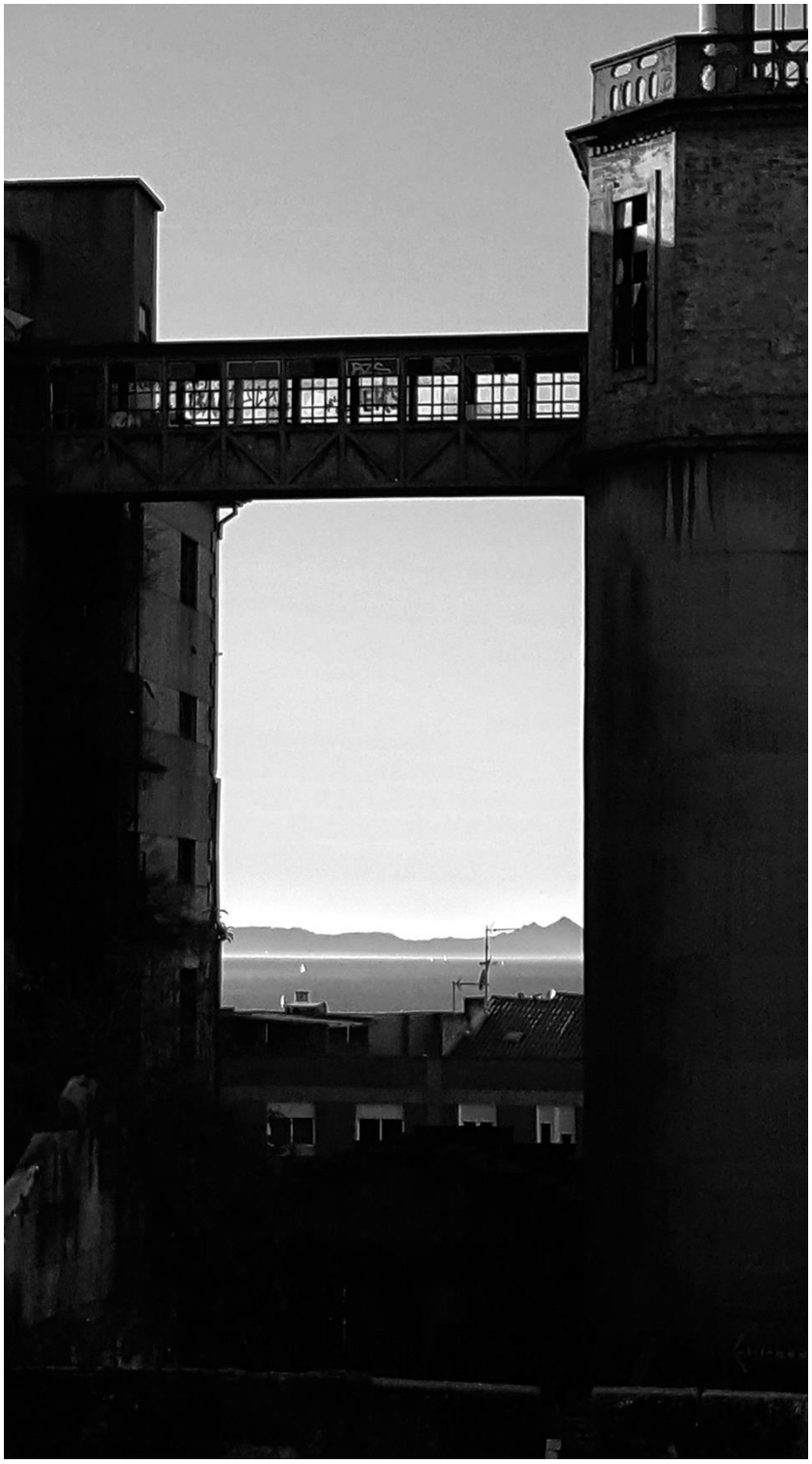
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO VELLO DE VIGO, ZONA PANIFICADORA (APROBACIÓN INICIAL)



SALGADO & LÓPEZ

JUNIO 2018

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

ÍNDICE

MEMORIA

DISPOSICIONES GENERALES

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 15
2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD 16
2.1. La Panificadora 16
2.1.1. El edificio, su historia y la relación con la ciudad 16
2.1.2. La evolución normativa 19
2.1.3. La evolución de la percepción social 21
2.2. Cumplimiento de la voluntad municipal 27
2.3. La conexión con la Plaza del Rey 28
2.4. El interés público, un nuevo equipamiento 29

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3. EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 33
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES 34
4.1. La ubicación 34
4.2. El uso del suelo 36
4.3. Las edificaciones 37
4.3.1. La Panificadora 37
4.3.1.1. El edificio principal 37
4.3.1.2. El edificio de la calle Falperra 38
4.3.1.3. El almacén de harinas 40
4.3.1.4. Los silos 41
4.3.1.5. La zona de carga 43
4.3.1.6. El taller mecánico 43
4.3.1.7. La enfermería 44
4.3.1.8. Las viviendas para empleados 45
4.3.1.9. El palomar 46
4.3.1.10. El patio de entrada 46
4.3.1.11. La calle cubierta 47
4.3.1.12. El patio de los silos 49
4.3.1.13. La calle este 49
4.3.1.14. El jardín anexo 50
4.3.2. Las edificaciones de la calle Santiago 50
4.3.2.1. C/ Santiago nº 26 50
4.3.2.2. C/ Santiago nº 28 51
4.3.2.3. C/ Santiago nº 49 52
4.3.2.4. C/ Santiago nº 39 52
5. ESTRUCTURA CATASTRAL 53
6. VIARIO E INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS 57
6.1. Las calles 57
6.1.1. La calle Santiago 57
6.1.2. La calle Falperra 58
6.1.3. La calle Cachamuiña 59
6.2. Las Infraestructuras 60
6.2.1. Red eléctrica M.T.S 60
6.2.2. Red eléctrica B.T.S 60
6.2.3. Red de abastecimiento de agua, riego, hidrantes 60

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

6.2.4. Red de pluviales y saneamiento 60
6.2.5. Red telefónica 60
6.2.6. Red de gas 61
6.2.7. Red de telecomunicaciones 61
7. PLANEAMIENTO VIGENTE 61
7.1. AC-Panificadora 63
7.2. El resto de las parcelas de la calle Santiago 67
7.3. Área de rehabilitación prioritaria-1 (ARP-1) 68
7.4. Área Dotacional-2 (AD-2) 70
8. AFECCIONES SECTORIALES 75

ORDENACIÓN

9. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 79
9.1. AC-Panificadora → Área Dotacional-12 (AD-12) 80
9.2. ARP-01 + AD-2 + c/ Santiago 37,39, 41, 43 → Área Dotacional -13 (AD-13) 86
10. CRITERIOS DE ORDENACIÓN 90
10.1. Ordenación del entorno 91
10.1.1. Zona entre la Panificadora y la Plaza del Rey, Plaza Nova-01 91
10.1.2. Calles Cachamuiña y Falperra 94
10.2. Construcciones y espacios de la Panificadora 94
10.2.1. El edificio principal 95
10.2.2. El almacén 95
10.2.3. Los silos 95
10.2.4. Edificio de la calle Falperra 96
10.2.5. La enfermería 96
10.2.6. Los talleres 97
10.2.7. Los patios exteriores 97
10.3. La eliminación de la edificabilidad lucrativa 98
11. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN 99
11.1 . La nueva regulación 99
11.1.1. Ordenanza Panificadora (OP) 99
11.1.1.1. Condiciones de edificabilidad 99
11.1.1.2. Condiciones de volumen 100
11.1.1.3. Obras permitidas 100
11.1.1.4. Criterios generales de intervención 100
11.1.1.5. Condiciones de uso 101
11.1.1.6. Condiciones de garaje-aparcamiento 101
11.1.1.7. Condiciones higiénico-sanitarias 102
11.1.1.8. Condiciones estéticas 102
11.1.1.8.1. Línea de cornisa 102
11.1.1.8.2. Estructuración de cubierta 102
11.1.1.8.3. Cuerpos volados 102
11.1.1.8.4. Proporción de huecos 102
11.1.1.8.5. Materiales 102
11.1.1.9. Los espacios libres 104
11.1.2. Ordenanza O.Z.V 105
11.2 . La catalogación 105
11.3 . El espacio público 107
11.3.1. La Plaza Nova-01 107
11.3.2. La placita de acceso 108
11.3.3. Las calles Cachamuiña y Falperra 109

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

11. 4. Las dotaciones 109
12 JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y AL PAISAJE URBANO 113
12.1. Adaptación de la ordenación a la topografía 114
12.2. La armonía con el entorno inmediato 116
12.3. La relación con el paisaje 117
12.4. La tipología y los materiales constructivos 120
13 GESTIÓN URBANÍSTICA 123
14 ESTUDIO ECONÓMICO, MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA 125
14.1. Estudio económico 125
14.1.1. Costes de actuaciones en espacios públicos 125
14.1.1.1. Actuación A-27 125
14.1.1.2. Cuadro de actuaciones en espacios libres de nueva creación 126
14.1.2. Costes de expropiación 127
14.1.3. Costes de construcción de nuevos equipamientos 129
14.1.4. Total de nuevas inversiones 130
14.2. Memoria de Sostenibilidad y viabilidad 130
14.2.1. Programa de prioridades 130
14.2.2. La inversión anual 131
14.2.3. Distribución de la financiación 132
15 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN 133
15.1. Cuadros resumen de la Modificación Puntual 133
15.1.1. La superficie afectada del PEPRI 133
15.1.2. Cuadro de superficies totales 133
15.1.3. Cuadro de características generales de la Modificación Puntual 134
15.1.4. Cuadro de nuevas dotaciones por áreas 134
15.1.5. Cuadro detallado de nuevas dotaciones 135
15.1.6. Cuadro de nuevos espacios públicos 135
15.1.7. Cuadro de espacios de gestión 135
15.2. Cuadros comparativos Modificación Puntual – PEPRI 136
15.2.1. Cuadro comparativo de características generales 136
15.2.2. Cuadro detallado de superficies dotacionales 136

ANEXOS

ANEXO I. Fichas Gráficas 139
Anexo IA. Catálogo 141
Catálogo 449 Ambiental / Couzada 25614 / Parcela 18
Catálogo 449-A: Los Silos de la Panificadora
Catálogo 449-B: El edificio Principal de la Panificadora
Catálogo 449-C: El almacén de la Panificadora
Catálogo 449-D: El edificio de la rúa Falperra de la Panificadora
Anexo IB. Fichas edificación_Normativa Gráfica 143
Catálogo 449 Ambiental / Couzada 25614 / Parcela 18
ANEXO II. Informe Ambiental Estratégico, Resolución del 28 de marzo de 2018 145
ANEXO III. Cumplimiento de la Ley 10/2014, del 3 de diciembre, de accesibilidad 147
ANEXO IV. Compromiso de financiación 149
ANEXO V. Contenido material de la modificación del PEPRI 151
ANEXO VI. Fichas catastrales 153
ANEXO VII. Listado de titulares catastrales 155

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

01. BASE Y ALTURAS EDIFICACIÓN

02. CUBIERTAS DE LA EDIFICACIÓN

03. ALZADOS PROPUESTOS
    - 03.1. COUZADA 25614
    - 03.2. COUZADA 25624
    - 03.3. COUZADA 26620

04. DOTACIONES URBANÍSTICAS

05. PAVIMENTACIÓN, ESTADO Y MATERIALES

06. INSTALACIONES URBANAS

07. LOCALIZACIÓN DE COUZADAS

08. PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN GENERAL DEL PEPRI

09. ÁREAS DE DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PEPRI

PLANOS DE ORDENACIÓN

00. ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL

01. ORDENACIÓN GENERAL

02. ALINEACIONES Y ALTURAS
    - 02.1. CUBIERTAS DE LA EDIFICACIÓN

03. ALZADOS
    - 03.1. COUZADA 25614
    - 03.2. COUZADA 25624
    - 03.3. COUZADA 26620

04. DOTACIONES

05. NIVELES DE PROTECCIÓN

06. ACTUACIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS
    - 06.1. A-27
    - 06.2. A-27.1

07. INSTALACIONES URBANAS
    - 07.1. RED ELÉCTRICA DE M.T.S.
    - 07.2. RED ELÉTRICA DE B.T.S.
    - 07.3. RED DE AGUA, RIEGO, HIDRANTES

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

07.4. RED DE PLUVIALES Y SANEAMIENTO
07.5. RED TELEFÓNICA
07.6. RED DE GAS
07.7. RED DE TELECOMUNICACIONES

08. ESTRUCTURA VIARIA

09. ÁREAS DE GESTIÓN
09.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DOTACIONAL AD-12
09.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DOTACIONAL AD-13

10. ÁREAS DE AGREGACIÓN

11. PROPUESTA DE IMAGEN FINAL

12. PLANO COMPARATIVO
12.1. PLANTA
12.2. COUZADA 25614
12.3. COUZADA 25614
12.4. COUZADA 25614
12.5. COUZADA 26620

13. PLANOS DE ACCESIBILIDAD
13.1. PLANO DE ACCESIBILIDAD. PLANTA
13.2. PLANO DE ACCESIBILIDAD. SECCIÓN

ANEXOS

ANEXO 01.CATASTRO
ANEXO 01.1. PLANO CATASTRAL
ANEXO 02.2. REFERENCIAS CATASTRALES

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Este Documento, LA **MODIFICACIÓN PUNTUAL** DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO VELLO DE VIGO, ZONA PANIFICADORA, para la Aprobación Inicial, ha sido redactado por **SALGADO & LÓPEZ, SLP.**
(CIF.-B70523535)

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

MEMORIA

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

DISPOSICIONES GENERALES

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente documento constituye la Modificación Puntual (en adelante M.P.) del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Vello de Vigo (en adelante PEPRI), de acuerdo con su art. 1.6, con el art. 83 de la LSG y el 200 de su Reglamento, y con la finalidad de adaptar dicha Norma a la ordenación y a las determinaciones del proyecto ganador del *"concurso de ideas, con intervención de jurado, para la ordenación urbanística del ámbito de la Panificadora y adjudicación de los trabajos de modificación del PEPRI Casco Vello",* el Trabajo nº 5, "Corpus Científico", redactado por Jorge Salgado Cortizas y Celso López Martín; y entendiendo a éste, como la expresión de la voluntad municipal de la que emana todo el proceso.

En este sentido, el Pleno del Concello, en sesión del 5 de septiembre de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

"*A subscrición dun Convenio polo que o Concello de Vigo e o Consorcio dá Zona Franca de Vigo comprométense a conservar, rehabilitar, poñer en valor e dotar de usos públicos o entorno da Panificadora, para a conservación deste exemplo único do noso pasado industrial. A tal fin, o Concello comprométese, á redacción de cuantos instrumentos de planeamento e xestión foren necesarios para a adquisición pública dos bens e dereitos existentes nese ámbito, sufragándose os custos de adquisición polo Consorcio nas seus dúas terceiras partes e polo Concello no terzo restante. O tempo, ambas administracións comprométense á rehabilitación e a dotar de servizos e contidos os espazos adxudicados en execución do Convenio que se realice*".

Esta M.P., promovida por el Concello de Vigo, es la materialización documental de una actuación pública municipal de desarrollo para la obtención de nuevas dotaciones en el centro del Casco Vello de Vigo, que además, tiene como objetivos específicos:

- Proteger el patrimonio, el conjunto edificatorio de la antigua fábrica de la "Compañía Viguesa de Panificación", conocida como la Panificadora.

- Proteger el perfil característico de Vigo, el "skyline de la ciudad", respetando la imagen icónica de la "gran ventana urbana" de la Panificadora.

- El sustituir los aprovechamientos lucrativos, residenciales, previstos en el PEPRI, por nuevas dotaciones públicas, un equipamiento socio-cultural y espacios públicos.

- El crear un nuevo espacio público, que conecte de manera clara, la Plaza del Rey con la calle Santiago y el Casco Vello.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

2.1. La Panificadora

Para poder valorar en su verdadera magnitud la conveniencia y oportunidad de esta Modificación Puntual, que pretende, entre otras cosas, la recuperación y protección de un edificio histórico industrial, previamente, hay que explicar la coyuntura actual sobre ese ámbito, y para ello, hay que recordar con nitidez de dónde venimos, de un *"camino largo".* Se antoja imprescindible una breve mención a los antecedentes históricos de la "Panificadora" y a la evolución de la normativa que le ha afectado a lo largo de los años, y será después, con claridad, cuando podamos apreciar la fotografía de la realidad de hoy.

2.1.1. El edificio, su historia y la relación con la ciudad.

A finales del siglo XIX Vigo era una prometedora ciudad industrial, en 1878 la conexión con la red ferroviaria ibérica favoreció la actividad y desarrollo alrededor del puerto. A inicios del siglo XX la favorable coyuntura de la 1ª Guerra Mundial consolida a Vigo como la capital industrial marítimo-pesquera de Galicia, y por ende, de España.

En 1920 Antonio Valcarce, junto con su cuñado Angel Reboreda González y otros tres empresarios panaderos, fundan la "Compañía Viguesa de Panificación" (en adelante CVPSA). El propósito inicial de la empresa es la fabricación y venta de pan, así como la molturación y comercio de granos y harinas. Se procuró desde el principio que CVPSA fuese un trust con capacidad organizativa, financiera y técnica para sustituir a multitud de pequeños panaderos artesanos y absorber la producción doméstica que aún pervivía en la comarca de Vigo.

En 1921 CVPSA adquiere una gran finca, unos 7000 m2, en el barrio de Falperra, en ese mismo año Antonio Valcarce viaja a Alemania y Bélgica con el objeto de conocer los últimos avances en la fabricación "automática" de pan. En ese viaje contrata con "Werner und Pfeiderer" (W&P) entre 150 y 200 Tm de maquinaria industrial.

El proyecto arquitectónico de la fábrica de Falperra fue encargado a Manuel Gómez Román, arquitecto municipal de Vigo y autor, entre otros, del "Edificio Simeón", "Edificio Múler" y el "Banco de Vigo". Es el primer edificio industrial del arquitecto más reconocido del "regionalismo gallego", le seguirían después otros como la "Fábrica de cerveza de Barxa" y "Bernardo Alfagueme". Las soluciones de ingeniería de la fábrica fueron resueltas por dos ingenieros de la W&P, Otto Werner y Jorge Búchi.

Esta primera fase de la Panificadora consistió en un edificio de tres plantas de 60 x 17 m con dos pequeños salientes en los extremos norte y sur, además, siete pabellones auxiliares para los talleres mecánicos de carpintería y pintura, que posibilitaban el funcionamiento independiente de la fábrica. Entre la maquinaria instalada destacaban los 2 hornos automáticos, 2 cubas amasadoras, 4 cintas transportadoras y dos montacargas.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto de A. Pacheco

El 26 de octubre de 1924 Vigo probaba por primera vez el panecillo “Japonés”, el producto de la primera y única fábrica automática de pan instalada en España, que permitiría a todas las clases sociales viguesas alimentarse con un pan de calidad al precio de uno corriente, al menos eso decía la publicidad. Con este pan blanco de tipo individual el objetivo de CVPSA era acaparar los grandes clientes: hoteles, restaurantes, escuelas e instituciones públicas. En 1921 firma un convenio de suministro con el Ayuntamiento. La capacidad productiva de la Panificadora era tan potente que no se circunscribía a la ciudad de Vigo, barcos y camionetas distribuían productos de CVPSA por toda la provincia de Pontevedra.

En 1929 se planteó la ampliación de la Panificadora para habilitar la sección de molienda y los primeros 4 silos de almacenamiento de grano. Para hacer frente a esa inversión Antonio Valcarce tuvo que hipotecar bienes personales y plantear una ampliación de CVPSA, hasta un millón de pesetas. La crisis económica de esos años trajo restricciones arancelarias sobre el grano que CVPSA importaba de América, esto acabó derivando en conflictividad social y en una huelga en 1936.

La coyuntura de la guerra civil fue favorable para la Panificadora. El ejército rebelde se convirtió en cliente y socio de CVPSA, consumía la producción de la fábrica y aseguraba el suministro de harina, incluso llegó a proveer de camiones para el transporte. Pero esta relación no impidió que trabajase, también, con el bando republicano.

