secuencia de árbores a ambos lados pero sen ningunha reflexión sobre o espacio.





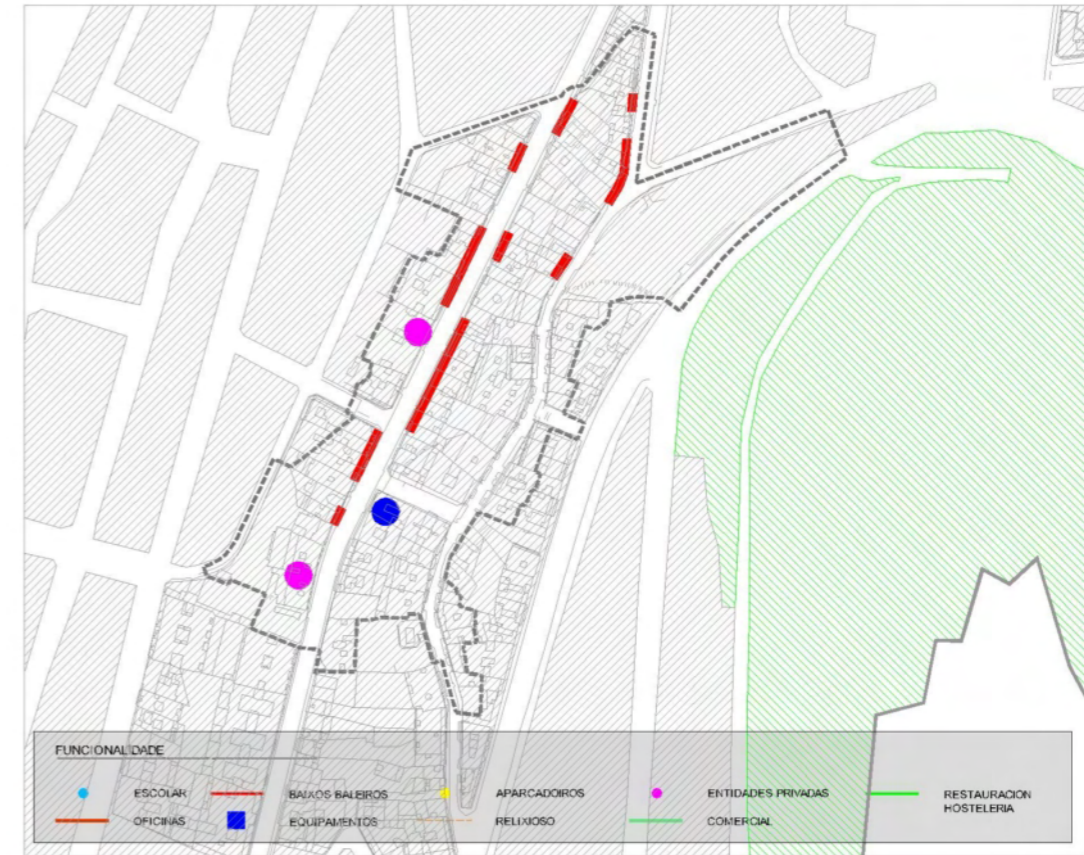
## A FUNCIONALIDADE

### 4. FUNCIONALIDADE

Nesta zona destaca como uso principal o uso residencial e o uso terciario nos baixos. Este uso dos baixos está enfocado de maneira distinta nas dúas rúas. Así en Pi y Margall atopamos sobre todo un uso local, con cafeterías e tendas de uso diario e algunha tenda textil. Sen embargo o que máis chama a atención é a desocupación destes baixos, en grande parte en alquiler ou venta de locais pechados e en outra por pertencer a edificacións de nova planta aínda non abertos. Eso é un dos motivos polo que non se ve grande actividade da rúa. Ó igual que no conxunto do ámbito, hai unha importante falta de equipamentos públicos, estando localizado unicamente a Protección Civil. Ademais destes usos esta rúa caracterízase por dúas igrexas e o Colexio das Carmelitas.

Na rúa Romil sen embargo os locais están ocupados por tendas de uso bastante especializado, tendas de comercio ocasional (pesca, uniformes, segunda man, estudo de fotografía, estudo de arquitectura...), algunhas cafeterías, e talleres. Coa apertura do centro social proxectado polo concello para a rúa Romil espérase que se reactive a actividade da zona.

S:\DIBUJO\VIGO\PEPECC\FASE 1 AVANCE\FONDO COMÚN\Z7\Z7\_FUN.jpg





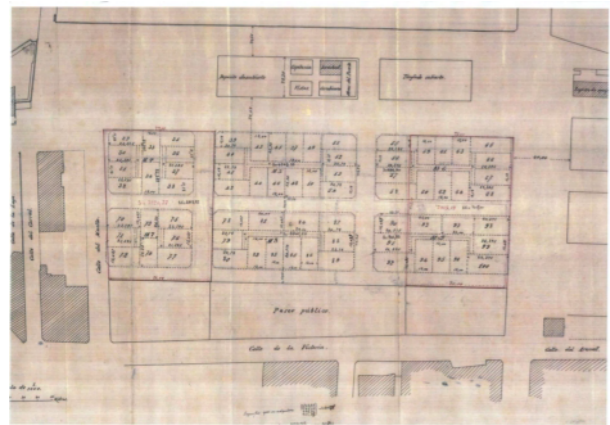
### 1.1 DELIMITACIÓN

A zona 8 queda delimitada polas rúas Montero Ríos, Concepción Arenal, Victoria e Carral, cunha orientación que se proxima á dos eixos cardinais. Está constituída polas seis couzadas do chamado "Ensanche de Olloqui", os xardíns da Alameda e a couzada entre as rúas Carral, Cánovas del Castillo, Victoria e García Olloqui.



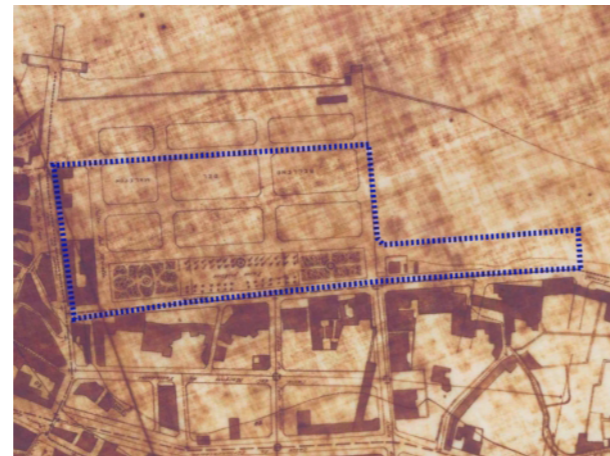
### 1.2 RELACIÓN E SISTEMAS URBANOS

Edificada sobre terreos gañados ó mar e froito dun proxecto de Nova Poboación promovido por Emilio García Olloqui en 1870 e redactado polo inxenheiro Xulio Valdés, constitúe o primeiro avance da cidade cara ó mar. Posicionado entre o Casco Vello, os Xardíns de Montero Ríos e os edificios institucionais da Praza da Estrela, e tamén polos xardíns da Alameda, o parque urbán máis importante, xunto co Castro, do centro da cidade. Son estes espazos libres que rodean a zona 8 os enlaces co resto do ensanche e a cidade. O contacto co ámeto do Casco Vello é de tanxencia, porque parte da muralla que encerraba a cidade orixinaria discurría por aquí. A rúa Carral e a mazá con orientación N-S son froito da ordenación do espazo dispoñible trala demolición da muralla, autorizada en este tramo (Placer-Laxe) en 1861. A solución presenta un forte desnivel lonxitudinal en relación á rúa Laxe que só se pode resolver accedendo a esta última polo extremo sur, cara ó mar. Deste xeito, a rúa Carral supón un límite entre tramas bastante definido.



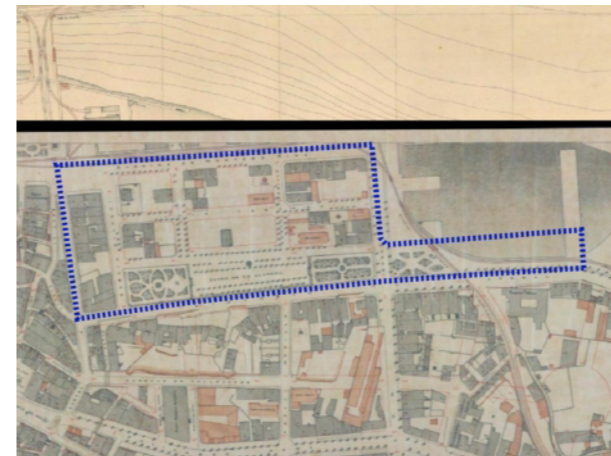
PLANO DE LOTES (sen data)

División parcelaria en 71 lotes de dimensións 12-13.5 m de ancho e 22-24 m de fondo, con rúa central de 10 m. e rúas transversais de 15 m. Reservas no interior das mazás para camiños traseiros de comunicación e/ou patios de ventilación. Aproveitamento máximo: parcelacións transversais á rúa, aínda que na rúa central aparecen parcelas orientadas en paralelo á rúa, con fronte o dobre do fondo, que se foron ocupando con parcelacións e reparcelacións.