En la posguerra, la Panificadora continuó suministrando a las instituciones del nuevo estado “nacional”, como el cuartel de Barreiro, la base de Figueirido y los campos de concentración de Camposanto y Sta. Mª de Oia. Además, garantizó el suministro a muchas escuelas, a la Sociedad de Armadores, a la flota pesquera de Bouzas, así como a la gran mayoría de la población de Vigo, en 1943 la Panificadora acaparaba las cartillas de racionamiento de 30.000 familias.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto de A. Pacheco

En los años 40 y principios de los 50, fueron muy buenos para CVPSA y para Antonio Valcarce, que se convirtieron, respectivamente, en una de las empresas y empresario, más importantes de la región. En 1946 la fábrica vuelve a crecer, se amplía la sección de molienda que le permite a la Panificadora, por fin, fabricar las 35 a 40 Tm de harina y pan diarios expresados en la fundación de la empresa. En 1948 se construye un moderno edificio de más de 1000 m^2 de planta para el almacenaje de los sacos de harina y salvados. En 1951 se construyen seis nuevos silos de almacenamiento del grano. (Se pueden observar en la foto anterior).

La segunda mitad de los años 50 y 60 significó un gran cambio de contexto para CVPSA. Gradualmente, entre 1952 y 1963, se fue normalizando el comercio de pan y harinas, desapareciendo las cartillas de racionamiento, y por tanto, la posición hegemónica de la Panificadora se fue diluyendo en el mercado local. En este periodo, entre 1959 y 1962, se construye el edifico de la calle Falperra, en una primera fase el extremo sur hasta la altura de la calle Angustias, fue un proyecto que tan solo buscaba renovar ciertos servicios de la Panificadora (conserjería, garaje...), al mismo tiempo, aprovechando la ubicación céntrica, se habilitaban locales comerciales y garajes para particulares y alquiler. Poco después, CVPSA decide reaprovechar los subproductos de la molienda y la panificación para fabricar piensos, se construye entonces la ampliación de este edifico de Falperra para habilitar la fábrica. En 1967 se funda GANASA (Gallega de Nutrición Animal SA) y CVPSA encuentra un nuevo socio en este negocio, la firma Pescanova, que le acompañará hasta el cierre de la empresa.

La muerte del fundador de CVPSA en 1978, a la edad de 90 años, desencadenará el final de todo el conglomerado industrial, GANASA se declarará en quiebra en el mismo año, y CVPSA cesa su actividad en el segundo semestre de 1980 después de 60 años dedicados a la fabricación de harina y la elaboración de pan. Desde

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

entonces, la edificación se encuentra en estado de abandono y esa circunstancia derivó en que hace unos años sufrió un incendio en uno de los bajos.

Foto de 2016.

Esta es la historia de la "fábrica de harinas" o "Panificadora", uno de los más bellos ejemplos de la arquitectura industrial de Vigo, un icono en el perfil de la ciudad, que ocupó un lugar central en su vida urbana durante muchas décadas como vertebrador de nuevas iniciativas, industriales, sociales, de investigación, de modernidad. Por todo ello, la protección de la Panificadora es en realidad la protección de la **memoria urbana de Vigo**, una salva guarda de todo aquello que ha conformado su identidad como ciudad, como urbe industrial que ha evolucionado y se ha transformado buscando su papel en el complejo mundo del siglo XXI.

2.1.2. La evolución normativa.

Con el cierre de la Panificadora en 1980, la fábrica de pan, que hasta entonces había desempeñado un papel muy activo en la vida de la ciudad, pierde su identidad, y pasa a entenderse como un residuo del pasado del que hay que prescindir.

En el momento de su cierre el planeamiento urbanístico vigente era el Plan General de Ordenación de 1972; el ámbito de la Panificadora tenía la clasificación de suelo urbano. Los usos de la edificación se desglosaban en dos: la mayor parte tenía el régimen de industrial, sin embargo, el extremo norte, silos, zona de carga y vivienda para empleados, tenía un uso de vivienda.

En 1984 el Ayuntamiento de Vigo hace un primer estudio para la reurbanización de la Panificadora, se trata de la *"Propuesta de Ordenación de volúmenes, finca Panificador*a". Un proyecto que ya contemplaba la conservación de los silos, mientras que el resto de las edificaciones serían sustituidas por bloques de viviendas, 90 en total, y locales comerciales. Las alturas de las nuevas edificaciones eran de 3 ó 4 plantas, la superficie construida total era de 9.600 m^2, contemplaba la disposición de zonas verdes, dotaciones escolares y la apertura de pasos peatonales entre la calle Falperra y Santiago. Este proyecto, uno de los más juiciosos de todos los que se harían a lo largo de los años, nunca fue incluido en el planeamiento urbanístico.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

En 1985 es aprobado provisionalmente el "Plan Especial de Protección de Edificios, Conjuntos y Elementos a Conservar de Vigo" (PEPECEC). Aunque el PEPECEC no catalogaba trata a la Panificadora como un elemento a conservar, la parcela queda incluida dentro del ámbito del Casco Vello, pendiente de ser tratado por un Plan Especial de Reforma Interior específico. Este documento, el PEPECEC, consideraba, ya entonces, tres aspectos urbanístico-patrimoniales sobre la Panificadora: "edifico de valor arquitectónico intrínseco", "edificio principal con valor ambiental" y una "localización con valor ambiental".

El 22 de agosto de 1988 se realiza un primer convenio entre los representantes de los propietarios (Promociones Montelouro SA) y el Ayuntamiento de Vigo. Este convenio permitía la construcción de dos torres en el lado este de la parcela, una de ellas es con un hotel de 165 habitaciones, la otra disponía en planta baja uso comercial y en el resto 72 viviendas; además, en la calle Santiago, un edificio de tres plantas con aparcamiento en la planta baja y comercial en las dos siguientes. La edificabilidad total por encima de rasante era de 20.200 m^2 de superficie construida, al margen del aparcamiento para 250 plazas por debajo de rasante.

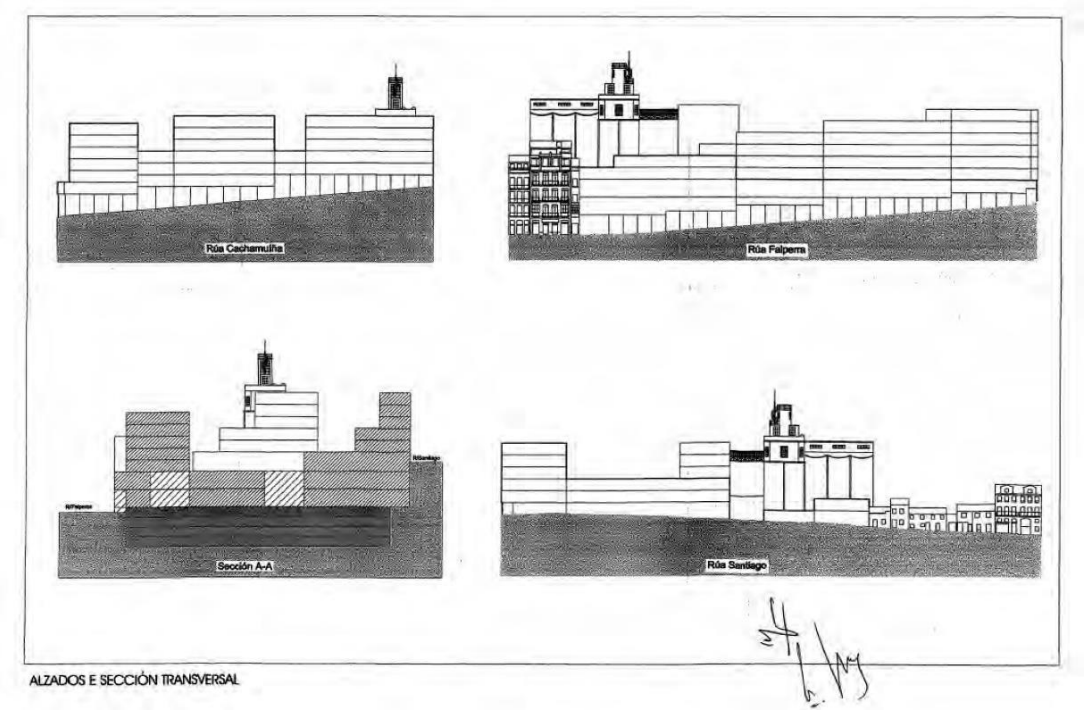
En 1991 se aprueba definitivamente el PERI del Barrio Histórico de Vigo. La Panificadora está incluida íntegramente en su ámbito, especificándose que es una unidad de actuación (AC-VII), cuyo desarrollo se efectuará a través de un estudio de detalle. La ficha de este PERI no específica la protección de ningún edificio, solamente la superficie de la parcela (7.250 m^2) y la edificabilidad permitida, 20.200 m^2, la del convenio del 22 de agosto de 1988. Este PERI de 1991 está incluido en el PXOU aprobado definitivamente en 1993. El Estudio de Detalle nunca se llega a aprobar.

En mayo de 2003, a la vista del desarrollo de un nuevo Plan Especial y Reforma Interior (PEPRI), se realiza un nuevo "Convenio Panificadora". Se estipula el retranqueo en la calle Santiago y se reduce la superficie de la parcela hasta los 6.998 m^2, el aprovechamiento lucrativo es, en este caso, de 21.950 m^2 distribuidos en bloques de hasta 8 plantas. Los silos se protegen, se prevé su restauración y conservación, pasan a titularidad pública a excepción de la última planta, que tendrán titularidad privada por un periodo de 50 años, su contorno, unos 1100 m^2, pasan a titularidad pública para habilitar una plaza alrededor del futuro edificio dotacional.

En septiembre de 2006 el Consejo de la Xunta de Galicia declara al Casco Vello de Vigo, Bien de Interés Cultural como conjunto histórico. El ámbito delimitado en esta declaración de BIC es idéntico al PEPRI Casco Vello, incluyendo la Panificadora; sin embargo, la parcela de la "fábrica de pan" queda incluida dentro de una "zona de respeto", un grado menor en protección.

En diciembre de 2006 se aprueba definitivamente el PEPRI del Casco Vello.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18



Alzados de la Ordenación del PEPRI

En la exposición de motivos de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se dice… "*En definitiva, con el presente texto se pretende conseguir una norma reguladora del suelo más objetiva, que conforme un documento ágil, accesible a todos los agentes sociales y operadores, técnicos y jurídicos, que busque la corresponsabilidad de todos ellos, que posibilite la protección territorial y un desarrollo urbanístico sostenible, que surja del mayor consenso posible y que tenga vocación de estabilidad."*

El modificar el PEPRI, reducir de manera drástica la edificabilidad cambiando la ordenación detallada y protegiendo la antigua "fábrica de pan", deben ser unas de las características imprescindibles para que la Norma de la Panificadora pueda cumplir con un *urbanismo sostenible nacido del mayor consenso posible.*

2.1.3. La evolución de la percepción social.

La realidad no es un ente absoluto, si no que va cambiando con la percepción del que la observa (*principio de incertidumbre de Heisenberg*); aplicada esta idea a la vida de la Panificadora se podría pensar en tres etapas sucesivas: 1º/ en su origen comenzó siendo una fábrica de pan, un edificio vivo; 2º/ con su cierre pasó a ser un recuerdo, uno pequeño, los silos exclusivamente, la Norma, lo que se podía edificar era lo único importante; 3º/ al cabo de los años, lentamente, pero de una manera inexorable, la percepción de la sociedad cambió, la Panificadora ha pasado a verse como un elemento fundamental del Patrimonio Histórico Industrial de la ciudad de Vigo, un edificio a conservar y proteger. Este último estadio es el

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

que desarrollaremos en este apartado, y de nuevo, nos dará más argumentos que justifiquen la Modificación Puntual detallada en este Documento.

Foto de IPAIVC, 1993.

Una muestra del cambio de percepción sobre la Panificado sucedió en 1995, cuando la delegación del COAG de Vigo pretende la declaración del edificio como Bien de Interés Cultural (BIC) como patrimonio arquitectónico de Galicia. Prepara un informe, *"La Panificadora. Patrimonio Arquitectónico Industrial. Vigo*", hace campaña en los medios de comunicación y lo presenta en el Registro de la Dirección General de Patrimonio, se abre un expediente de declaración BIC, pero nunca llega a tener esa consideración de protección legal.

El sentir general de los arquitectos se volvió a expresar en una nota de prensa de la delegación del COAG de Vigo que publicó en 2002.

" La Panificadora y Fábrica de Harinas.

....La Panificadora, constituye una referencia obligada de los inicios del hormigón armado en nuestra ciudad, que a través de sus autores los ingenieros Werner y Buchl y el arquitecto Manuel Gómez Román, muestran didácticamente el estado de la arquitectura en la década de los años veinte. La sinceridad y pragmatismo constructivo de la ingeniería, con sus claros volúmenes desornamentados, frente al esteticismo fuera de lugar de la arquitectura es una lección que nos recuerda los orígenes de la profunda transformación moderna...

Que hoy en día, la Panificadora reine en el perfil de la ciudad como una ruina en manos del azar, es un lujo que la memoria histórica de la ciudad ya no puede permitirse. Es pues el momento de hacer una reflexión objetiva sobre la representatividad del Patrimonio Industrial en el desarrollo urbano de la ciudad… con un único objetivo, recuperar para la ciudad lo que de hecho ya le pertenece."

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto de 2016.

A lo largo de las dos últimas décadas el reconocimiento a la Panificadora fue creciendo cada vez más, se manifestó en la numerosa bibliografía que la menciona por su valor histórico-cultural.

- Ficha 108 del "*Inventario del Patrimonio Arquitectónico Industrial en Vigo y su comarca*" de Berea, E. y García Movilla, Cruz C, Ed. MOPU 1993.
- "*Guía de arquitectura de Vigo"*, 1930-2000", de Agrasar Quiroga, Ed. Colegio Oficial de Arquitectos, delegación de Vigo, 2003.
- "*La Arquitectura de la Industria 1925-1965, Registro DOCOMOMO Iberico",* de Tostões, Ana; García Braña, C. Landrove S. Ed. Fundación Docomomo, Barcelona 2005.
- Entrada en la Galipedia, www.gl.wikipedia.org.desde enero de 2010.
- Ficha 108 del "*Inventario Histórico del Patrimoniio Industrial de la Ría de Vigo",* de Entremos en la Panificadora. www.entremosnapanificadora/inventario, desde septiembre de 2010.
- Ficha 116 del "*Inventario del Patrimonio Industrial de Galicia"* de la Asociación Buxa. www.asociacionbuxa.com/patrimonio, desde octubre de 2010.
- *"Catalogo social del Patrimonio Gallego"*. www.patrimoniogalego.net, desde julio de 2012.

Monografías:

- *"Antonio Valcarce García. O Rei do pan",* de Facal Rodriguez, M.J. en "Empresarios de Galicia", coord.. Juan Carmona Badía. Ed. CIE, 2006.
- *"Informe preliminar de orientación programática para la edición de un índice técnico de acciones a modo de guía estratégica para la intervención en el ámbito ocupado por la Compañía de Panificación de Vigo. Outro Vigo*

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

é Posible" Sobrino Fagilde, Iria e Iglesias Calviño, Rai. Ed. Noncommon, Vigo, 2012.

Trabajos académicos:

- "*Puesta en Valor del Patrimonio Industrial de Vigo: Panificadora. Master en restauración arquitectónica ETSAC (Tese) "* de Parajó Calvo, Mª Elena e Vergara Misol, Yolanda COAG. 2001.
- *"Solución de mobilidade Casco Vello e integración do entorno da Panificadora. Licenciatura en Ecologia e Paisagismo (Proxecto fin de carreira)"* Barreiro Cruz, Martín. Escola Superior Gallaecia. 2008.
- *"Fábrica de pan y harinas de Vigo. La Panificadora. Bien de Interés Cultural. Grado en educación social (cuaderno de trabajo)",* Yolanda Torre Sarmiento. UNED. 2012.
- *"La Panificadora Proyecto de reutilización de un establecimiento industrial. Master en arqueologia y patrimonio (Proyecto fin de master)"* Abia Presa, Javier. Universidad Autónoma de Madrid. 2012.

Obras cinematográficas y de video:

- "*A cidade perdida",* Romero, Miguel A. 2006
- *" Panificadora",* Rodríguez Borja (prod.) y "Do Roxo, Miriam (dir.) 2009.
- "*Upcycing",* Noncommon (edición) 2012.
- *"Salvemos la Panificadora",* Alambique Pertinaz, 2011.

Obras literarias:

- *"Panificadora".* Cid Cabildo, José. Xerais, Vigo 1994.
- *"As voces do pan".* A porta verde do sétimo andar (colectivo poético). 2010.

Enlaces recientes de noticias digitales sobre la Panificadora:

- http://www.farodevigo.es/gran-vigo/2017/03/15/son-panificadora-seis-proyectos-transformaran/1641754.html
- http://www.farodevigo.es/gran-vigo/2017/03/17/aplauso-unanime-fusion-usos-panificadora/1642722.html
- http://www.farodevigo.es/multimedia/fotos/gran-vigo/2017-03-15-85938-sera-nueva-panificadora.htm
- http://www.farodevigo.es/gran-vigo/2017/03/15/nueva-panificadora-vigo--xxxx/1641615.html
- http://www.farodevigo.es/gran-vigo/2017/03/15/zona-franca-instalaria-complejo-museo/1641670.html
- http://www.farodevigo.es/gran-vigo/2017/03/16/nueva-panificadora-aspira-convertirse-corazon/1642051.html
- http://www.farodevigo.es/gran-vigo/2017/03/20/arquitectos-nueva-panificadora-plantean-reto/1644862.html
- http://www.farodevigo.es/gran-vigo/2017/03/21/concello-preve-modificar-pepri-casco/1645201.html

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

- http://www.lavozdegalicia.es/noticia/vigo/vigo/2017/03/21/arquitectos-disenaron-nueva-panificadora-visitarla-dentro/0003_201703V21C4991.htm
- http://www.lavozdegalicia.es/noticia/arquitectura/2017/03/15/proyecto-ganador-panificadora-incluye-biblioteca-estado/0003_20170320170315148957885 3970.htm
- http://www.lavozdegalicia.es/noticia/vigo/vigo/2017/03/20/partidos-comprometen-salvar-edificio-panificadora/0003_201703V20C4994.htm
- http://www.lavozdegalicia.es/noticia/vigo/2017/03/20/caballero-garantiza-proyecto-panificadora-realizara-completo/0003149002651852 4695359.htm
- http://outrovigo.com/2017/03/20/presentacion-del-proyecto-para-recuperar-la-panificadora/
- http://outrovigo.com/2017/03/16/proyecto-para-la-panificadora/
- http://www.atlantico.net/articulo/vigo/nueva-panificadora-convertira-gran-centro-cultural-social-ocio/20170316083603578432.html
- http://www.atlantico.net/articulo/vigo/alcalde-afirma-panificadora-estara-recuperada-proximo-mandato/20170321081859579247.html
- https://www.facebook.com/salvemosapanificadora/

La nueva sensibilidad sobre la Panificadora, la obligación de respetarla y protegerla como patrimonio histórico industrial, se expresó a través de innumerables movimientos sociales, grupos como: "*Precarias en Loita", "Outro Vigo é posible", "Salvemos la Panificadora", "Outra Panificadora é posible", "Entremos na Panificadora. Plataforma pola rehabilitación e reutilización da Panificadora de Vigo", "Planificate: usemo-la Panificadora", "Asemblea aberta sobre a Panificadora"…*

Pero, es la actual corporación del Concello de Vigo la que se hace eco, de verdad, de la nueva sensibilidad, transforma la realidad actuando sobre ella, inicia un nuevo proceso de dotaciones públicas que se apoya en un "Concurso de Ideas", lo promueve la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vigo. En el Pliego de las bases, en su Punto 1, queda perfectamente clara la valoración que se hace sobre la antigua fábrica de pan, que dice:

" El conjunto de la Panificadora tiene un gran interés por su singularidad, como elemento de gran representatividad dentro del patrimonio arquitectónico industrial de Galicia y de la ciudad de Vigo en particular, donde quedan pocos ejemplos de un tejido industrial en desaparición, con la escala y localización que tiene la Panificadora, ofreciendo estas parcelas una oportunidad única para el desarrollo de determinados usos dentro de la ciudad consolidada y la posibilidad de rematar el conjunto cara a la Plaza del Rey.

Es por eso, que el Ayuntamiento de Vigo debe intervenir en una actuación que, por su situación e interés, necesita de una intervención inmediata en un espacio calificado como estratégico, sin perjuicio del significado que para la ciudadanía tiene el inmueble y ello con el objetivo básico de alcanzar una ordenación basada en el respeto máximo a las edificaciones y la implantación de usos dotacionales de carácter público o privado."

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

En su Punto 2, objeto del concurso, se habla del tipo de equipamiento en el que se debería transformar:

" Dada la singular relevancia de las construcciones que componen el conjunto de la Panificadora, es preciso que las ordenaciones presentadas tengan presente el necesario equilibrio entre el respeto por los valores existentes en el ámbito y la formulación de propuestas innovadoras que permitan obtener nuevos espacios de oportunidad para la sociedad viguesa actual y futura…

De esta forma, de cara a la configuración del régimen de usos posibles deben considerarse los distintos destinos que seguidamente se exponen y que se entienden idóneos para la funcionalidad y puesta en valor de esta pieza, así como para la satisfacción del interés general. Consecuentemente, los concursantes deberán dotar a las soluciones propuestas de versatilidad y flexibilidad suficiente como para que, en su momento, cualquiera de ellos pueda tener cabida e integrarse con los demás de la mejor forma posible.