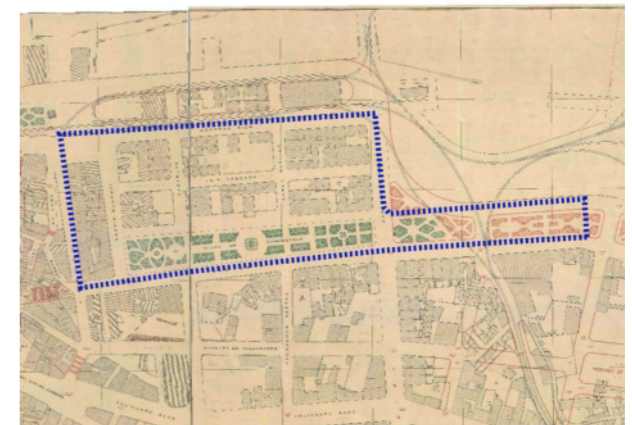
PLANO DE F. SOLER (1880)

Grafiado o ámeto do ensanche de G. Olloqui como "Relleno del Malecón". Constituído por 9 mazás e o xardín da Alameda (chamado 'Paseo público'). 20 anos despois da autorización da demolición da muralla neste tramo, aparecen as primeiras edificacións da mazá entre as rúas Carral e Muelle (G. Olloqui). Permanece a Batería da Laxe e a muralla do tramo de mar. Cañería de desagüe de Ø150 pola rúa Carral e súa prolongación no peirao da Laxe.



PLANO DE R. PASCUAL (1907)

Superficie de recheo ampliada para aloxar instalacións portuarias. O ferrocarril de mercadorías limitando as conexións transversais co mar e o porto. Primeiras edificacións. Preferencia polas mazás coa orientación Norte e fachada ó mar. Consolidacións na mazá do extremo este. Parcelación dos lotes orixinais, pero tamén agregacións para edificar vivenda unifamiliar illada en parcela. Edificios de uso público (construcións provisionais en madeira): Sala Apolo, Variedades, Tobogán. Vocación de uso recreativo. Ordenación da Alameda en tres tramos: dous con xardín formal nos extremos e o paseo central arborado, en nivel inferior respecto ós aneiros e á rúa Victoria, de acceso. A mazá de Carral casi completada.