En este sentido, cabe destacar que el Ayuntamiento de Vigo necesita, desde hace años, una gran dotación pública para satisfacer las necesidades culturales y sociales de la ciudadanía viguesa; un espacio en el que ubicar un gran contenedor, como la Biblioteca Pública del Estado en la ciudad. El entorno de la Panificadora se considera un espacio idóneo para su implantación, tanto por su vinculación con pasado industrial de las ciudades como por la centralidad urbana del ámbito.

Por otra parte, y toda vez que la colaboración entre el Ayuntamiento de Vigo y la Zona Franca resulta fundamental para la ejecución de lo proyectado, es preciso que a propuesta permita obtener espacios en los que localizar usos de co-working, emprendimiento, oficinas, Centro de Innovación Gastronómica, centros tecnológicos, espacios para el emprendimiento y la creatividad, así como actividades que puedan resultar tractoras de la economía de Vigo y que proporcionen utilidad y dinamismo a dicho entorno..."

Foto de 2016.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

2.2. Cumplimiento de la voluntad municipal.

La M.P. es una actuación pública municipal de desarrollo para la obtención de nuevas dotaciones en el Casco Vello de Vigo; hasta llegar al momento actual, de la redacción del Documento, el proceso ha seguido varias fases en las que se manifestó la voluntad municipal.

El 28 de octubre de 2016, José Riesgo Boluda, Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vigo, certifica que el Consejo de Gerencia de la Gerencia adoptó los siguientes acuerdos:

"*APROBACIÓN DO PREGO E DO EXPEDIENTE DE CONCURSO DE IDEAS, CON INTERVENCIÓN DE XURADO, PARA A ORDENACIÓN URBANÍSTICA DA ÁREA DA PANIFICADORA DO PEPRI DO CASCO VELLO. EXPEDIENTE 1046/400.*

...O Consello, por maioría, adopta o seguinte acordo:

1º) Aprobar o gasto, por importe de ...., con cargo á partida 1510.2270600 do vixente Orzamento da Xerencia Municipal de Urbanismo, para o concurso de ideas, con intervención de xurado, para a ordenación urbanística do ámbito da Panificadora e adxudicación dos traballos de modificación do PEPRI Casco Vello.

2º) Aprobar o prego de bases que rexerá o concurso de ideas, con intervención de xurado, para a ordenación urbanística do ámbito da Panificadora e adxudicación dos traballos de modificación do PEPRI Casco Vello.

3º) Aprobar o presente expediente de contratación, dispoñendo a apertura do procedemento de licitación, que realizarase mediante a publicación de anuncios no Diario Oficial de Galicia, no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra e no perfil do contratante do Concello de Vigo."

El 23 de marzo de 2017, el Consejo de Gerencia de la Gerencia adoptó los siguientes acuerdos:

***"**...O Consello por unanimidade adopta o seguinte acordo:*

1º.- Adxudicar o premio ... a D. Jorge Salgado Cortizas e D. Celso López Martín (a partes iguais).

2º.- Adxudicar, polo procedemento negociado (suposto do artigo 174.d do TRLCSP) ..., a D. Jorge Salgado Cortizas e D. Celso López Martín, o contrato de servizo de redacción do instrumento de planeamento necesario para a ordenación urbanística da área da Panificadora, como modificación do Plan especial de protección e reforma interior do Casco Vello de Vigo."

Por tanto, el documento que aquí se detalla, responde a la voluntad municipal expresada con la convocatoria del Concurso, su resolución y la contratación de esta Modificación Puntual a los redactores del trabajo ganador del Concurso de Ideas, cuyo objetivo general es el adaptar el PEPRI a la ordenación y determinaciones del proyecto ganador, el Trabajo nº 5, "Corpus Científico", del

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

que emanan otros objetivos, los ya reseñados, la protección de la Panificadora y del "skyline" de la ciudad, y además, la sustitución de aprovechamientos lucrativos por dotaciones públicas, un equipamiento socio-cultural y una nueva plaza.

2.3. La conexión con la Plaza del Rey.

En el punto 1, antes citado, del Pliego del Concurso de Ideas, aparece el siguiente párrafo:

"El conjunto de la Panificadora tiene un gran interés por su singularidad, como elemento de gran representatividad dentro del patrimonio arquitectónico industrial de Galicia y de la ciudad de Vigo en particular, donde quedan pocos ejemplos de un tejido industrial en desaparición, con la escala y localización que tiene la Panificadora, ofreciendo estas parcelas una oportunidad única para el desarrollo de determinados usos dentro de la ciudad consolidada y la posibilidad de rematar el conjunto cara a la Plaza del Rey."

El Pliego, por tanto, ya hacía mención a que la conexión entre la Plaza del Rey, la calle Santiago y todo el Casco Viejo, está sin resolver, es una costura que nunca se ha proyectado con la claridad, potencia y dignidad que las dos piezas necesitan. Además, como se menciona en el párrafo anterior, esta comunicación aún se hace más imprescindible al dotar a la "Fabrica de Pan" de otros usos no residenciales, como el de equipamiento público.

Esta Modificación Puntual aprovecha esta "*oportunidad única"* para ordenar el entorno de la Panificadora. En el ámbito del PEPRI, lo correspondiente al AD-2 y ARP-01, algunos solares de la calle Santiago (nº 37,39 ,41 y 43), y además de un recorte triangular de la actual AC-2, en el encuentro de la c/ Santiago con Cachamuiña, conforman el ámbito del nuevo espacio urbano. Una plaza arbolada y vegetal que con unas suaves rampas, que potencian su cualidad peatonal y simbólica, se conecta directamente la Plaza del Rey con el nuevo equipamiento, la Panificadora; al tiempo, se da sentido, se articulan nuevas relaciones, se enlazan las estructuras construidas con toda la trama urbana que la rodea, las calles Santiago y Cachamuiña adquieren otras lecturas espaciales, se dialoga con el paisaje próximo, con lo verde y arbolado del Castro, y con el más lejano, la ría de Vigo.

El nuevo espacio público se detallará en los puntos 10,11 y 12 de la sección de Ordenación de esta Memoria, así como en los Planos de Ordenación de este Documento, en especial, en el Plano de Actuaciones en Espacios Público, donde a la nueva plaza se la denomina PLAZA NOVA 01 (P-13).

La imagen de la página siguiente pertenece al proyecto ganador del concurso de ideas, "CORPUS CIENTÍFICO", en ella se aprecia claramente la sucesión de espacios urbanos, la Plaza del Rey, la "nueva plaza" con las rampas, su emparrado y la zona arbolada, y por último, la parcela de la Panificadora; todo está conectado y articulado.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Imagen de “CORPUS CIENTÍFICO”, del concurso de ideas.

2.4. El interés público, un nuevo equipamiento.

En la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, el artículo 83, Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, dice en su Punto 1:

“Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.”

En origen, el pliego del concurso de ideas, ya en sus primeros párrafos, justificaba el interés público:

“…Es por eso, que el Ayuntamiento de Vigo debe intervenir en una actuación que, por su situación e interés, necesita de una intervención inmediata en un espacio calificado como estratégico, sin perjuicio del significado que para la ciudadanía tiene el inmueble y ello con el objetivo básico de alcanzar una ordenación basada en el respeto máximo a las edificaciones y la implantación de usos dotacionales de carácter público o privado.”

Esta Modificación Puntual, nacida de un concurso de ideas, es evidente que su único fin es el interés público, la ordenación de nuevas dotaciones, y se manifiesta en dos objetivos claros: 1º/ la transformación de la actual Panificadora en un equipamiento público de carácter socio-cultural, 2º/ la creación un nuevo espacio libre de dominio público, una plaza arbolada que conecta la Plaza del Rey con el nuevo equipamiento y con el Casco Vello.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

En lo que se refiere a los usos del nuevo equipamiento, que pueden profundizar, aún más, en el interés público, en “Corpus Científico” se habían previsto los inicialmente detallados en el pliego del concurso de ideas.

- Biblioteca pública del Estado en la ciudad
- Espacios de co-working, emprendedores, creatividad, oficinas…
- Centro de Innovación Gastronómica

A mayores, se habían considerado otros usos, sin perjuicio de que puedan ser modificados, relacionados todos ellos con actividades que se han desarrollado en Vigo en la historia reciente de la ciudad, y que parecía interesante incorporar al programa del edificio.

- Locales de ensayo para músicos
- Espacios de ensayo para grupos de teatro y danza
- Zona de exposiciones
- Espacio deportivo (gimnasio +SPA)
- Cafetería

Este Documento determinará para la Panificadora un uso dotacional de equipamiento socio-cultural, con las limitaciones que se establezcan en el Punto 11.1.1 de esta Memoria, solamente se han mencionado los usos específicos, previstos en el concurso para reforzar la justificación sobre el interés público de la intervención (art.85 LSG), y así, poder valorar mejor el tipo equipamiento que puede llegar a ser y el servicio que puede proporcionar a los ciudadanos de Vigo.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

3. El ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la Modificación Puntual se corresponde , en su mayoría, con los terrenos donde se sitúa la antigua fábrica de la “Compañía Viguesa de Panificación S.A”, conocida como la “Panificadora”, que queda delimitada por la calle Falperra en su lado oeste; al sur, la calle Cachamuiña hasta el edificio de la Gerencia de Urbanismo; al norte, terrenos posteriores del Paseo Alfonso; y al este, fuera de la parcela de la Panificadora, la manzana comprendida entre la calle Santiago y la Plaza del Rey, que corresponde con el Área Dotacional-2 (AD-2) y el Área de Rehabilitación Prioritaria-1 (ARP-1) del PEPRI, además, los solares de la calle Santiago nº 26, 28,37,39 ,41 ,43 ,45 y 47.

Gráficamente, el ámbito está definido en el Plano 00, de Ordenación, Ámbito de la Modificación Puntual, escala 1/1000.

Los datos numéricos básicos son los siguientes:

Superficie del ámbito =	**10.546,10 m²** (1,054610 Ha.)
Perímetro de ámbito =	476,11 m.
Dimensión máx. en dirección norte-sur =	137,20 m.
Dimensión máx. en dirección este-oeste =	111,96 m.

Foto aérea del ámbito, 7/09/2016

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

4.1. La ubicación

El ámbito de la Modificación Puntual se encuentra en el centro de la ciudad de Vigo, en el barrio de la Falperra; a media ladera, entre la cima del Castro y la ribera del Berbés, colindante con la Plaza del Rey y a escasos metros (6,46 m) de la Casa Consistorial.

La bolsa de suelo se sitúa sobre una vertiente con una pendiente del 15 % en dirección sudoeste-noroeste, con una cota mínima de 41 m en la esquina de la calle Falperra con el Paseo Alfonso, de 57,5 m en la esquina elevada de la calle Cachamuiña con la calle Santiago, y una cota máxima de 61,08 m en el encuentro con la Plaza del Rey; lo cual supone, que en dirección este-oeste haya un desnivel de 20,08 m y una pendiente media de 19,28 %.

La situación que ocupa el ámbito dentro de la trama urbana es muy privilegiada, no solo por su centralidad, sino por la topografía antes mencionada. La Panificadora es una parte muy característica del "Skyline" de Vigo, el perfil de la "*gran ventana*", que conforman los *silos* con el *edificio principal* y la *pasarela*, se puede ver desde muchas partes de la ciudad, y perfectamente desde el mar. El extra, la contrapartida de la otra cara de la moneda de su privilegiada ubicación, lo representan las magníficas vistas que se pueden contemplar desde las plantas más altas de los cuatro primeros silos, casi toda la ciudad y la Ría de Vigo.

Foto aérea, 7/09/2016

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto entre 1929-1950, la Panificadora tiene solamente 4 silos de los 10 actuales. Foto A. Pacheco

Foto desde el puerto de Vigo, junio de 2017.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

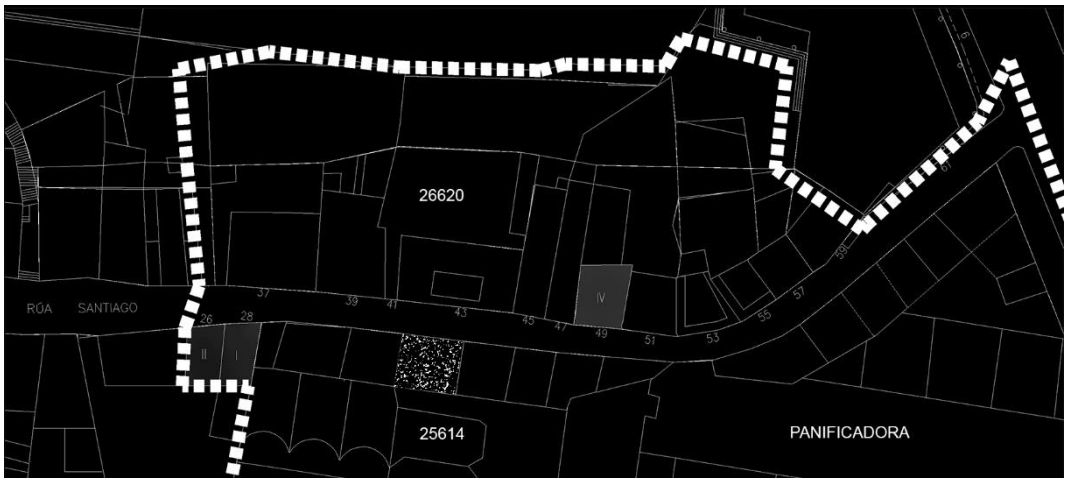
4.2. El uso del suelo

Dentro de ámbito, los usos actuales del suelo acompañan a la estructura espacial, en la parcela de la Panificadora, 65,37 % de la superficie total, el uso del suelo es inexistente, a excepción de una casita de 45 m^2 en la calle Santiago, que no tiene número de calle, pero parece usarse de vivienda (está ubicada en la planta de esta página); el resto de los 10.456 m^2 construidos de la antigua fábrica no tienen ningún uso, a día de hoy, como tampoco lo tienen los bajos de la calle Falperra, que se ven tapiados, cerrados y abandonados. Una parcela en el centro de Vigo, al lado del Ayuntamiento, con una superficie de 6.983,67 m^2, no tiene prácticamente ningún uso, y no lo ha tenido en 37 años, salvo el de la "plusvalía inmobiliaria".

En medio de la calle Santiago, adosadas a la esquina norte de la parcela de la Panificadora, se encuentran dos pequeñas casitas adosadas que siguen manteniendo el uso residencial, son los números 26 y 28 de la calle, ambas número 16 de la manzana catastral 25614.

El otro sector dentro del ámbito es el de la manzana situada entre la calle Santiago y la Plaza del Rey, está formada por propiedad fragmentada, originalmente edificaciones de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Sin embargo, en la actualidad, la mayor parte de las casas están en ruinas. En la manzana catastral 26620, solamente la parcela 15, la nº 49 de la calle Santiago, sigue manteniendo el uso residencial, es una edificación de B+3; el nº 39 no está ruinas, pero está en muy mal estado, conserva las fachadas tapiadas y la mitad de la cubiertas; el resto de las parcelas tienen las construcciones completamente arruinadas, alguna de ellas demolidas, como la nº 37 de la misma calle.

En esta planta de la calle Santiago las casas tramadas de gris siguen manteniendo el uso residencial, tienen nº de calle y número catastral; la parcela que se ha tramado a puntos se encuentra dentro de la propiedad de la Panificadora, no tiene número de calle y tampoco catastral, no sabemos en qué régimen se encuentra en la actualidad, alquiler, ocupación…



Planta de la calle Santiago dentro del ámbito de la M.P.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

4.3. Las edificaciones

En este punto se describirán cada una de las edificaciones que quedan comprendidas dentro del ámbito de la Modificación Puntual.

4.3.1. LA PANIFICADORA

Es la pieza fundamental, su valor urbano, arquitectónico, paisajístico, ambiental e histórico, es una de las bases en la que se apoya este Documento. En los apartados siguientes se describirán cada uno de los edificios y los espacios exteriores que conforman el actual conjunto de la "Compañía Viguesa de Panificación S.A".

4.3.1.1. El edificio principal

Es el más grande, tanto en superficie ocupada (1.335m2), como superficie construida (5.075 m2). Se sitúa en la parte central de la parcela y tiene forma de "L". Incluye las partes más antiguas del complejo.

Las plantas bajas del cuerpo longitudinal (60x17 m) son de la primera fase constructiva de la Panificadora. En el semisótano, de 4,5 m de altura, se encuentra el despacho del pan, calderas, carbonera, cámaras frigoríficas, vestuarios y hornos secundarios. En la primera planta, de 5,0 m. de altura, está el obrador y los hornos principales. La segunda planta, de 4,45 m de altura, se distribuye del siguiente modo: en el extremo sur la oficina (10x17 m) y la sala de juntas, un añadido de 12 x 5 m que vuela sobre la calle Santiago, fue construido en el año 1948. En la parte central, bajo la cubierta, en un desván atravesado por la chimenea, estaba el archivo-trastero (22x17 m.) y la sala de ensacado (20x17 m.).

En el extremo norte, extendiéndose por el cuerpo transversal (8x39 m), está la sala de mezcla y el sistema de transmisión de la molienda. En esta fase constructiva se empleó hormigón armado en los pórticos y forjados; los muros exteriores son de perpiaño en la primera planta y el sótano, y fábrica de ladrillo enfoscado en las plantas superiores, en las que el granito queda reservado a las esquinas. La cubierta original era de cerchas de madera con teja plana, que en el caso de la sala de ensacado fue sustituida por una cubierta plana de hormigón armado en los años 70.

Aunque ya desde el origen, el extremo norte sobresalía con una tercera planta de 3 m. de altura, el desarrollo del "cuerpo transversal" (8x39 m) se debe a la habilitación en 1930 de dos plantas más y la ampliación de estas en 1946 cara al este, para alojar la maquinaria de la sección de molienda; así, la planta tercera es la de los molinos, la cuarta la de los plansichters, y la quinta la de los sasores. El cuerpo transversal también vuela sobre la calle este, y llega a la calle Santiago, donde están los tres silos de acondicionamiento del grano. En estas fases posteriores, el empleo de la piedra se restringe a los muros de la primera planta, la estructura principal se hace de hormigón armado, empleando en las plantas superiores materiales y técnicas más ligeras, así son los forjados entre plantas y las escaleras, que se construyen en madera. La cubierta es de teja plana sobre cerchas de hormigón.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto de A. Pacheco

El edificio principal tiene acceso desde el extremo norte de la calle cubierta, desde donde se entra al semisótano, y desde tres puntos de la calle este a la primera planta. Además, este edificio está comunicado con el de la calle Falperra y con el almacén de harinas mediante dos pasarelas enfrentadas que se encuentran en la sala de ensacado de la segunda planta; y con los silos, mediante un túnel que sale del semisótano y una pasarela que sale desde la quinta planta.

Interiormente, este edificio está comunicado por unas escaleras dobles que ascienden desde el semisótano hasta la segunda planta por la esquina noroeste. Desde la segunda planta hasta la quinta las escaleras ascienden adosadas a la parte central del muro norte. Hay otras escaleras en el extremo sur, que conectan el semisótano con la primera planta y las oficinas de la segunda. Además, todas las plantas, excepto el semisótano, están comunicadas por un elevador que discurre dentro de una estructura metálica adosada exteriormente al centro de la cara norte; mientras que en la esquina suroeste hay una plataforma que se eleva desde el semisótano a la primera planta.

4.3.1.2. <u>El edificio de la calle Falperra</u>

Es la segunda edificación más grande de la Panificadora, tiene una ocupación de 1.060 m^2 y una superficie construida aproximada de 3.600 m^2. El edificio recorre todo el frente de la parcela en su linde con la calle Falperra, 121 m de largo, su ancho varía entre los 8 y los 10 m. Es el edificio más reciente, se construyó en dos fases consecutivas, entre 1958 y 1.962, ambas fueron proyectadas por Antonio Román Conde, que le imprimió un sobrio estilo racionalista muy similar al de la coetánea Estación Marítima de Vigo.

El edificio salva dos desniveles, un primero entre la esquina de la calle Falperra con el Paseo de Alfonso XII (cota 41) y un segundo entre la calle Falperra con la Cachamuiña (cota 49), de tal manera, que en el interior las plantas se escalonan,

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

llegando a desaparecer la entreplanta en algunas zonas. Desde el interior de la Panificadora no hay acceso a la planta baja y a la primera planta.