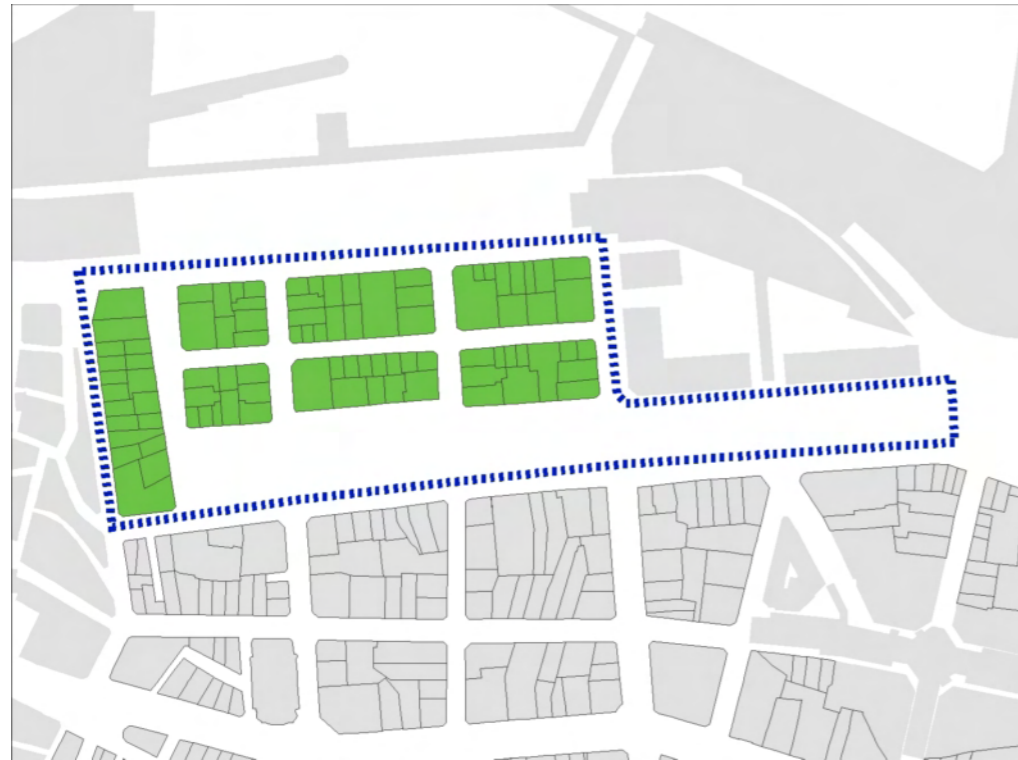


PLANO DE M. COMINGES (1943)

Parcelacións dos lotes do fronte Norte na rúa Luis Taboada, que dan lugar a edificacións de planta aproximadamente cadrada. Completada a mazá de Carral.



**A MORFOLOXÍA**



**2.1 MORFOLOXÍA**

Este área considérase unha unidade de traza e tecido homoxéneo, na que só cabe a distinción entre as mazás planificadas por Xulio Valdés para a Nova Poboación e a mazá Carral-Muelle, froito dunha operación de reforma interior (o derrubo das muralla Pracer-A Laxe, iniciado en 1896) e que funciona como charnela de separación co Casco Vello, se ben ambas están ben enlazadas. Un terceiro elemento, constituído polo espacio da Alameda, se trata con mais detalle no apartado dos espacios públicos.



LINEAL



Mazá 28668. Orixinada nas primeiras edificacións extramuros na porta da Gamboa cara a carreteira de Pontevedra, e a baixada ó peirao da A Laxe, primeiro no fronte este da cidade. Este camiño de baixada, chamado 'Calle del Muelle de la Lage' foi rectificad nas propostas de aliñacións que lle deron a ordenación definitiva, mais aproximada á ordenación da nova poboación de G. Olloqui. A rúa Carral foi trazada directamente sobre o terreo ocupado pola muralla.



COUZADAS PLANIFICADAS



Ensanche de G. Olloqui. Orientado según os eixos cardinais, con rúa central de 10 m de ancho e rúas transversais de comunicación co Porto de 15 m. Das parcelacións orixinais, regulares cunha relación fronte/fondo de 1/2, atopamos variacións en forma de parcelacións (n. de lotes 93, 72 e 42, que deron lugar a pezas que valoramos como pequenos conxuntos de certa entidade) e reparcelacións (recentes: 30-31-32, 78-79-80, 50-57-58). Estas últimas son soporte de edificacións recentes (anos 70-80) de vivenda colectiva de luxo ou hoteis.



**AS EDIFICACIÓNS SINGULARES**



**2.2. EDIFICACIÓNS**

Destacamos unha porcentaxe considerable de pezas singulares pola especial calidade da súa factura, dentro das tipoloxías definidas. Así, se destacan as arquitecturas do arquitecto Manuel Gomez Román, dos primeiros anos do século XX, e estéticamente cercanas ó modernismo, con pezas moi singulares e outras de menor valor. Tamén son destacables certas edificacións, normalmente situadas nas esquinas das mazás, que fan unha lectura axeitada da súa posición no cruce de rúas, e que se recoñecen como pezas de valor. Outras pezas salientables como edificacións singulares son os edificios de estilo racionalista e os encuadrables dentro do Movemento Moderno.