La primera fase corresponde al extremo sur del edificio, donde se sitúan unos almacenes, los talleres y la conserjería de la Panificadora; mientras que en las plantas inferiores, en contacto con la calle Falperra, se disponen unos locales comerciales y garajes independientes para turismos.

La segunda fase corresponde con la habilitación de la fábrica de piensos. Esta instalación ocupa la parte central de la segunda planta del edificio, es una única sala, un espacio diáfano con grandes ventanales que tan solo se encuentra ocupada por la estructura en el centro, donde se elevan los pilares que soportan los silos metálicos y la maquinaria para la fabricación de los piensos. La planta de la fábrica tiene un pequeño desnivel en su parte central, la altura hasta la línea de las cerchas es de 5,90 m. en el extremo norte y de unos 5,00 m en el extremo sur. En el muro este existen varios portones y muelles de carga que se abren a la calle cubierta. Una pasarela comunica las plantas altas del volumen central, con el edificio principal.

La planta baja se habilitó para albergar comercios, oficinas y pequeños talleres que funcionaban de manera independiente del resto de la factoría. La altura máxima es de 4,80 m en la planta baja y de 4,50 m en la primera ya que estas plantas también están escalonadas. Estos locales se encuentran soterrados con relación al patio de la Panificadora, mientras que de cara a la calle Falperra, se abren en vanos de 3,80 m de ancho y altura variable. Esta regularidad de los vanos corresponde con la disposición interior, de manera que funcionaban como auténticos módulos, que podían ser alquilados individual o conjuntamente.

Foto de 2016

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Hay dos espacios funcionales más:

En el extremo sur se encuentra el despacho y vivienda del conserje, dos plantas de 120 m2 y 3 m. de altura, sobre un sótano de 3,50 m. de alto. Esta parte, a pesar de estar construida con la misma piedra del resto del edificio, se distingue del resto por su cornisa de teja acanalada que le da un aspecto neorregionalista, y por el orden de las ventanas, que rompe el conjunto del edificio. Desde el interior de la conserjería se puede acceder tanto a la calle Cachamuiña, a la plaza de entrada, como al interior de la fábrica de piensos a través de los talleres.

En el extremo norte hay un "apartado" donde las tres plantas inferiores fueron ocupadas por las oficinas de la Caixa desde 1.962 hasta el año 2012. La planta superior es un añadido construido en el año 1.963 para hacer una vivienda, consta de una superficie de 121 m^2, cuenta con un balcón al exterior y un acceso independiente que se realiza a través de unas escaleras que discurren por el solar nº 35 del Paseo de Alfonso.

La estructura del edificio es de hormigón armado. En la cubierta se ha empleado mayoritariamente la teja plana cerámica sobre cerchas metálicas o de hormigón pretensado, aunque en la parte de los talleres, que son un reaprovechamiento de los antiguos garajes, se emplearon planchas onduladas de fibrocemento. Las fachadas del edificio son de perpiaño de granito, las carpinterías de las ventanas están resueltas en hormigón prefabricado en las plantas altas y de metal en las plantas bajas.

4.3.1.3. El almacén de harinas

Fue construido alrededor de 1.948 de acuerdo al proyecto del ingeniero Antonio Fernández. Tiene una ocupación de 630 m^2 (11x 59 m) en dos plantas. La planta primera, de 4,60 m de altura, se extiende desde el cuerpo transversal del edificio hasta la calle Cachamuiña, mientras que la planta baja, de 5,80 m de altura, se interrumpe antes, a la altura de la sala de juntas, para permitir el paso hacia los talleres mecánicos. La superficie construida total es de 1.150 m2.

El edificio tiene el cerramiento con muros de perpiaño, la estructura de las distintas plantas, incluida la de cubierta, es de hormigón armado. Tan solo tiene huecos en su fachada oeste, hacia el interior de la parcela, y dos dobles en la primera planta del testero a la calle la Cachamuiña, la fachada este, a la calle Santiago, es totalmente ciega. Otra ventana comunica con el nivel de los molinos del edificio principal. La planta baja esta elevada sobre la calle este, con el objeto de facilitar la carga a los camiones a través de dos muelles situados bajo dos cubiertas. La primera planta esta comunicada con la sala de ensacado del edificio principal, a través de un gran hueco, una pasarela con cinta transportadora y un carro motorizado que va suspendido sobre un carril elevado y que recorre, además, toda la longitud de la nave.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

El elemento más singular de este edificio es la cubierta plana inundable, un sistema de regulación térmica que incluía un aspersor gigante, la recogida y la conducción de la lluvia desde otras cubiertas del complejo, para mantener así, permanentemente, una nivel de 25 cm de agua.

Foto de 2017

4.3.1.4. Los silos

La construcción más singular de la Panificadora son los silos de almacenamiento de grano, tienen una superficie de ocupación de 270 m^2 y una altura de aproximadamente 25 m sobre el patio. Un mirador atalaya situado sobre los silos eleva la cota máxima de la Panificadora a 82 m sobre la ría de Vigo.

Hubo una primera fase constructiva, rematada en 1931, en la que se construyeron 4 silos de hormigón armado de 25 m de altura y un diámetro de 5,15 m con unas paredes de 10 cm de espesor. Sobre estos cuatro silos se situó una sala de distribución con grandes vidrieras y encima de esta un pequeño espacio para alojar la maquinaria del montacargas triangular que discurre por el espacio que existe entre estos cuatro silos. La planta superior de la sala de distribución, es un mirador, con balaustrada de hormigón, accesible mediante una escalera de caracol. En la base de los silos hay otra sala en la que se aloja las tolvas de descarga y los mecanismos para elevar el grano. La sala superior es accesible desde una pasarela elevada que conecta con la 5ª planta del edificio principal, mientras que a la planta baja los operarios accedían desde un portalón en el patio de los silos, un túnel que comunicaba con el semisótano del edificio principal. Estas dos salas tienen una superficie aproximada de 100 m2.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto de IPAIVC, 1993.

En la segunda fase, comenzada en 1.951, se construyeron otros 6 silos de hormigón armado, ejecutados con la misma técnica que los anteriores, con encofrados deslizantes. Estos tienen una sección ovalada con un diámetro de 5,85 m en su parte más ancha, con la particularidad de que supera en 3 m de altura a los primeros silos. En esta fase se prolongaron las salas superior e inferior, aunque se hicieron más estrechas que las existentes, cada una de ellas tiene una superficie aproximada de 65 m^2. La cubierta está resuelta con una losa inclinada de hormigón armado. Por último, se le añadió un cuerpo a la cúspide de los silos, “la atalaya”, sin función industrial alguna, tan solo sirve para estar más alto y acceder al pararrayos.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

4.3.1.5. La zona de carga

En el remate de la calle este, entre la base de los silos y las viviendas de los empleados está la zona de carga que ocupa unos 300 m^2.

En esta zona podemos diferenciar dos ámbitos, un primer espacio que se encuentra bajo una cubierta de hormigón armado adosado al primer grupo de silos (4 x 5 m), y un segundo, que coincide con el segundo grupo de silos, con una cubierta con planchas de fibrocemento ondulado, sujetas por unas viguetas de hormigón pretensado (8x 16 m). Era en el primer espacio de la zona de carga desde donde se realizaba la descarga de los camiones de grano a una gran tolva con difusor mecánico, para después ser elevado, ya en la sala inferior de los silos, por una cinta transportadora hasta la sala de distribución. Junto a esta primera zona de carga, hay una pequeña construcción con unos aseos, que debió de servir al operario encargado de las tareas de descarga.

Foto de 2017

4.3.1.6. El taller mecánico

El taller mecánico está situado en la esquina entre las calles Cachamuiña y Santiago. La construcción se realizó en las primeras fases de la Panificadora, pero su disposición cambió con la construcción del almacén de harinas. En la actualidad el acceso principal se realiza desde la confluencia de la calle este con el patio de entrada, bajo la planta primera del almacén de harinas.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

El taller ocupa un espacio trapezoidal de unos 300 m^2 de superficie. La mayor parte del espacio está cubierto por una cubierta de planchas de fibrocemento sobre cerchas de madera y pilares de fundición. En este espacio se situaban las mesas de maquinaria del taller mecánico y carpintería.

Entre el muro de las viviendas de la calle Santiago y la diferencia de cota, unos 8 m, hay otro espacio abierto en el que existía un pequeño transformador eléctrico; a este espacio se puede acceder desde el taller mecánico a través de unas escaleras estrechas.

Foto de 2017

4.3.1.7. La enfermería

Situada en la esquina sureste del patio de los silos, la enfermería es un edificio de estructura de hormigón armado, muros de ladrillo revocado y cubierta a dos aguas de teja plana. Tiene una ocupación de 70 m^2, tiene tres plantas, la inferior es de escasa altura, de menos de 1,80 m y no está cerrada perimetralmente. El acceso se realiza a través de la escalera que conecta con la calle este.

Este edificio que denominamos enfermería, posiblemente sirvió, también, de cantina y taquilla para las repartidoras. Se construyó en los años 60, a la vez que se ejecutaba el edifico de la calle Falperra. En el espacio en el que sitúa actualmente este edificio antes lo ocupaban las escalinatas que atravesaban la parcela de la Panificadora, que conectaban la calle Santiago con la Falperra; se pueden observar en la fotografía del punto 4.3.1.4. los silos, página 42.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

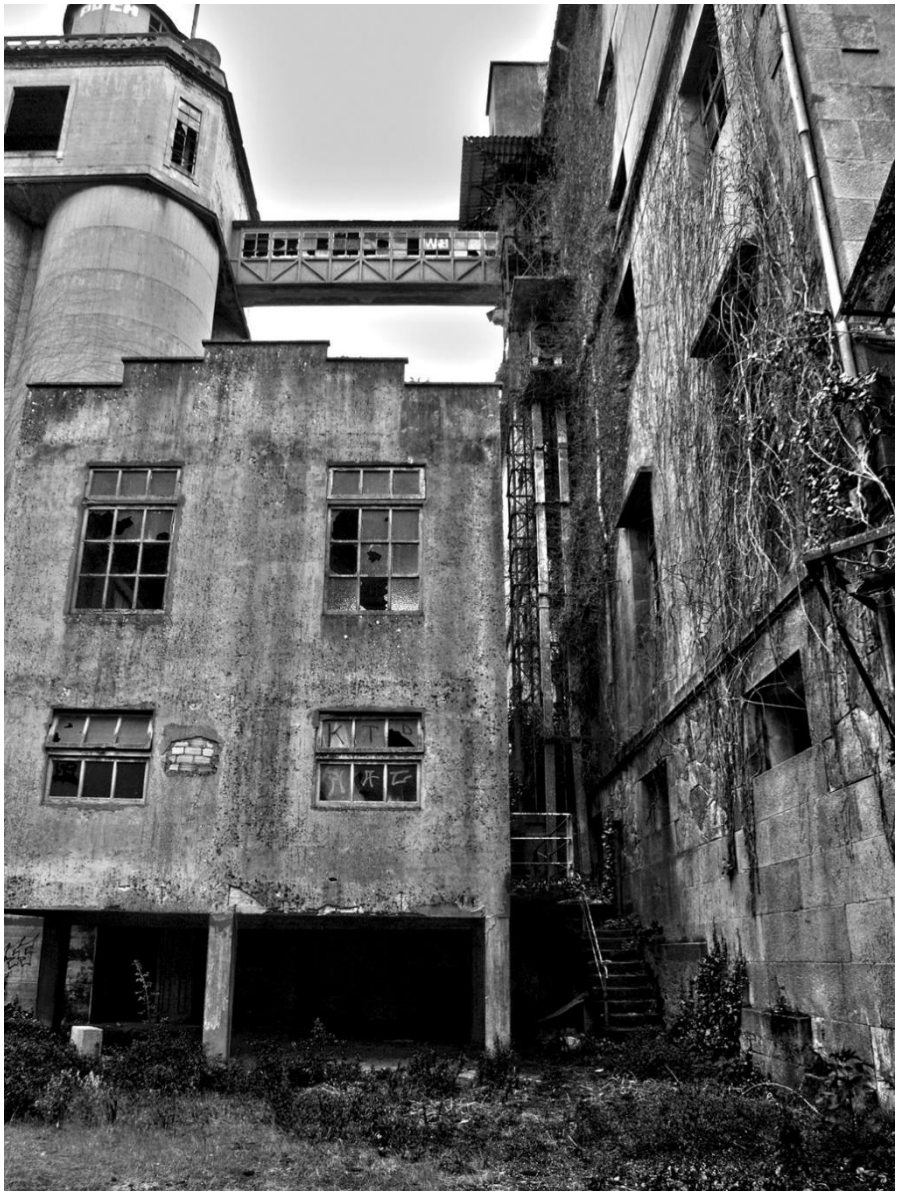


Foto de 2017

4.3.1.8. Las viviendas para empleados

Las viviendas para empleados fueron habilitadas en los años 50, se sitúan en la esquina noreste de la parcela. Son unas viviendas adosadas, modestas, resueltas en una planta de aproximadamente 20 m^2, cuentan únicamente con una fachada al exterior, con dos huecos, una puerta y una ventana. Los muros están ejecutados con sillares de granito y la cubierta, a dos aguas, está resuelta con teja cerámica.

En la actualidad, salvo la vivienda situada en medio del conjunto, que conservan la cubierta, el resto de ellas se encuentran en estado ruina. En el plano del punto 4.2. *El uso del suelo (pag. 36)*, se puede apreciar la disposición de esta vivienda.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto de 2017

4.3.1.9. El palomar

El más pequeño de los edificios de la panificadora con una superficie aproximada de 30 m^2, es el palomar. Hacía de cierre al jardín anexo, ya que continuaba el límite entre los silos y la trasera del nº 31 del Paseo de Alfonso. Desconocemos su fecha de construcción, pero su ejecución de cubierta de teja plana y cornisa, las esquinas en cantería sobresaliendo del enfoscado blanco, recordaban al edificio principal de M. Gómez Román. Esta edificación en la actualidad está derruida.

4.3.1.10. El patio de entrada

Es el espacio exterior de mayor superficie, unos 860 m^2, y el más importante de la Panificadora. Se accede a él desde la calle Cachamuiña a través de un gran portalón de 5 m de doble hoja corredera, ejecutado en chapa de acero coronado por un arco de acero con las letras “PANIFICADORA”.

Entrando a mano izquierda se encuentra la conserjería, con el control de acceso para el personal, en el suelo la báscula para camiones marca “PIBERNAT”. De frente, con una pequeña pendiente se desciende hacia la calle cubierta, mientras que a la derecha, cara a la antigua entrada del edificio principal hay una leve

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

pendiente ascendente. El linde Sur del patio está cubierto por una lámina de hormigón de unos 220 m^2 de superficie, construida en los años 50; bajo esta cubierta, adosados al muro de cierre, hay pequeños habitáculos, que entre otras cosas alojan una antigua bomba de gasolina.

Desde el lado noreste del patio se puede seguir cara a la calle este, bajo la sala de juntas, o al taller mecánico, bajo la planta superior del almacén de harinas. En este patio, en el subsuelo, está enterrado el depósito de agua de la factoría.

El pavimento está ejecutado en adoquín en las zonas norte y oeste, y hormigonado en las sur y este, prácticamente coincidiendo con la zona bajo cubierta.

Foto de 2017

4.3.1.11. La calle cubierta

La calle cubierta comunica el patio de acceso con el patio de los silos, tiene una longitud de 60 m, un ancho de 11 m, y una pendiente de aproximada del 2%. Desde ella, se puede acceder al edificio de la calle Falperra mediante varios portalones y muelles de carga, y al semisótano del edifico principal a través de cuatro grandes puertas.

La cubierta, de planchas de fibra de vidrio traslúcido sobre cerchas metálicas, fue construida en los años 70. El pavimento en esta zona es de adoquín, excepto en la parte inmediata al edificio de la calle Falperra que es de hormigón.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto de 2017, la *calle cubierta.*

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

4.3.1.12. El patio de los silos

Ocupa el extremo noroeste del complejo, tiene una superficie de 550 m^2, desde esta zona se puede acceder al edificio de la calle Falperra, a la planta inferior de la enfermería y a la sala inferior de los silos. Está comunicado con el extremo norte de la calle este y la segunda planta de la enfermería mediante unas escaleras estrechas.

Foto de 2017

4.3.1.13. La calle este

Ocupa unos 800 m^2, tiene una anchura de 12 m y una longitud de 70 m sin pendiente alguna. Es el espacio exterior que más elementos de la panificadora comunica. Conecta directamente el patio de entrada con la zona de carga, y mediante unas escaleras con el patio de los silos. Adosadas al edificio principal, en el lado oeste, aparecen las escaleras que dan acceso al extremo sur del obrador y oficinas, después un muelle en la parte central del obrador, y un tobogán para enviar sacos al semisótano; por último, se disponen las escaleras que comunican el semisótano con la quinta planta. En el lado este existen dos muelles de carga que dan acceso a la planta baja del almacén de harinas, en el extremo norte, bajo el edificio transversal, los accesos peatonales al edificio principal y al almacén. El pavimento es de adoquines. La fotografía en la página siguiente.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto de 2017

4.3.1.14. El jardín anexo

El jardín anexo estaba separado del complejo industrial de la Panificadora mediante el palomar, los silos y la tapia de la zona de carga. En realidad, se trataba del patio trasero del nº 29 del Paseo de Alfonso. Un jardín de suelo natural de unos 300 m2 de superficie también tenía salida cara a la calle Santiago en el nº 22 a través de un portalón de 2,5 m. En la actualidad este jardín ya no existe.

4.3.2. LAS EDIFICACIONES DE LA CALLE SANTIAGO

Dentro del ámbito de la Modificación Puntual y dejando al margen a las construcciones de la Panificadora, que ya están descritas en el apartado anterior, incluso las viviendas; en la actualidad, solamente hay 4 edificios en la calle Santiago que no se encuentran en estado de ruina, los números 26, 28 y 49 que siguen manteniendo el uso residencial, y el número de calle 39, que merece una mención aparte por estar tapiado y sin uso. A continuación, se describirán cada una de las edificaciones.

4.3.2.1. C/ Santiago nº 26.

Casita adosada de 30 m^2 de ocupación, con dos plantas (B+1); fachada principal de sillería de granito encintada, cubierta a dos aguas de teja plana cerámica, puerta principal de madera y carpintería con persianas exteriores. En buen estado de conservación.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto de 2016

4.3.2.2. C/ Santiago nº 28.

Casita adosada de 32 m^2 de ocupación, de una planta; fachada principal de muro de piedra de cascote enlucido en cal, cubierta plana a modo de terraza, puerta principal de madera y carpintería con persianas exteriores, ambas con rejas de acero pintado. En buen estado de conservación.

Foto de 2016

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

4.3.2.3. C/ Santiago nº 49.

Pequeño edificio entre medianeras de 45 m^2 de ocupación, de cuatro plantas (B+3); fachada principal de ladrillo enfoscado y pintado en blanco, cubierta a dos aguas con teja cerámica, puerta principal y carpintería de aluminio natural, ventanas con doble carpintería, sin persiana. En buen estado de conservación.

Fotos de 2016

4.3.2.4. C/ Santiago nº 39.

Pequeño edificio entre medianeras de 87 m^2 de ocupación, de cuatro plantas (B+3), está dividido verticalmente en dos partes iguales. Planta baja tapiada. Fachada principal de sillería de granito, cubierta a 4 aguas con teja cerámica en una de las partes, sin cubierta la otra por posible incendio. En mal estado de conservación.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

5. ESTRUCTURA CATASTRAL.

La estructura catastral de la propiedad comprendida dentro del ámbito se va describir en dos bolsas o polígonos que coinciden con las dos manzanas catastrales afectadas (25614, 26620), y como se detallará más adelante, también coinciden con las dos unidades de gestión AD-12 y AD-13.

MANZANA 25614 (AD-12)

Comprende todo el ámbito de la Panificadora con las siguientes referencias catastrales, y además, los números 26 y 28 de la calle Santiago:

Calle	**Referencia catastral**
R. Falperra, 1	2561452NG2726S0001XH 2561452NG2726S0002MJ 2561452NG2726S0003QK 2561466NG2726S0001YH 2561466NG2726S0002UJ 2561466NG2726S0003IK 2561467NG2726S0001GH 2561467NG2726S0002HJ
R. Falperra, 3	2561451NG2726S0001DH 2561451NG2726S0002FJ
R. Falperra, 5	2561450NG2726S0001RH 2561450NG2726S0002TJ
R. Falperra, 7	2561449NG2726S0001XH 2561449NG2726S0002MJ
R. Falperra, 9	2561448NG2726S0001DH 2561448NG2726S0002FJ
R. Falperra, 11	2561447NG2726S0002TJ 2561447NG2726S0001RH
R. Falperra, 13	2561446NG2726S0001KH 2561446NG2726S0002LJ 2561446NG2726S0003BK 2561446NG2726S0004ZL 2561446NG2726S0005XB
R. Falperra, 15	2561445NG2726S0001OH 2561445NG2726S0002PJ 2561445NG2726S0003AK 2561445NG2726S0004SL

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

	2561445NG2726S0005DB
R. Falperra, 17	2561444NG2726S0001MH 2561444NG2726S0002QJ 2561444NG2726S0003WK 2561444NG2726S0004EL
R. Falperra, 19	2561443NG2726S0001FH 2561443NG2726S0002GJ
R. Falperra, 21	2561442NG2726S0002YJ 2561442NG2726S0001TH
R. Falperra, 23	2561441NG2726S0001LH 2561441NG2726S0002BJ
R. Falperra, 25	2561440NG2726S0001PH 2561440NG2726S0002AJ
R. Falperra, 27	2561439NG2726S0001TH 2561439NG2726S0002YJ
R. Falperra, 29	2561468NG2726S0001QH 2561468NG2726S0002WJ
R. Falperra, 31	2561438NG2726S0002BJ 2561438NG2726S0001LH
R. Falperra, 33	2561437NG2726S0001PH 2561437NG2726S0002AJ
R. Falperra, 35	2561436NG2726S0001QH 2561436NG2726S0002WJ
R. Falperra, 37	2561435NG2726S0001GH 2561435NG2726S0002HJ
R. Cachamuíña, 1	2561434NG2726S0001YH 2561434NG2726S0002UJ 2561434NG2726S0003IK
R. Cachamuíña, 3	2561418NG2726S0001IH
R. Cachamuíña, 5a	2561433NG2726S0001BH
R. Cachamuíña, 5	2561432NG2726S0001AH
R. Cachamuíña, 7	2561431NG2726S0001WH
R. Santiago, 26	2561416NG2726S0001DH
R. Santiago, 28	2561417NG2726S0001XH
R. Santiago, 30	2561419NG2726S0001JH

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

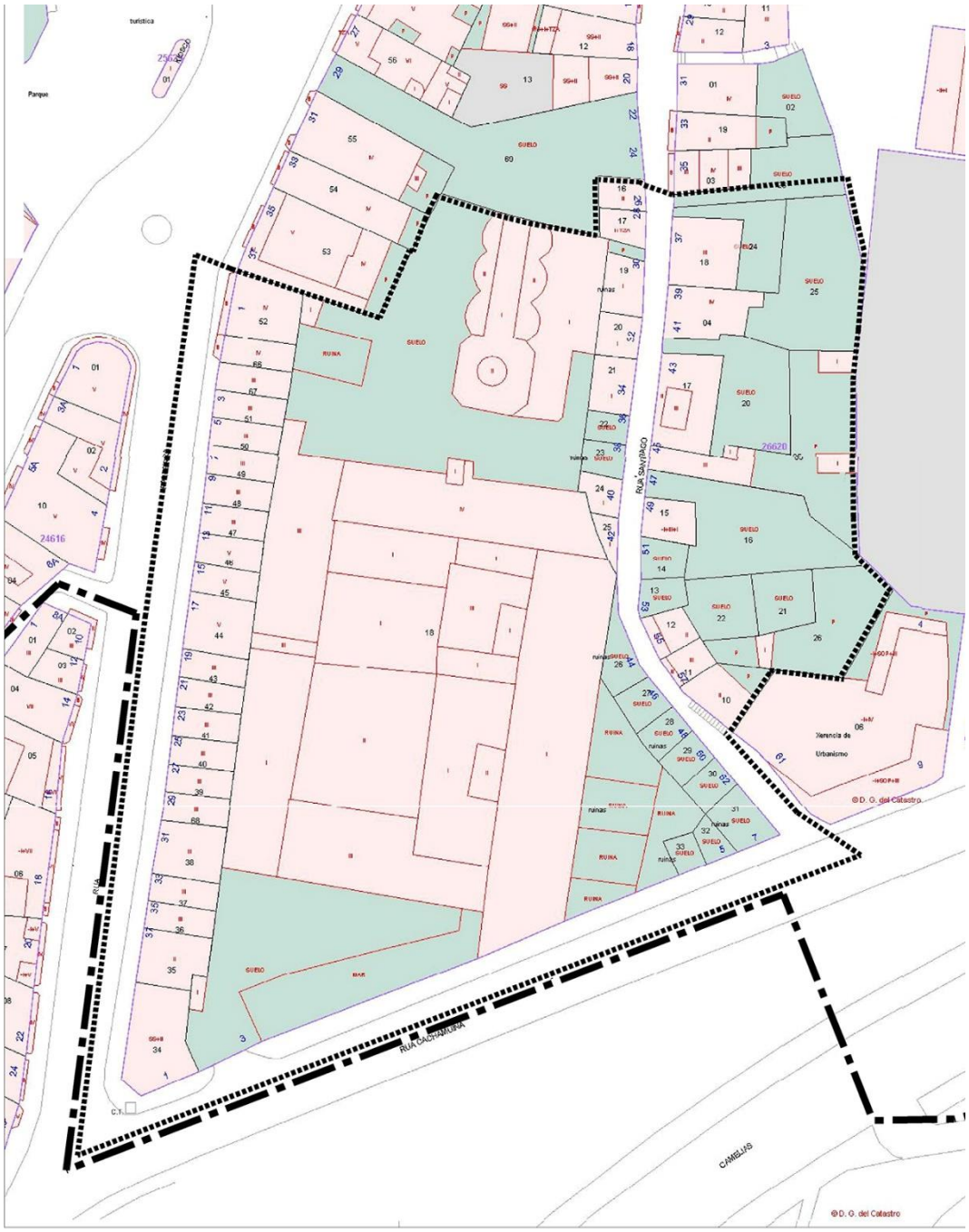
R. Santiago, 32	2561420NG2726S0001XH
R. Santiago, 34	2561421NG2726S0001IH
R. Santiago, 36	2561422NG2726S0001JH
R. Santiago, 38	2561423NG2726S0001EH
R. Santiago, 40	2561424NG2726S0001SH
R. Santiago, 42	2561425NG2726S0001ZH
R. Santiago, 44	2561426NG2726S0001UH
R. Santiago, 46	2561427NG2726S0001HH
R. Santiago, 48	2561428NG2726S0001WH
R. Santiago, 50	2561429NG2726S0001AH
R. Santiago, 52	2561430NG2726S0001HH

MANZANA 26620 (AD-13)

Calle	**Referencia catastral**
R. Santiago, 35 (I)	2662023NG2726S0001UH
R. Santiago, 37	2662018NG2726S0001SH
R. Santiago, 37 (I)	2662024NG2726S0001HH
R. Santiago, 39	2662004NG2726S0001TH
R. Santiago, 39 (I)	2662025NG2726S0001WH
R. Santiago, 41	2662020NG2726S0001EH
R. Santiago, 43	2662017NG2726S0001EH
R. Santiago, 45	2662005NG2726S0001FH
R. Santiago, 47	2662016NG2726S0001JH
R. Santiago, 49	2662015NG2726S0001IH
R. Santiago, 51	2662014NG2726S0001XH
R. Santiago, 53	2662013NG2726S0001DH
R. Santiago, 55	2662012NG2726S0001RH
R. Santiago, 55 D	2662021NG2726S0001SH
R. Santiago, 57	2662011NG2726S0001KH
R. Santiago, 57 (I)	2662026NG2726S0001AH
R. Santiago, 59	2662010NG2726S0001OH
R. Santiago, S/N	2662022NG2726S0001ZH

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

La planta de la estructura catastral se define en la siguiente imagen.



La planta de la estructura catastral se define con una mayor escala en el Plano ANEXO 01.1. PLANO CATASTRAL.

En esta Memoria, en el **Anexo VI**, Fichas catastrales, figurará la ficha catastral de cada una de las referencias; en el **Anexo VII**, Listado de titulares catastrales, el titular catastral de cada una de ellas.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

6. VIARIO E INFRAESTRUCTURAS

6.1. Las calles.

El ámbito de la Modificación Puntual afecta a tres calles de Vigo: Falperra y Cachamuiña, que son los límites por los lados oeste y sur, respectivamente, y la mitad más alta de la calle Santiago hasta encontrarse con c/ Cachamuiña, que quedaría comprendida dentro del perímetro.

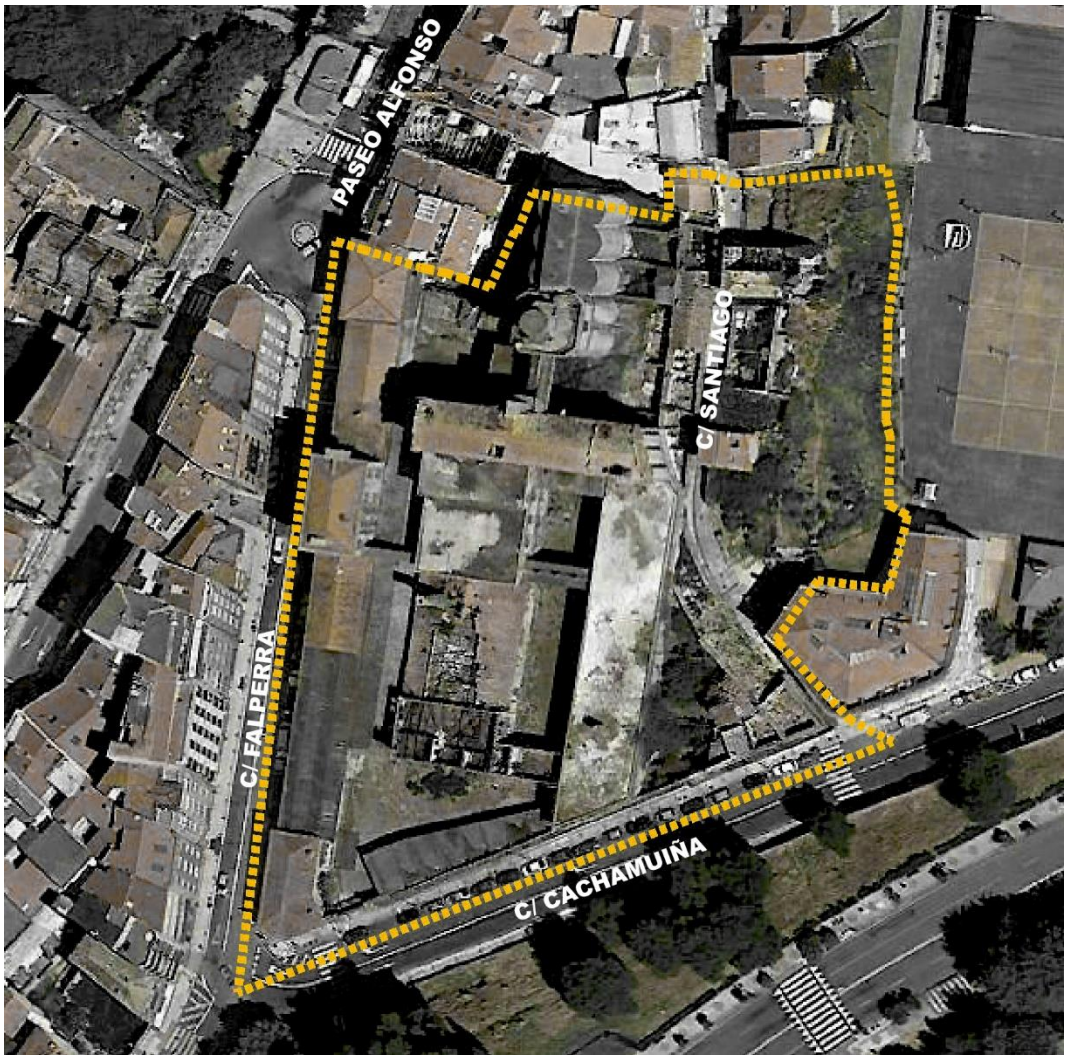


Foto aérea del ámbito, 7/09/2016

6.1.1. La calle Santiago es una vía de sentido único que conecta con una suave pendiente la c/ Ferrería y el Paseo Alfonso a la c/ Cachamuiña; en medio de su longitud unas escaleras la conectan con la Plaza del Rey. La calle se conformó en la edad moderna en las afueras de la muralla; la antigüedad se aprecia en las alineaciones irregulares y en el ancho variable (3,90 a 7,80 m). Las viviendas que la flanquean son de diversa tipología, desde antiguas casas unifamiliares de una única planta (nº 28), hasta bloques estrechos de cuatro plantas.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Ya se comentó en el apartado *4.2. Usos del suelo* y el 4.*3.2. Edificaciones de la calle Santiago*, que en la actualidad, dentro del ámbito la mayoría de las edificaciones se encuentran en estado de ruina, solamente cuatro edificaciones no lo están de 28 posibles. Fuera de él, se han hecho varias rehabilitaciones que han abocado a que se haya renovado, recientemente, la red de saneamiento y el pavimento de la calle.

Foto de 2016

6.1.2. La calle Falperra es un tramo del antiguo camino a Bayona-Tui que arranca del cruce del Paseo Alfonso con la c/ Pi y Margal hasta que después cambia su nombre por c/ Romil. En ella desemboca la c/ Angustias, la c/ Cachamuiña y unas escaleras que suben hasta la c/ Camelias. La calle adquirió su aspecto actual en la segunda mitad del siglo XX, en paralelo al desarrollo de la Panificadora. Actualmente es rectilínea, tiene 15 m de ancho, dos carriles para doble sentido de circulación y una hilera de estacionamiento y dos aceras estrechas. En la acera de los pares, se levanta un bloque de viviendas de hasta siete alturas, y en la de los pares, la Panificadora. En la página siguiente se puede ver la calle desde el cruce con la c/ Cachamuiña.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto de 2016

6.1.3. La calle Cachamuiña arranca del cruce con la c/ Falperra y continúa hasta la Ronda de Don Bosco. Fue hecha a comienzos del siglo XX para conectar la c/ Falperra con el "ensanche" de Progreso. Tiene 14 metros de ancho, dos carriles para doble sentido de circulación, una hilera de estacionamiento y dos aceras de 2,5 m. La calle sufrió dos rebajes en su perfil para encajarla con el aparcamiento de la Plaza del Rey, una solución bastante poco afortunada, que transformó la vía en una "trinchera" que separa la c/ Camelias de la Panificadora y de la Plaza del Rey.

Foto de 2016

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

6.2. Las infraestructuras

6.2.1. Red eléctrica M.T.S.

No hay ninguna línea de media tensión que discurra por el interior del ámbito, sin embargo, en la otra acera de la calle Falperra discurren tres; en la Plaza del Rey, pegadas al ámbito, pero fuera de él, pasan dos líneas que se dirigen a la Casa Consistorial y en el Parque del Castro, muy próximo, un centro de transformación (el CAT del Castro).

El Plano de Ordenación 07.1 detalla las instalaciones urbanas, RED ELÉCTRICA DE M.T.S., escala 1/1000.

6.2.2. Red eléctrica de B.T.S.

En la calle Santiago la red eléctrica de baja tensión es de una línea aérea, a excepción de la conexión con la Gerencia de Urbanismo, que es una línea soterrada; en la calle Falperra discurren dos líneas enterradas y una aérea en la acera de la Panificadora, en la otra acera, solo dos líneas enterradas; por la calle Cachamuiña solo pasa la red eléctrica para atravesar desde el Castro y dar suministro al edificio de la Gerencia.

El Plano de Ordenación 07.2 detalla las instalaciones urbanas, RED ELÉCTRICA DE B.T.S., escala 1/1000.

6.2.3. Red de abastecimiento de agua, riego, hidrantes.

La red de abastecimiento de agua que discurre por estas calles, como en casi todas, es única, no está separado ni el riego, ni los hidrantes. Las secciones de mayor diámetro de cada una calles son las siguientes:

- D 200 en la calle Cachamuiñas
- D 100 en la calle Falperra acera de la Panificadora
- D 200 en la calle Falperra acera opuesta
- D 150 en la calle Santiago

El Plano de Ordenación 07.3 detalla las instalaciones urbanas, RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO, HIDRANTES, escala 1/1000.

6.2.4. Red de pluviales y saneamiento.

Las secciones de la red en cada una de las calles son las siguientes:

- D 500 de red unitaria en la calle Cachamuiñas
- C-60x100 cm de red unitaria en la calle Falperra
- D315 PVC en pluviales en la calle Santiago
- D315 PVC en fecales en la calle Santiago

El Plano de Ordenación 07.4 detalla las instalaciones urbanas, RED DE PLUVIALES Y SANEAMIENTO, escala 1/1000.

6.2.5. Red telefónica.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

En la calle Falperra la red de telefonía es enterrada, su sección es de PVC 110 OM; en la calle Santiago es enterrada pero de menor diámetro, y en Cachamuiña es también enterrada, pero por la acera del Parque del Castro.

El Plano de Ordenación 07.5 detalla las instalaciones urbanas, RED TELEFÓNICA, escala 1/1000.

6.2.6. Red de gas.

En el comienzo de la calle Falperra, en la acera de la Panificadora, la red de gas tiene una sección de PE200, a 16 m se traslada a la otra acera y transcurre por toda la calle con una sección PE110; en la calle Santiago la sección es de PE90, y la calle Cachamuiña no tiene red de gas.

El Plano de Ordenación 07.6 detalla las instalaciones urbanas, RED DE GAS, escala 1/1000.

6.2.7. Red de telecomunicaciones.

Por las calles Falperra y Cachamuiñas discurre una red de fibra de Telefónica, en ambas tiene la misma sección 12 D 63B3; más reciente, la red de “R cable” que discurre por las tres calles, Santiago, Cachamuiña y Falperra, esta última por la otra acera.

El Plano de Ordenación 07.7 detalla las instalaciones urbanas, RED DE TELECOMUNICACIONES, escala 1/1000.

7. PLANEAMIENTO VIGENTE

En el ámbito de la Modificación Puntual, el PEPRI establece cuatro zonas diferentes, cada una con su regulación específica.

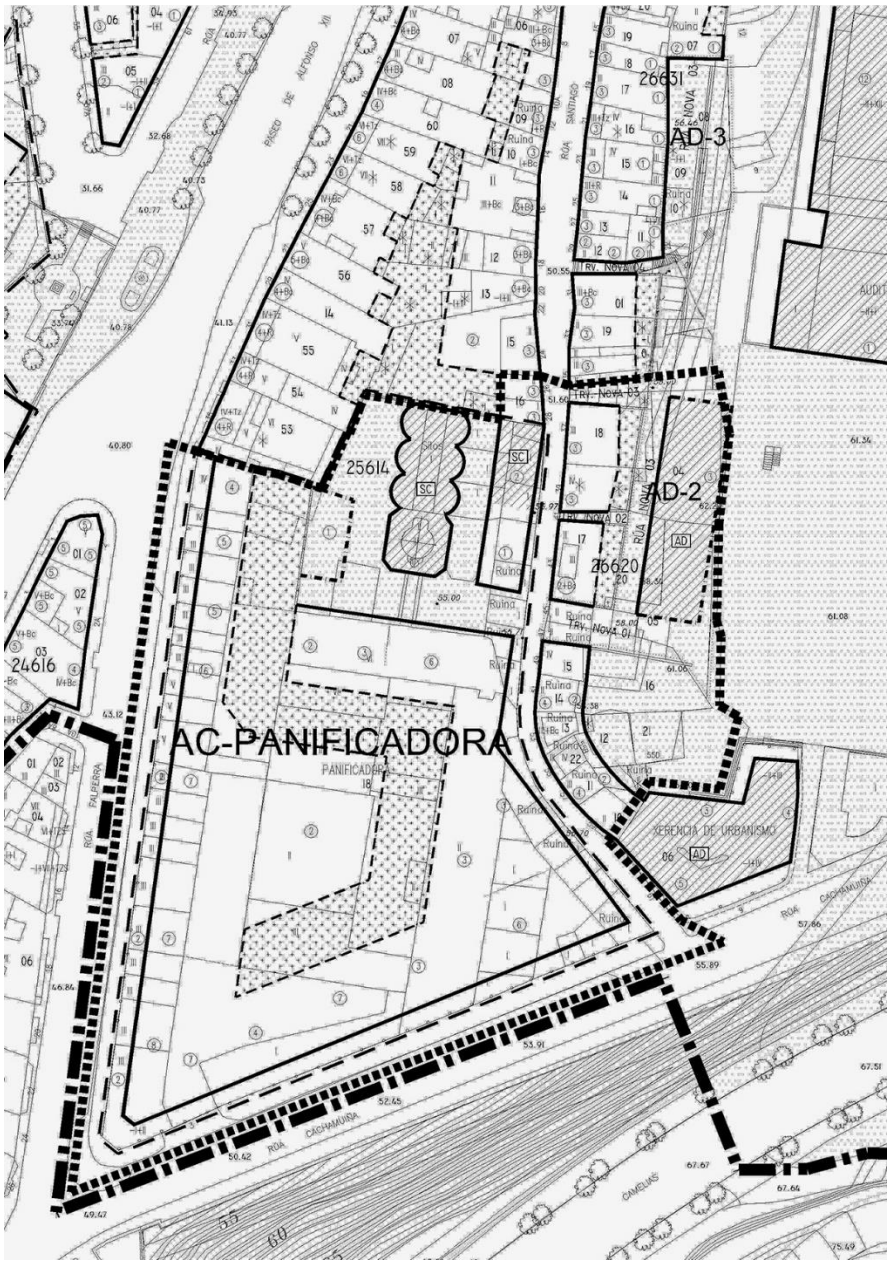
1. La parcela de la Panificadora, está calificada dentro un Área de Convenio, el denominado AC-PANIFICADORA, las determinaciones básicas emanan del Convenio de 2003 y se completan con lo detallado en el PEPRI, especialmente a través de la FICHA GRÁFICA DA ÁREA DE CONVENIO, DELIMITACIÓN DA ÁREA DE CONVENIO AC-02 (ficha Panificadora 01 y 02). Los silos y la zona inmediata a ellos son dotaciones, las ordenanzas de aplicación son la de equipamientos (OE), para los silos, y la de espacios públicos (OZV) para el espacio circundante.