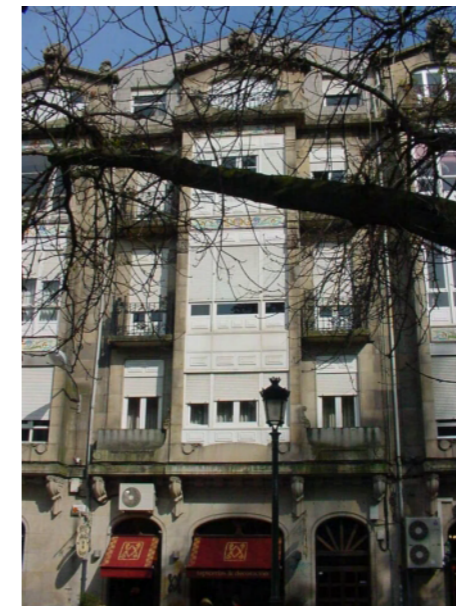
LUIS TABOADA, 4



PRAZA DE COMPOSTELA, 30



PRAZA DE COMPOSTELA, 31



PRAZA DE COMPOSTELA, 32



PRAZA DE COMPOSTELA, 33

**OS CONXUNTOS****A CASA URBANA**

Rúa Luis Taboada



Rúa García Olloqui



Pascual



PLANO PARCELARIO ACTUAL



PLANO EDIFICACIÓN ACTUAL

**DESCRIPCIÓN TIPOLÓXICA**

Tipoloxía da que se atopan pezas recoñecibles con pequenas variantes ó longo de varias décadas, dende os derradeiros anos do século XIX ata ben entrados os anos 30. As fachadas son de directriz plana, e a súa vocación urbana ten reflexo nas decoracións dos ocós. Presencia importante de balcóns voados, encargados de aportar ritmo e volume ás fachadas dende a súa lectura como envolvente da rúa, e que en moitos casos teñen decorado o seu fronte (tanto como os contornos dos ocós das ventás), e cuxa función é, principalmente, de mirador. En ocasións, estes elementos de relación interior-externo se conformaban como galerías pechadas de ferro e vidro, aínda que os exemplos son escasos e xa desapareceron (rua García Olloqui). O tipo básico é de planta baixa e dous ou tres plantas, con pequenas variacións na decoración entre as diferentes plantas. Teñen unha disposición de tres, catro, cinco eixos ou máis (en relación co fronte da parcela). Os exemplos atopados nesta zona presentan en moitos casos alteracións do tipo orixinal por ampliación de plantas altas. Os frentes dos forxados se amosan só como frentes voados dos balcóns, corridos ó longo da fachada na meirande parte dos casos.

Estas edificacións se atopan bastante ben conservadas na súa configuración orixinal, aínda que moitas pezas foron alteradas por adicións de plantas sobre o volume inicial. Os casos máis significativos son edificios certamente modestos en comparación coa

**PARCELARIO E MORFOLOXIA**

O parcelario non parece representar un factor determinante na tipoloxía que estamos a describir, aínda que sí se distingue certa correspondencia entre as edificacións e as formas e dimensións das parcelas, sendo o máis significativo o fronte, normalmente en torno ós 10 m. Este ancho se reduce en algúns casos en que as parcelas derivan dunha división dos lotes orixinais (no ensanche de Olloqui). Na mazá da rúa Carral aínda se pode ler a traza das primeiras edificacións contra a rúa Victoria, previas á demolición da muralla, pois as liñas de división parcelaria non son ortogonais á aliñación como no resto da mazá ou nas mazás do ensanche.

**CONXUNTO URBANO. ESTADO**

O conxunto máis importante é o da mazá 28668 con fronte á rúa Carral, pero tamén atopamos pezas formando u fronte continuo na fachada Norte das mazás 31671 e 29670.

En xeral o estado é bo, aínda que se percibe certo grado de abandono en rúas como Luis Taboada e Montero Ríos, en que parece estar sendo substituída a vivenda por outros usos (hoteleiros, de ocio). Esta situación ten a vantaxe de que as pezas non sofren modificacións irreparables porque non existe presión para a súa incorporación ó mercado, pero o perigo é de abandono e ruína.

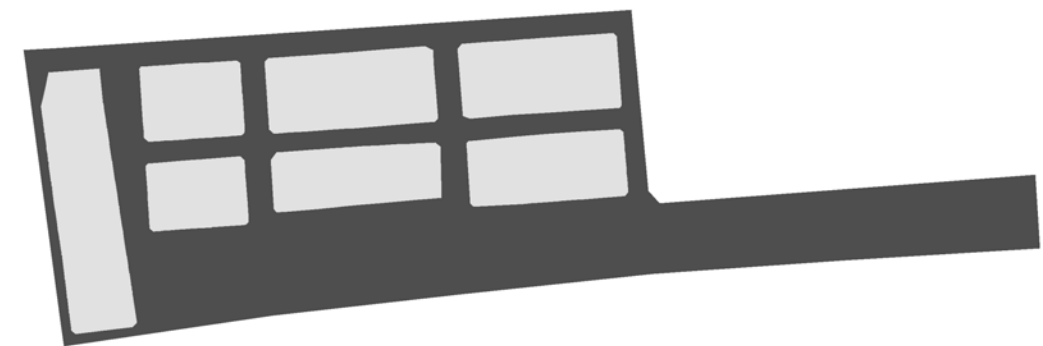


## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.1 SISTEMA VIARIO

Vías primarias ou de Estructura Xeral: na zona 8 só poden considerarse en certa medida como elementos do sistema a nivel primario os grandes espazos verdes lineais da Alameda e os xardíns de Montero Rios, que envolven nos frentes norte (cara ó mar) e sur (cara a cidade) a zona que estamos a analizar, conectados no sentido lonxitudinal con outros espazos libres tamén relevantes: os xardíns de Eduardo e o espacio cívico chamado "Abrir Vigo ó mar". As vías de circulación rodada (aínda que con tráfico atenuado) son de carácter local.