2. El resto de las edificaciones de la calle Santiago se rigen por las determinaciones de la Ordenanza General (OX), y las fichas de la Normativa Gráfica, además, dependiendo del grado de catalogación (Plano nº 6.5) se aplicará el articulado del Título V de la Normativa.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

3. Las parcelas que quedan comprendidas dentro del Área de Rehabilitación Prioritaria-1 (ARP-1). La ordenación queda determinada en la Ficha de Rehabilitación Prioritaria-1, que se completa con la NORMATIVA GRAFICA, fichas individuales. Ordenanzas Generales, art. 1-10.

4. El suelo comprendido dentro de AD-2, Área Dotacional-2, se rige por las determinaciones de la Ordenanza de Equipamiento (OE) para la edificación, equipamiento administrativo y la (OZV) para el espacio circundante. Es un Área de Gestión que se rige por el art. 6.1 de la Normativa.



Plano de Ordenación General del PEPRI, con el ámbito de la M.P.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

7.1. AC-PANIFICADORA.

Es un Área de Convenio en el que las determinaciones técnicas fundamentales están establecidas en el Convenio Panificadora 2003, que el PEPRI integra como una parte más del Documento.

En el Convenio firmado, el 23 de mayo de 2003, entre el Excmo. Ayuntamiento de Vigo y las sociedades mercantiles Vicus Gestión S.L. y Compañía Viguesa de Panificación S.A. figuran unas *estipulaciones* técnicas, que dicen:

***"Primera**.- Las rasantes de las calles a las que da frente la parcela serán las actuales. Otro tanto sucederá con las alineaciones de las calles Falperra y Cachamuiña, en las que se creará un soportal de 3 m de fondo todo a lo largo de la misma.*

La alineación de la edificación verbo calle Santiago reculará tal como se deja constancia en el plano de planta del que antes se hizo mención.

En el interior de la parcela, partiendo del Paseo Alfonso XII y en la forma que determinan los dichos planos, prevéase a existencia de un espacio destinado a galería comercial que salvará los desniveles por medio de rampla, escaleras y medios mecánicos.

Las edificaciones previstas en la propuesta acordada entre las partes darán igual frente a esta galería comercial, bien con viviendas bien con superficie comercial y de usos terciarios en general, que pueden situarse en ella en forma de galerías.

***Segunda.-** Conforme se recoge en el plano repetidamente citado, de toda la edificación existente en la parcela y en razón de su valor histórico, como pieza de indudable valor en tanto que muestra de arqueología industrial de interés y también por su valor paisajístico, como faro de gran referencia visual del Casco Histórico y, ya que luego, de la misma ciudad, tanto desde tierra como desde el mar, se preservará el conjunto de los dos silos, así como una zona de espacios libres públicos alrededor del conjunto y un equipamiento sociocultural de barrio que se ha de construir.*

La parte de la parcela en la que se localiza el conjunto de los silos(en los que se podrá acoger la dotación pública que mejor se adecue a las necesidades de la ciudad, dentro de las posibles a localizar en una localización tan singular), así como la zona dotacional y zona de espacios libres, tiene una superficie en planta de, aproximadamente 1.100 m^2, que será cedida gratuitamente al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes por parte de la propiedad junto con las edificaciones existentes en ella.

En la zona indicada en planos se permitirá construir una pequeña edificación de 19,20 x 7,00 m, siempre que la cota de cubierta, que tendrá que ser plana, no sobrepase la del espacio libre. Esta cubierta formará parte de dicho espacio libre como espacio de uso público.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Tercera.- *El aprovechamiento lucrativo al que tiene derecho la propiedad se materializará en los cuerpos edificados que se describen suficientemente en los alzados, plantas y secciones del plano a que se hace mención en el apartado g) de las manifestaciones de los comparecientes, plano expresivo de las alturas y fondos edificables, tanto para las plantas situadas sobre rasante como para los sótanos y semisótanos.*

Dadas las diferencias de cota entre las calles exteriores y entre las calles peatonales y galerías o pasos interiores, el criterio de medición utilizado para el cálculo de las superficies computables y aquel que define la rasante como la semisuma de las alturas entre rasantes de las calles exteriores e interiores.

Este criterio, aplicado a los cuerpos edificados de la propuesta del Avance de PEPRI del Casco Histórico, supone una superficie construida computable de 21.950 m^2.

Cuarta.- *Cara al interior de la parcela (galería comercial, espacios libres…) se permitirá vuelos en la edificación de hasta 1,2 m como máximo. También se permitirán retranqueos sobre las alineaciones fijadas en las calles interiores.*

Las alturas de las diferentes plantas reflejadas en los planos de sección que se adjuntan son orientativas, permitiéndose variaciones máximas de 1 m, siempre que no se supere la altura fijada en las propuestas para el forjado que soportará la cubierta.

Cara a las calles Falperra, Cachamuiña y Santiago no se permitirán vuelos, excepto que en la ficha individual de la normativa PEPRI que se tramite se contemple la posibilidad de configurar balcones abiertos o acristalados no corridos.

Sin embargo, en las últimas dos plantas de los bloques de seis y siete plantas se podrá admitir vuelos tipo galería o mirador, siempre que no se supere un fondo de 50 cm, en las condiciones que se determinen a este respecto en la normativa del PEPRI.

Se permitirá la construcción de una pasarela sobre la calle Cachamuiña (tal como se recoge en los planos de planta), en un gálibo de, como mínimo, cinco metros, conectada peatonalmente con la calle Camelias.

Quinta.- *La cubierta, así como, de ser o caso, los aprovechamientos como espacios vivideros que se puedan materializar en la planta de cubiertas, se harán de acuerdo a lo que se disponga en la normativa general y específica del PEPRI.*

El espacio destinado a galería comercial, en las zonas que den al frente a los comercios, podrán cubrirse con material ligero transparente, a fin de preservarlas de las inclemencias del tiempo, sin que el cumbre de la cubierta supere 1 metro la altura de los forjados de techo de lo comercial.

En lo que se refiere a las calles interiores, solamente se computará como superficie construida aquella parte de la calle que se sitúe debajo de la edificación,

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

formando galería o paso, no computando superficie en las partes abiertas o cubiertas con acristalamiento.

En el caso de dedicar más de una planta a usos comerciales o afines, se podrán situar sobre esta calle peatonal los accesos y paseos necesarios, con sus apoyos, siempre que los lucernarios cara a la parte libre de la calle representen al menos el 40% de la superficie.

Estos paseos se deberán construir con materiales que le ofrezcan ligereza y no como prolongación de forjados de edificación. En este supuesto, no contabilizarán a efectos de superficie construida.

***Sexta.-** En la edificación se permitirán los siguientes usos:*

a) *Comercial y usos terciarios compatibles (oficinas, hotelero, dotacional privado, etc.): un mínimo del 10% y un máximo del 50%.*
b) *Residencial: un mínimo del 50% y un máximo del 90%.*
c) *En la cubierta de los bloques interiores que se prevé con dos alturas, proyectado en el centro de la parcela, la propiedad podrá situar un uso dotacional de exclusiva utilización de las viviendas (con piscina climatizada, gimnasio, sauna, etc.), pudiendo situar los accesos desde las viviendas, por arriba de la calle peatonal.*

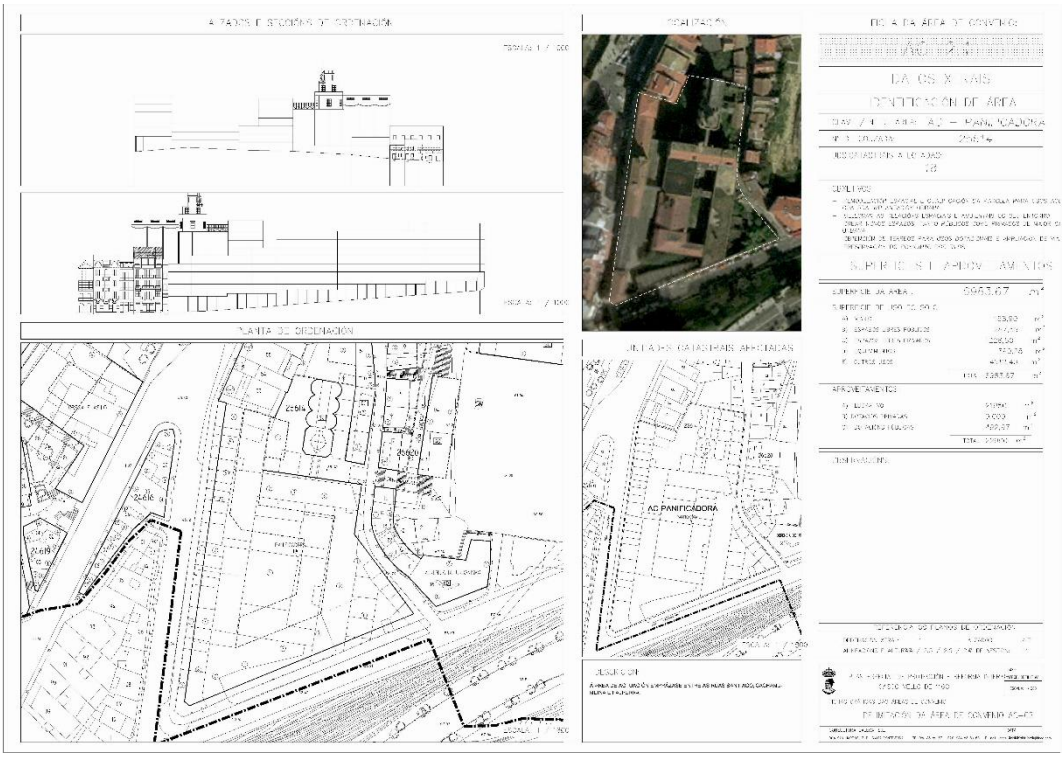
Será necesario prever plazas de aparcamiento a razón de, al menos,1 plaza por vivienda o 100 m construidos. Los accesos a los aparcamientos tendrán que preverse por dos calles.

***Octava.-**…La propiedad asume expresamente en virtud de este convenio el compromiso de proceder a la rehabilitación integral de los silos, para el que se deberá presentar un proyecto específico al efecto de que un plazo de 1 año desde la fecha de la solicitud de licencia para el conjunto de la actuación, debiendo estar las obras completamente acabadas en un plazo de 2 años desde la concesión de la licencia de rehabilitación.*

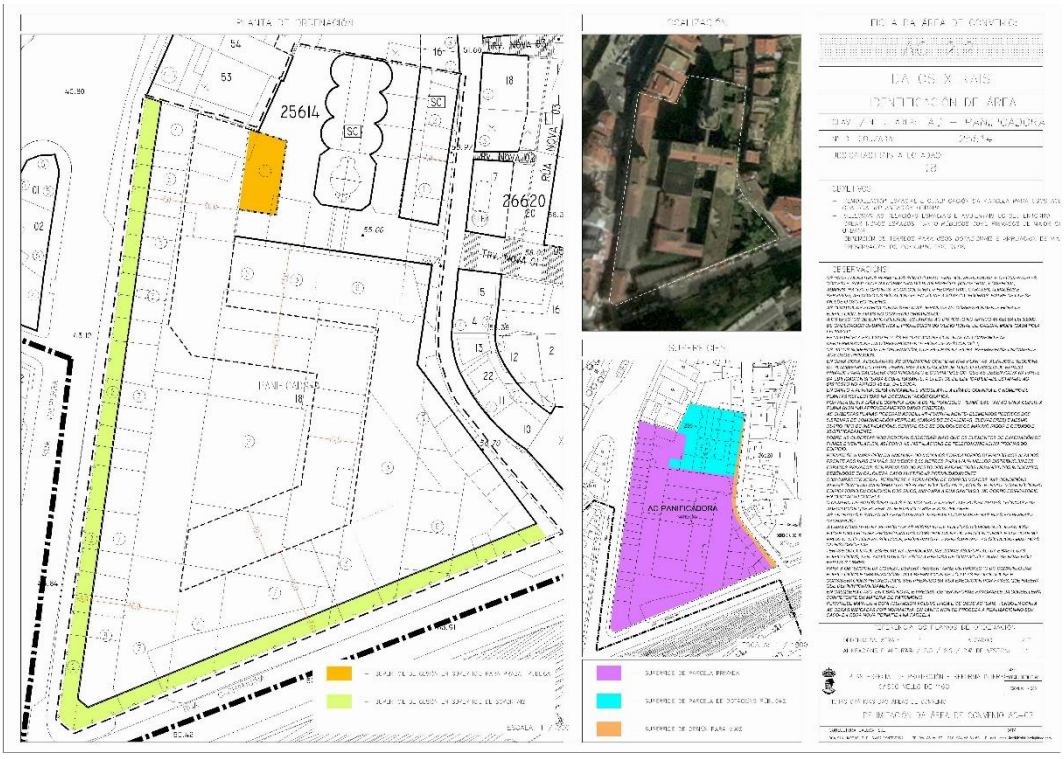
Los propietarios se reservarán el uso de la última planta de los silos, en la que se podrá establecer y explotar directamente, por un plazo de 50 años, un establecimiento hostelero (restaurante, cafetería, etc.). Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento se hará automáticamente con plena propiedad de los silos. Además, quedará sin efecto dicha reserva de uso de incumplir la propiedad en los compromisos y plazos de rehabilitación de los silos a los que se hizo mención en el párrafo anterior."

En la página siguiente se detalla la FICHA GRÁFICA DA ÁREA DE CONVENIO, DELIMITACIÓN DA ÁREA DE CONVENIO AC-02 (ficha Panificadora 01 y 02)

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18



Panificadora 01



Panificadora 02

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

7.2. EL RESTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE SANTIAGO.

Están comprendidas dentro de este apartado los números 37, 39, 41 y 43 de la calle Santiago, es decir, se excluye a la Panificadora y a los números que quedan dentro del ARP-1. La norma es la Ordenanza General (OX), que se completa con las fichas de la Normativa Gráfica de las edificaciones. El art. 4.1. de la Normativa del PEPRI, dice:

***Artigo 4.1**. Zona de Ordenanza Xeral (O.X.).*

Está constituída pola inmensa maioría do espazo do Casco Vello. Polo xeral, supón a existencia de edificación entre medianeiras e mantenemento de aliñacións. Exclúense do contínuo as máis importantes zonas equipamentais e espazos libres, así como de infraestructuras, que haberán de rexerse polas súas ordenanzas específicas.

4.1.1. Condicións de edificabilidade.

As condicións de edificabilidade para o conxunto desta zona de ordenanza refléxanse na Ficha Individual de Edificios e Soares, complementadas, se é mester polas Xerais establecidas na presente Normativa.

4.1.2. Condicións de uso.

Os usos permitidos refléctanse igoalmente na Ficha Individual. No seu defecto, e coma norma complementaria aplicable autorizaranse os seguintes:

- Vivenda. Categorías 1ª e 2ª.

- Industrial. Categoría 1ª e 2ª. Para a instalación de novas industrias de categoría 2ª será preceptivo dispor de un acceso para veículos de transporte aos locais, de como mínimo 2,70 m. de ancho por 3,80 m. de alto, de xeito que a carga e descarga, no seu caso, se efectúe fóra da rúa.

- Comercial. Categoría 1ª e 2ª.

- Administrativo e oficinas. Categorías 1ª e 2ª.

- Hoteleiro. Categoría única.

- Garaxe-aparcamento. Categorías 1ª e 2ª.

- Sanitario-asistencial. Categoría única.

- Docente. Categoría única.

- Sociocultural e Recreativo. Categorías 1ª e 2ª.

- Deportivo.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

- Relixioso.

- Almacén.

- Servicios Xerais.

4.1.3. Condicións de habitabilidade e sanitarias.

Segundo as Ordenanzas Xerais.

4.1.4. Condicións estéticas.

Segundo Ficha Individual e Ordenanzas Xerais."

La ordenanza se completa com la NORMATIVA GRAFICA, fichas individuales de cada parcela, en concreto:

- COUZADA 26620 / PARCELA 04
- COUZADA 26620 / PARCELA 17
- COUZADA 26620 / PARCELA 18
- COUZADA 26620 / PARCELA 20

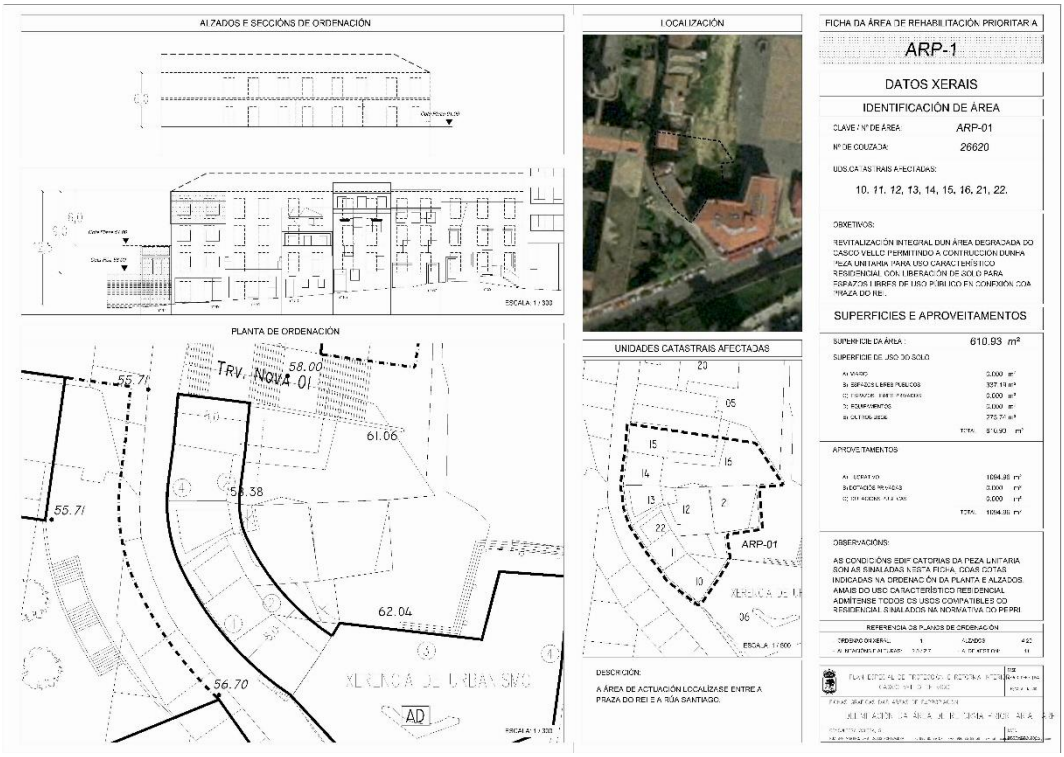
7.3. ÁREA DE REHABILITACIÓN PRIORITARIA-1 (**ARP-1)**

Son las parcelas o edificaciones que quedan comprendidas dentro del Área de Rehabilitación Prioritaria-1, en concreto son los números 49, 51, 53, 55, 57 y 59 de la calle Santiago. La ordenación queda determinada en la Ficha de Rehabilitación Prioritaria-1 (ARP-1), que se completa con la NORMATIVA GRAFICA, fichas individuales de cada parcela, en concreto:

- COUZADA 26620 / PARCELA 10
- COUZADA 26620 / PARCELA 11
- COUZADA 26620 / PARCELA 12
- COUZADA 26620 / PARCELA 13
- COUZADA 26620 / PARCELA 14
- COUZADA 26620 / PARCELA 15
- COUZADA 26620 / PARCELA 16
- COUZADA 26620 / PARCELA 21
- COUZADA 26620 / PARCELA 22

La Ficha de Rehabilitación Prioritaria-1 (ARP-1) aparece en la página siguiente.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18



El Titulo VI, Actuaciones Urbanísticas, Áreas de Gestión, art 6.1.c de la Normativa, dice:

*“ c) <u>Áreas de rehabilitación prioritaria</u> (**ARP**). Trátase de áreas moi degradadas do Casco Vello nas que urxe acometer procesos de rehabilitación ou de nova edificación para a revitalización de ditas áreas. No presente PEPRI delimítase un total de sete (7) áreas de rehabilitación prioritaria.*

Nestas áreas establécese un prazo de dezaoito (18) meses desde a entrada en vigor do PEPRI para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar, este deber abarca tamén a obrigación de dotar á parcela dos elementos de urbanización necesarios para que se converta en soar senón acadase aínda esta condición. O deber de rehabilitar ou edificar entederase cumprido coa obtención da preceptiva licenza de primeira ocupación.

Asemade, establécese un prazo de seis (6) meses, contados tamén desde a entrada en vigor do PEPRI, para que os propietarios dos inmobles incluídos nestas áreas soliciten a preceptiva licenza urbanística achegando o correspondente proxecto técnico axustado ás condicións do PEPRI, redactado por técnico

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

competente e visado polo seu colexio profesional. Transcorrido dito prazo sen que se solicite a preceptiva licenza urbanística a administración, conforme ao disposto na lexislación urbanística vixente, poderá expropiar os inmobles a fin de asumir a rehabilitación ou edificación, ou ben encomendarlle

a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación. Neste último caso, a sociedade urbanística actuará como beneficiaria da expropiación e asumirá fronte á administración o deber de rehabilitar ou edificar nos prazos que se fixen no convenio que regule a actuación, que en ningún caso poderán ser máis longos cós outorgados inicialmente ao propietario.

A administración notificaralle ao propietario do inmoble a iniciación do procedemento, concedéndolle un prazo de vinte (20) días para formular alegación, e asemade ordenará a súa anotación no rexistro da propiedade, nos termos da lexislación aplicable.

Concluído o trámite de audiencia, a administración aprobará, se é o caso, a actuación ou o convenio que a regule, no caso de que a vaia asumir unha sociedade urbanística pública.

A expropiación poderá tramitarse polo procedemento de taxación conxunta.

Unha vez ocupado o inmoble, comenzarán a computarse os prazos fixados para solicitar licenza e para proceder á rehabilitación ou edificación. Así mesmo inscribirase a transmisión no rexistro da propiedade, aplicándose o previsto na súa normativa específica para a inscrición das adxudicacións de soares en réxime de venda forzosa.

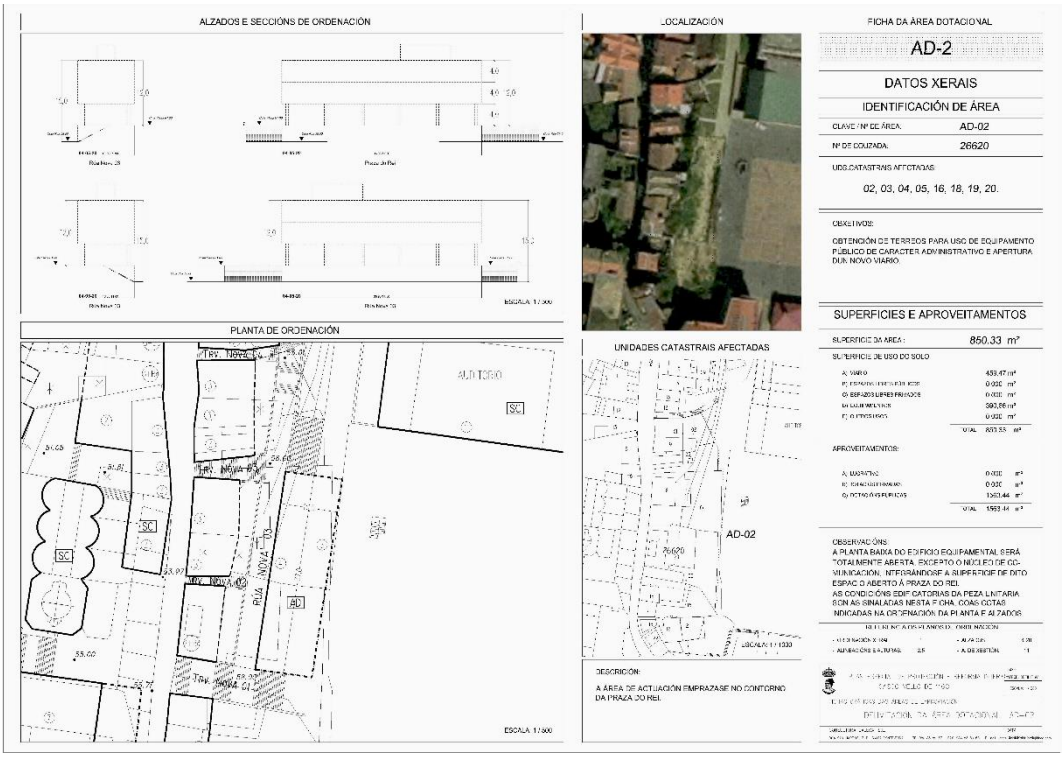
O sinalado anteriormente non será de aplicación para aqueles inmobles incluídos nas áreas fixadas no PEPRI nos que se iniciara o proceso de rehabilitación ou edificación antes da entrada en vigor do plan. En calquera caso, será de aplicación o prazo establecido desde a entrada en vigor do PEPRI para o cumprimento do deber de rehabilitar ou edificar."

7.4. ÁREA DOTACIONAL-2 (**AD-2**)

El suelo comprendido dentro de AD-2 se rige por la ordenación de la Ficha de Área Dotacional-2 y por las determinaciones de la Ordenanza de Equipamiento (OE) para la edificación, equipamiento administrativo, y la (OZV) para el espacio circundante.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Están afectadas dentro de esta área, en la manzana catastral 26620, las parcelas 02, 03, 04, 05, 16, 18, 19 y 20.



Ficha de Área Dotacional-2 (AD-2)

*" **Artigo 4.2**. <u>Zona de Ordenanza de Equipamentos.</u> (O.E)*

Está constituída polas zonas onde xa existen ou prevese que existan, con carácter exclusivo, dotacións de carácter equipamental.

4.2.1. Condicións de edificabilidade.

Con carácter xeral os edificios ou parcelas que o presente PEPRI contempla como destinados a equipamento terán a edificabilidade referenciada na Ficha Individual de Edificios ou nas Fichas de Áreas de Xestión.

Se non veñen refenrenciadas ou concretadas en ditas Fichas rexirán para esta zonas as seguintes condicións:

- Alineacións e rasantes: as fixadas polo presente Plan

- Parcela mínima: non se fixa

- Ocupación máxima en planta: non se fixa

- Edificabildiade máxima: 3 m2/m2

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

- Altura máxima: 12 m.

- Nº de plantas: 3 (PB + 2). Permítense sotos e aproveitamentos baixo cuberta.

No caso de querer establecer novos equipamentos en edificios ou parcelas dentro do ámbito deste Plan as condicións volumétricas serán as fixadas na Ficha Individual de Edificios ou nas Fichas de Áreas de Xestión, permitíndose todos os usos contemplados no apartado 4.2.2. do presente artigo.

4.2.2. Condicións de uso.

Nesta zona permitiranse os usos e categorías seguintes:

- Sociocultural e Recreativo. Categorías 1ª e 2ª.

- Administrativo e de oficinas. Categoría 2ª.

- Docente. Categoría única.

- Sanitario-Asistencial. Categoría única.

- Deportivo. Categoría única.

Como uso complementario poderase autorizar o uso residencial, pero só para vivenda do guarda das instalacións ou edificacións.

- Relixioso.

4.2.3. Condicións hixiénico-sanitarias.

Segundo as Ordenanzas xerais.

4.2.4. Condicións estéticas.

Segundo Ficha Individual e Ordenanza Xeral."

*"**Artigo 4.3**. <u>Zona de Ordenanza de Espazos Libres e Zonas Verdes</u> (O.Z.V.)*

Constitúen esta zona de ordenanza todos aqueles espazos destinados ao lecer ou descanso da poboación, tais coma prazas, paseos, parques, parques infantís, itinerarios históricos ou lúdicos, etc.

4.3.1. Condicións de edificabilidade.

Serán as que no seu caso marquen as Fichas do Catálogo de Espazos, cando se trate de áreas que teñan esta consideración no presente PEPRI. No resto dos casos as condicións para a edificación nesta zona serán as seguintes:

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

- Non se poderá autorizar ningún tipo de edificación permanente nestas zonas, permitíndose só a instalación de quioscos para venda de prensa, palcos de música ou construccións típicas dos parques (para lecer dos nenos, pequenos auditorios ao aire libre, gaiolas de aves e paxaros, alpendres para utis de xardinería, limpeza, servicios de aseo, etc.). cunha ocupación total en planta da edificación que non poderá exceder do 5 % de cada área e cunha altura máxima de 5 metros. Estas instalacións nunca deberán dificultar o paso peonil ou rodado, deixando un paso libre mínimo de 1,50 m., separándose alomenos 20 cm. dos bordes. Os quioscos se separan entre si 25,00 m, como mínimo.

- Tamén se poderán instalar pistas de baile ou deportivas hasta unha superficie máxima de 600 m².

4.3.2. Condicións de uso.

Non se permitirán aquí máis usos cos sinalados no artigo anterior: espazos libres e/ou axardinados. Haberá liberdade para proxectar cada área desta ordenanza, podendo dispor de espazos arbolados, peches de sebes ou cerramentos pétreos e metálicos; zonas de xardín baixo (parterres, arriates, rocallas ou calquera outra modalidade de axardinamento), áreas de relva, áreas de espazos arquitectónicos sen vexetación, etc.

4.3.3. Condicións hixiénico-sanitarias.

Segundo as Ordenanzas Xerais.

4.3.4. Condicións estéticas.

Segundo as Ordenanzas Xerais."

En Actuaciones Urbanísticas, Áreas de Gestión, el art 6.1.b de la Normativa, dice:

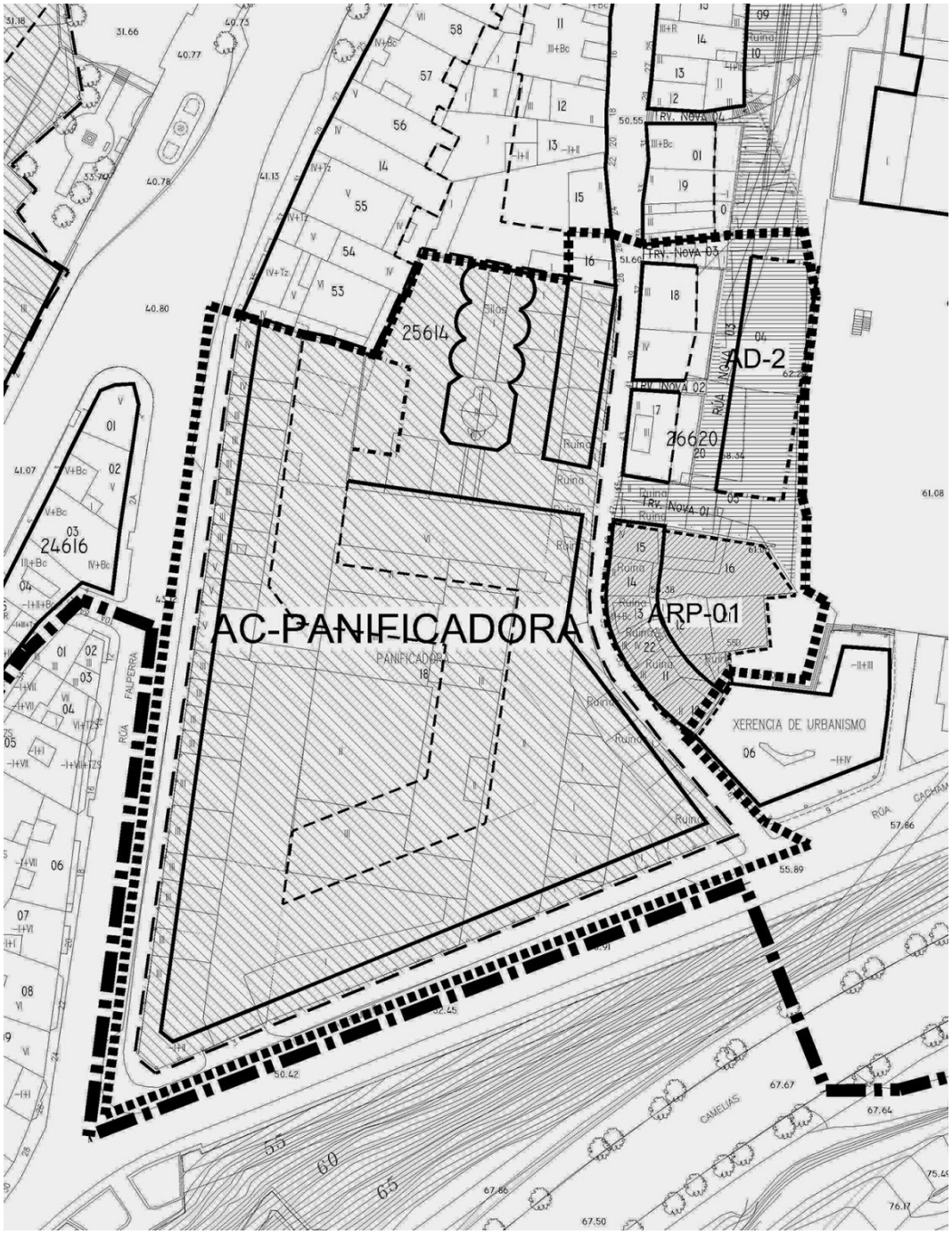
"*b) <u>Áreas dotacionais</u> (AD). Trátase de actuacións illadas que teñen por finalidade a obtención de inmobles para dotacións públicas, esto é para equipamentos comunitarios, así como para espazos libres destinados a viais, parques públicos e zonas verdes. No presente PEPRI delimítase un total de once (11) áreas dotacionais.*

Os inmobles incluídos nestas áreas obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario, por permuta forzosa con terreos do

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

patrimonio municipal do solo ou por cualquiera outro medio previsto na lexislación aplicable."

El Plano nº 11, Áreas de Desarrollo y Gestión, Ordenación del PEPRI, con el ámbito añadido de la M.P., refleja claramente los tres ámbitos de desarrollo.



Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

8. AFECCIONES SECTORIALES.

A fecha de hoy, mayo de 2018, en el ámbito de la Modificación Puntual no existe ninguna afección sectorial reconocida, además de las que por ley estén asociadas al estar comprendido dentro del BIC del Casco Vello de Vigo y formar parte del PEPRI. Pero serán los diferentes organismos de la administración, con sus informes sectoriales sobre esta Modificación Puntual, los que determinarán si en la actualidad hay alguna afección que deba de recoger el Documento Refundido para la Aprobación Provisional.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

32646271W CELSO LOPEZ (R: B70523535)

Firmado digitalmente por 32646271W CELSO LOPEZ (R: B70523535)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:15021 / Hoja:C-55734 /Tomo:3620 / Folio:135 /Fecha:16/05/2017 / Inscripción:1, serialNumber=IDCES-32646271W, givenName=CELSO, sn=LOPEZ MARTIN, cn=32646271W CELSO LOPEZ (R: B70523535), 2.5.4.97=VATES-B70523535, o=SALGADO & LOPEZ, ARQUITECTOS, S.L.P., c=ES
Fecha: 2018.06.14 16:42:07 +02'00'

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2EE655-BA86E6-A94HC7-KYJB7L-KHW813-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

ORDENACIÓN

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

9. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El PEPRI en su Normativa, art. 1.6. Modificación, dice:

"Se podrán llevar a cabo modificaciones puntuales del presente PEPRI sin tener carácter de revisión del mismo, siempre que esas modificaciones se ajusten a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente."

Este Documento se ha redactado de acuerdo con este art. 1.6, es una Modificación Puntual de un pequeño ámbito (1,0683 Ha.) del Casco Histórico de Vigo y del PEPRI (21,7945 Ha), no tiene carácter de revisión, y por supuesto, se ha hecho de acuerdo con la legislación vigente.

No se ha cambiado la clasificación del suelo, que como dice el art. 1.7:

"*El suelo ordenado por el PEPRI tiene, en su totalidad, la clasificación de urbano…"*

No se ha cambiado la calificación del suelo urbano, en realidad, todo el suelo ordenado por el nuevo documento, la Modificación Puntual del PEPRI, zona Panificadora, sigue teniendo la consideración de suelo urbano consolidado. Puede parecer una cuestión menor, pero para los principios en los que se basa este Documento no lo es; porque es ahora, al proteger a la Panificadora, al respetar el edificio, cuando realmente tiene sentido la calificación de urbano consolidado, antes, dentro del área de convenio no lo tenía.

Lo que si se ha modificado, y de una manera muy sustancial, es la ordenación dentro del ámbito, como se puede apreciar en la comparativa de los dos planos de ordenación (de acuerdo con el art. 158 del Reglamento de la Ley 2/2016).

Plano de Ordenación General del PEPRI — Plano de Ordenación General de la Modificación Puntual

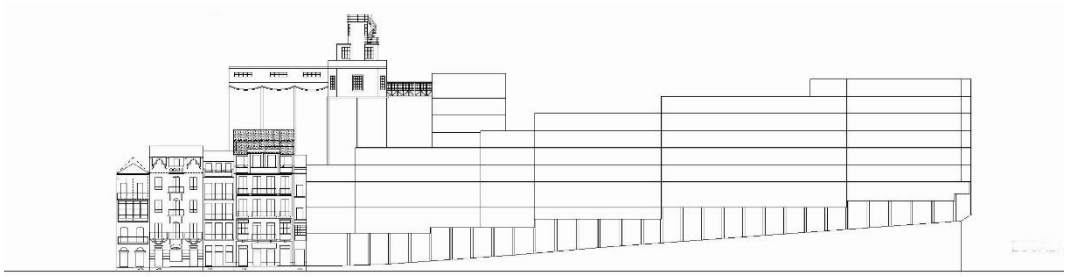
Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

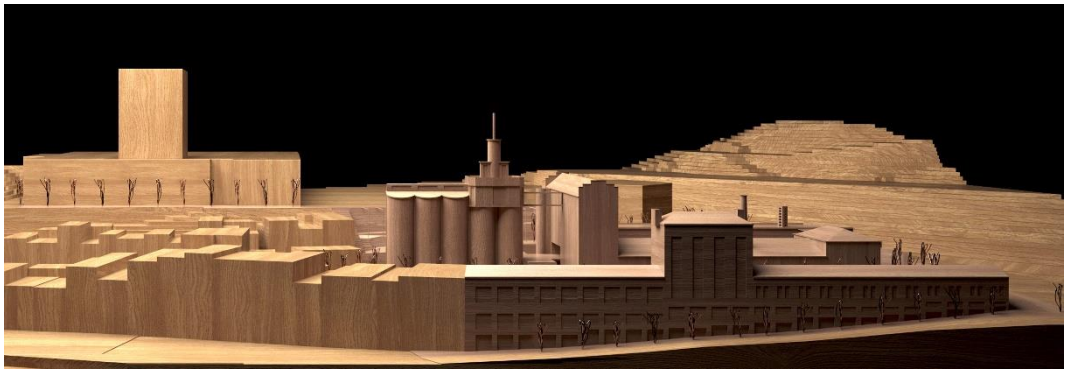
9.1. AC-PANIFICADORA **(AC-2)** → ÁREA DOTACIONAL-12 **(AD-12)**

Es el principal cambio sustancial de la Modificación Puntual del PEPRI, el Área de Convenio, el denominado AC-Panificadora (AC-2), deja de existir como tal y se transforma en un Área Dotacional, la AD-12. La parcela de suelo urbano "la Panificadora" se transforma, íntegramente, en un área dotacional pública, se califica como equipamiento y espacios libres de dominio público; la parcela lucrativa con una edificabilidad residencial de 21.950 m^2, se transforma, con la M.P., en un área dotacional con edificabilidad lucrativa igual a cero.

El edificio de la "Compañía Viguesa de Panificación", que en el PEPRI no se catalogaba ni protegía, solamente se conservaban los silos, con la M.P. pasará a formar parte del catálogo con un grado de protección Ambiental, su uso será el de equipamiento socio-cultural, su régimen específico y regulación se detallarán más adelante (en el Punto 11.1.1) con una ordenanza particular y a través de la Normativa Gráfica.

Ahora, con la nueva ordenación, el edificio de la Panificadora es el que genera el orden del espacio, incluso la nueva área dotacional de espacio público (AD-13), se supedita a él; sin embargo, en el PEPRI, esto no sucedía, la parcela del área de convenio era, simplemente, un recinto en el que se compactaba el espacio con una alta edificabilidad lucrativa. Solamente hay que fijarse en el tortuoso diseño de la zona verde privada, y la profundidad de la crujía del bloque residencial en el centro de la manzana y en el entronque entre las c/ Santiago y Cachamuiña, para entender los criterios en los que se basaba esta ordenación detalla del PEPRI. Abajo, por orden, el alzado a la c/ Falperra del PEPRI y de "Corpus Científico".

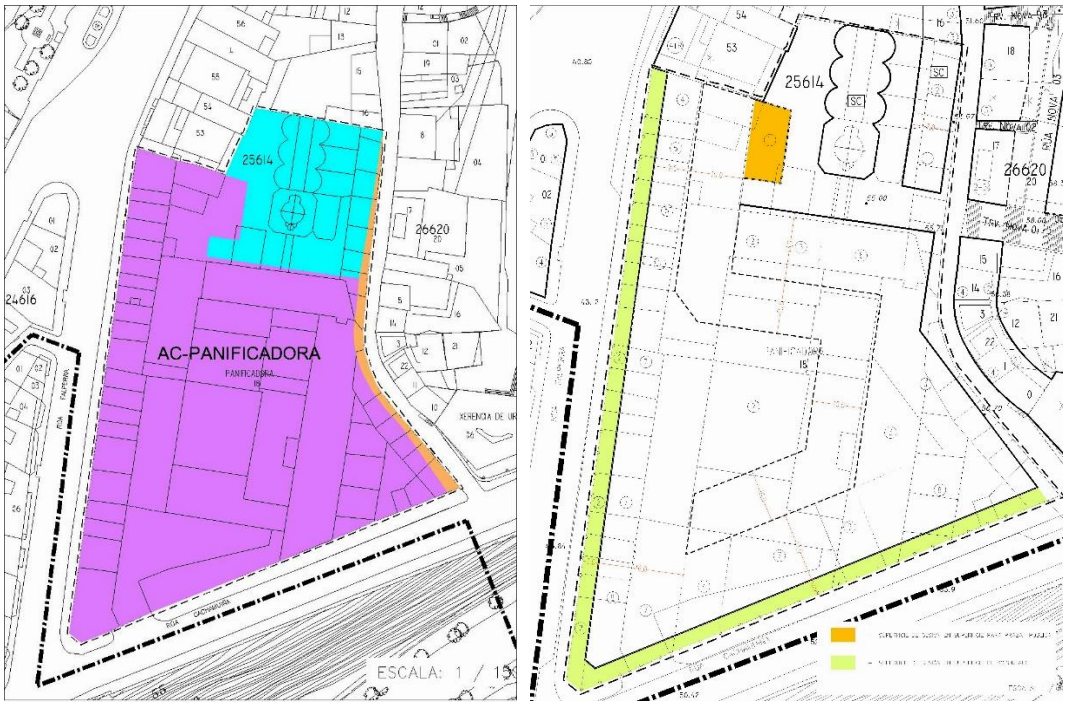




Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

En la comparativa de los dos alzados se hacen muy explícitas las diferencias de criterio, en el propuesto por el Convenio el edificio residencial maciza toda la manzana, en el entronque entre las calles Falperra y Cachamuiña llega a tener la misma altura total que el silo, única parte que se conserva de la Panificadora; sin embargo, en la propuesta de la M.P., que conserva el edificio de la antigua "fábrica de pan", en el mismo punto apenas tiene una planta y media, permite ver el Castro y mantener una relación más equilibrada con el paisaje y el medio ambiente, acorde con una visión sostenible de la ciudad moderna. En los Planos Comparativos, de acuerdo con el art. 158 del Reglamento del Planeamiento, se ahonda todavía más en lo mencionado en este párrafo.

En el Área de Convenio AC-Panificadora, AC-2, no toda la parcela era lucrativa, se previó en el norte del ámbito una zona dotacional de 1.161,12 m^2 y una edificabilidad total para equipamientos de 950 m^2, que incluía los silos y una pequeña construcción en la esquina con la c/ Santiago. Se detalla en el Plano de Ordenación General del PEPRI, páginas 54 y 71 de esta Memoria, y en los planos siguientes de la Ficha de Área de Convenio-2, AC-2, Panificadora-02.



La AC-2 preveía una cesión para viales de 158,90 m^2, la que aparece en naranja en el plano de la izquierda, además, se disponía una cesión en superficie para unos soportales en planta baja, la que aparece en amarillo claro en el plano de la derecha, aunque esta última no se puede considerar una cesión de suelo de viales. Todas estas contraprestaciones públicas de suelo, y alguna más de otro tipo detalladas en el Convenio 2003, que intentaban compensar al Ayuntamiento, y al interés público, por la plusvalía lucrativa reconocida en la edificabilidad residencial establecida en el PEPRI, nada tienen que ver con la cuantía de las dotaciones públicas que determina esta M.P., en la que toda la parcela de la

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

antigua Panificadora se califica como una dotación pública; con dos calificaciones, como equipamiento, el edificio, y como espacios libres dos recortes triangulares; uno que sirve de plaza de acceso a la nueva instalación en la esquina sur del complejo, y el otro, en el entronque entre las c/ Santiago y Cachamuiña, que forma parte con la AD-13 de la nueva plaza, la Plaza Nova 01.

Plano de Ordenación General de la Modificación Puntual

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Los números son objetivos y detallan lo comentado en los párrafos anteriores; el cuadro comparativo entre la **AC-2** y la **AD-12** demuestra que con la M.P. el PEPRI incrementa considerablemente las dotaciones en esa área, y además, reduce de manera drástica la edificabilidad total en la zona.

	PEPRI **AC-PANIFICADORA** (AC-2)	Modificación Puntual **ÁREA DOTACIONAL-12** (AD-12)
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA	6.983,67 m^2	7.042,99 m^2 (1)
SUP. DE DOTACIONES TOT. DE SUELO	**1.320,02 m^2**	**7.042,99 m^2**
SUP. DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS	391,10 m^2	6.152,77 m^2
SUP. DE ESPACIOS LIBRES Y ZV.	770,02 m^2	890,22 m^2
SUP. DE VIALES	158,90 m^2	0
SUP.CONSTRUIBLE DE EQUIPAMIENTO (por encima de rasante)	950 m^2	9.400 m^2
SUP. DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	21.950 m^2	0
SUP. CONSTRUIBLE POR ENCIMA DE RASANTE	22.900 m^2	9.400 m^2
(1) La diferencia en superficie entre AC-2 y AD-12 tiene su origen en que en el Área Dotacional-12 se incluyen, a mayores de la parcela de la Panificadora, los Nº 26 y 28 de la calle Santiago, dos casitas construidas al lado de la fábrica, sin embargo, en la AC-2 no forman parte del ámbito.		

El origen de esta M.P. es el interés público, se manifiesta en la cuantía de las dotaciones de la AD-12, 7.042,99 m^2 frente a los 1.320,02 m^2 de la AC-2, la otra variable esencial de la nueva ordenación es la sustitución de 950 m^2 de equipamientos y 21.950 m^2 de residencial de la AC-2, por solo 9.400 m^2 de equipamientos de la AD-12, la superficie construible por encima de rasante de la Panificadora una vez se eliminen los elementos sobrantes.

Otro aspecto que se modifica de manera radical en este ámbito es la gestión del área. En el PEPRI, la AC-Panificadora (AC-2) es una parcela privada con una alta edificabilidad, que cedía una parte de su superficie para dotaciones (espacios libres, equipamiento, viales) e incluso se comprometía, de acuerdo con el convenio, a restaurar los silos como equipamiento, pero la mayor parcela seguía siendo lucrativa y privada (5.663,65 m^2). Sin embargo, con la M.P. la parcela de la Panificadora se califica como Área Dotacional, un Área de Gestión de acuerdo con el PEPRI, que es su art. 6.1.b de la Normativa, dice:

"*b) Áreas dotacionais (AD). Trátase de actuacións illadas que teñen por finalidade a obtención de inmobles para dotacións públicas, esto é para equipamentos*

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

comunitarios, así como para espazos libres destinados a viais, parques públicos e zonas verdes..."

Como se explica más adelante en el mismo apartado, los inmuebles o el suelo incluido en estas áreas se obtendrán mediante expropiación forzosa, por convenio entre administración y el propietario, por permuta forzosa con terrenos del patrimonio municipal del suelo o por otro medio previsto en la legislación vigente.

Además de lo detallado hasta ahora en este punto, en el que se ha descrito, a nivel urbanístico (ordenación, regulación, gestión…) lo que supone para el PEPRI la modificación del AC-2 en la AD-12, hay que mencionar, también, que elementos se ven alterados o eliminados a nivel documental. En lo que se refiere a la parte gráfica de la Norma, y dentro del ámbito de la M.P., todos los Planos de Ordenación de este Documento sustituirán a sus homólogos del PEPRI, además, quedarán anuladas las siguientes fichas gráficas:

- Anexos gráficos del Convenio Panificadora 2003

- Fichas de Área de Convenio: AC-2.1 y AC-2.2, (aparece la nueva **AD-12)**

- **Normativa Gráfica**, Couzada 25614, Parcelas 16 y 18 (se sustituye por la nueva)

- **Estado Actual**, Couzada 25614, Parcelas 16 y 18 (se sustituye por la nueva)

En lo que se refiere a la parte escrita, en la Memoria Justificativa, **Tomo I**, en el Anexo III, datos significativos del PEPRI, en el cuadro de *Relación de Equipamientos totales del PEPRI*, la ref. catastral 25614_18 (AC-2) queda anulada y hay que sustituirla por:

Ref. catastral	Tipo	Propiedad	Sup. Parcela	Sup. construida
25614_16_18 (AD-12)	Sociocultural	Público	6.152,77 m^2	9.400 m^2

En el mismo Anexo III, en el cuadro de *Viario y Espacios Libres Nuevos del PEPRI*, se eliminan el Área Convenio AC-2 (158,90 m^2) y el ARP-1 (337,19 m^2) y aparece una nueva localización, el Área Dotacional AD-12.

VIARIO Y ESPACIOS LIBRES NUEVOS DEL PEPRI		
Localización	Sup. viario (m^2)	Sup. espacios libres (m^2)
Área Dotacional AD-12	----------	890,22 m^2

En el Punto 2 de este Anexo III, Comparación PEPRI-PERI, en el *Cuadro Comparativo Edificabilidades en Áreas de Renovación*, hay que eliminar la edificabilidad 21.950 m^2 de Panificadora AC-2, con lo que se está alterando el total del PEPRI que pasa de 49.046,45 m^2 edificables a 27.096,45 m^2.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

En el cuadro de *Inmuebles de uso residencial en el PERI calificados en el PEPRI como equipamiento*, hay que eliminar la localización siguiente:

INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL EN EL PERI CALIFICADOS EN EL PEPRI COMO EQUIPAMIENTO		
Localización	Ref. catastral	Sup. construida (m^2))
Plaza del Rey	26620_04_05_20	1.300

Con la M.P. aparece una nueva localización.

INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL EN EL PERI CALIFICADOS EN EL PEPRI COMO EQUIPAMIENTO		
Localización	Ref. catastral	Sup. construida (m^2))
Panificadora	25614_18	9.400

En el Anexo IV, *Tabla comparativa de edificios catalogados*, se eliminará de ella la referencia catastral 25614_16.

En el **Tomo II**, Normativa Urbanística, Titulo VI, Actuaciones Urbanísticas, art. 6.1. Áreas de Gestión, apartado b, Áreas Dotacionales (AD), se menciona un total de 11 áreas dotacionales, con la M.P. pasan a ser 12, desaparece AD-2, la AD-12 y AD-13 son nuevas. En el apartado d, Áreas sujetas a convenios urbanísticos (AC), se menciona a la "Finca de la Panificadora" como un área de convenio, ahora se elimina, quedando exclusivamente un solo área de convenio, el "Asilo de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados" (AC-1).

En el artículo 3.5. CONDICIONES GENERALES DE USO, 3.5.3. Clases de usos permitidos, en el uso 9. Socio-Cultural y Recreativos, página 53, se añadirá una nueva categoría, la Categoría 3ª, que dirá:

Categoría 3ª: Corresponde con las actividades de los equipamientos dotacionales de carácter socio-cultural, sean públicos o privados, centros en los que se fomente la actividad y el desarrollo cultural y social, como bibliotecas, centros culturales, auditorios, museos, palacios de congresos, co-working, centros de innovación, etc… (Código 31 en la Ficha Individual)

En la Memoria Económica Financiera, **Tomo III**, se anulará la parte correspondiente de las parcelas 16 y 18 de la manzana 25614, en las fichas de:
1. RESUMEN DE VALORACIÓN DO ESTADO DAS EDIFICACIÓNS.
2. RESUMEN DE CUSTO DE REHABILITACIÓN DAS EDIFICACIÓNS,
3. RESUMEN MODIFICACIÓNS VALORADAS DAS EDIFICACIÓNS.

Aparece un nuevo elemento en el CATÁLOGO:
Catálogo, 449 Ambiental / Couzada 25614 / Parcela 18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

9.2. **ARP-01**+ **AD-2**+ C/Santiago 37,39,41,43 → ÁREA DOTACIONAL-13 **(AD-13)**

Es el otro cambio sustancial de esta M.P. y el otro sector en el que se divide el área de intervención. Dentro del ámbito, el espacio comprendido entre la c/ Santiago y la Plaza del Rey, en el PEPRI, el equivalente a la suma del Área de Rehabilitación Prioritaria-01 (ARP-01), el Área Dotacional-2 (AD-2) y las parcelas 23, 24, 18, 04, 20,17, 26 de la manzana catastral 26620, se transforman con la M.P. en el Área Dotacional-13 (AD-13), y se califica todo el suelo afectado como espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público. Este ámbito, conjuntamente con un recorte de la AD-12, el situado en el encuentro de la calle Santiago con la Cachamuiña, con la misma calificación de espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público, conforman la denominada Plaza Nova 01.

Plano de Gestión del PEPRI — Plano de Ordenación General de la Modificación Puntual

La ordenación en esta zona se modifica de manera radical, nada tiene que ver lo definido en el PEPRI con lo propuesto en la M.P.. La Norma vigente conserva la traza de la calle Santiago, solamente se modifica su ancho, muy ligeramente, el área de convenio AC-2 cede una tira de 158,90 m^2; la manzana entre la calle y la plaza se interpreta como un catálogo de diferentes tejidos urbanos residenciales (Ordenanza O.X. y ARP-01), que se mezclan con dotaciones (espacios libres y equipamiento administrativo), la intención, parece, es compactar la manzana y cortarla transversalmente con tres escaleras (TRV. NOVA 01/02/03) que comunican la calle Santiago con la Plaza del Rey. Se acepta el orden prestablecido y se intenta resolver el espacio cosiendo diferentes tejidos urbanos, al tiempo, se le da una nueva fachada a la plaza del Ayuntamiento. La ordenación es lógica, pero de poco compromiso con la resolución del problema fundamental de la zona, la falta de una conexión clara y potente entre la Plaza del Rey, la calle Santiago y el resto del Casco Histórico de Vigo.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Pero para cambiar el resultado de la ecuación había que añadir una nueva variable, que resultaría clave, que la Panificadora se transformase en un equipamiento público; es entonces, cuando la articulación entre las dos piezas urbanas (Plaza del Rey- Panificadora) hace imprescindible un nuevo espacio que respire, una plaza que conecte los dos elementos de forma clara y rotunda, que se desprenda de todos las piezas sobrantes que impiden la visión limpia de la Ría, que con árboles y emparrados dialoguen con el verde próximo del Castro; es la denominada por la M.P., y antes citada, **Plaza Nova 01**.

Planta de “CORPUS CIENTÍFICO”.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Con la modificación de la ordenación de esta zona se están alterando las dotaciones públicas y la edificabilidad se ha eliminado por completo, un cuadro comparativo lo aclara.

	PEPRI **ARP-01+AD-2+ C/Santiago nº 37, 39 , 41 , 43**	Modificación Puntual **ÁREA DOTACIONAL-13** (AD-13)
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	2282,94 m^2	2.444,01 m^2 (1)
SUP. DE DOTACIONES TOT. DE SUELO	**1.187,52 m^2**	**2.444,01 m^2**
SUP. DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS	390,86 m^2 (AD-2)	0
SUP. DE ESPACIOS LIBRES Y ZV.	337,19 m^2 (ARP-01)	2.444,01 m^2
SUP. DE VIALES	459,47 m^2 (AD-2)	0
SUP. OTROS USOS	1.057,30 m^2	0
SUP. EDIFICABLE DE EQUIPAMIENTOS	1563, 44 m^2 (AD-2)	0
SUP. DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	1.864,27 m^2	0
SUP. EDIFICABLE TOTAL	**3.427,11 m^2**	**0**

(1) La diferencia en superficie entre los dos ámbitos viene de que en el Área Dotacional-13 (AD-13) se incluye un fragmento de la calle Santiago, mientras que en la bolsa de suelo del PEPRI considerada para esta comparativa no la recoge, además, no se incluye la parcela nº 26 de la manzana 26620.

(2) En el Punto 15 de esta Memoria se detallarán todos los datos numéricos de la M.P. y de su comparativa, dentro del ámbito, con los datos del PEPRI.

Como sucedió en el AD-12, en el Área Dotacional-13 las dotaciones son muy superiores a las previstas en el PEPRI, además, como en el otra área, la edificabilidad se ha reducido de manera drástica, tanto en este caso, que se ha eliminado por completo.

La gestión sobre este ámbito también se ha modificado, si bien las parcelas de la calle Santiago (37, 39, 41, 43) son particulares y no estaba previsto ningún tipo de gestión sobre ellas, sin embargo, las áreas ARP-01 y AD-2 del PEPRI si son Áreas de Gestión, ya se preveía la intervención del Ayuntamiento en su desarrollo. Lo que hace la M.P. es transformar toda la zona en una única Área de Gestión, un Área Dotacional, la AD-13, en la que el desarrollo tiene un único fin, conseguir el suelo y hacerlo público, se hará a través de los procesos que estipula el art. 6.1 del PEPRI y que ya se han comentado con anterioridad, y una vez eso haya

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

sucedido, poder ejecutar el espacio público antes mencionado, la denomina Plaza Nova- 01.

Al igual que el Área Dotacional-12, con la nueva ordenación de la M.P. en el Área Dotacional-13 (AD-13) el PEPRI sufre modificaciones en el Documento, bien eliminando partes de él o alterándolas. A continuación se detallarán las partes que se modificarán del Documento; en primer lugar de la parte gráfica, quedarán anuladas las siguientes fichas:

- Ficha de Área de Rehabilitación Prioritaria-01, ARP-01

- Ficha de Área Dotacional- 2, AD-2 (aparece la nueva ficha de **AD-13**)

- **Normativa Gráfica**, Couzada 26620, Parcelas 04, 05, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21 y 22.

- **Estado Actual**, Couzada 26620, Parcelas 04, 05, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21 y 22. Se modifican las de las Parcelas 02, 03,19.

Como ya se comentó en el Área Dotacional-12, los Planos de Ordenación de este Documento sustituyen, dentro del ámbito, a los del PEPRI. En *Actuaciones en Espacios Públicos, Localización*, en el plano de la M.P. se elimina el ámbito A-22, aparece el nuevo ámbito A-27, y con él, se modifican los ámbitos A-16 y A-25. En los Planos de Ordenación aparece un nuevo espacio público, la Plaza Nova 01.

En los textos del PEPRI, en la Memoria Justificativa, **Tomo I**, en el Anexo III, datos significativos del PEPRI, en el cuadro de *Relación de Equipamientos totales del PEPRI*, la referencia catastral 26620 (AD-2) queda anulada, es la siguiente:

Ref. catastral	Tipo	Propiedad	Sup. Parcela (m^2)	Sup. construida (m^2)
26620 (AD-2)	Administración	Público	390,86 m^2	1.563,44 m^2

En el mismo Anexo III, en el cuadro de *Viario y Espacios Libres Nuevos del PEPRI*, queda anulada la localización del Área Dotacional AD-2, superficie de viario de 459,47 m^2, y la del Área de Rehabilitación Prioritaria ARP-1, superficie de espacios libres de 337,19 m^2; en el mismo cuadro aparece una nueva localización, el Área Dotacional AD-13.

VIARIO