Vías locais: vía lonxitudinal central de 10 m, rúas transversais de 15 m, na rúa García Olloqui 15 m. na parte alta, e ensanchándose cara ó mar. Son vías de tráfico atenuado: Victoria, García Olloqui e Luis Taboada; de coexistencia o tramo cara á Alameda das rúas transversais (Pablo Morillo, Castelar) e a rúa que discorre polo flanco norte da Alameda. O resto son rúas peonís, pero a caracterización do espazo das rúas non reflicta nin suliña o carácter e verdadeira vocación. A recente operación de humanización non foi suficiente, pois é debedora duns usos que xa non se dan, e que sen embargo seguen a ter reflexo nos elementos de cualificación do espazo. Así, por exemplo, a composición transversal do plano do chan aínda reflicta as circulacións segregadas rodada-peonil. É precisa una reconsideración do carácter de algunhas vías que agora están liberadas do tráfico rodado, especialmente as vías de contacto cos grandes espazos libres xa conformados (Alameda e Xardíns de Montero Rios)





## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.2 ESTANCIAS

Os mais importantes espacios libres do centro da cidade se atopan delimitando o perímetro da zona que estamos a tratar: Praza da Estrela, Xardíns de Montero Rios, e Alameda e xardíns de Vicente. A Alameda, incluída dentro do ámbito, é un vacío histórico de uns 10.000 m<sup>2</sup>, que xa aparece representado como espacio arbolado en cartografías tempranas (Coello, 1856). O seu contido en especies arbóreas, mobiliario e arte urbán merece un estudio independente para recoñecer o seu estado e valorar o seu interés, cara a unha protección efectiva e unha posta en valor, sobre todo en relación coas vías en contacto, recentemente conquistadas para o peón. É preciso valoralo como elemento de enlace entre o ensanche de Olloqui e o resto da cidade, e tamén no seu papel como via-parque peonil, en conexión cos Xardíns de Vicente e o cinto verde que acompaña a rua Areal. Asimesmo considérase necesaria a cualificación do espacio das ruas que conectan os dous xardíns lineais (Alameda, Montero Rios)

### 3.3 MOBILIDADE

#### Mobilidade

Os tráfico son fundamentalmente locais, aínda que a rua García Olloqui conta con certa intensidade de tráfico nos dous sentidos por tratarse da única conexión en superficie do casco vello co ensanche pola parte baixa. É previsible que estes tráfico se incrementen cando sexa finalizado o centro comercial A Laxe, no localizado no peirao.

As suaves pendentes e a flexibilidade do trazado en cuadrícula facilitan as circulacións peonís, aínda que o uso da rúa polo peón melloraría cunha máis axueitada cualificación do seu espacio.

#### Aparcamentos

Non é posible aparcas os vehículos nas rúas da zona 3, posto que foron eliminados os aparcamentos en superficie, e só se manteñen carga e descarga limitadas. Os aparcamentos subterráneos máis próximos, aínda que xa fora do límite estricto do ámbito (Praza da Estrela e A Laxe) suman unha oferta de 987 prazas.



## OS ESPAZOS PÚBLICOS

### 3.4 ESCENA URBANA

#### Escea urbana

O gran espacio verde da Alameda é a referencia mais importante, aínda que tamén o é a presenza cercana do porto e o mar, non sempre perceptibles pola vista. As rúas conservan en certa medida a escala dos espazos orixinais, especialmente nas rúas interiores, aínda que houbo moitas alteracións nos edificios. Permanencia de certas pezas que son soporte da identidade deste pequeno ensanche.

#### Elementos

Cómpre distinguir entre o arborado do gran espacio verde da Alameda, de gran porte e importancia histórica, e as árbores que acompañan a urbanización. Esta distinción se debería extender a todas as consideracións que se fagan en canto á dotación de elementos de urbanización, é dicir: é preciso reconsiderar os elementos de urbanización, de xeito que as distintas situacións sexan respostadas de xeito pormenorizada sen perda de unidade na lectura do espacio público.

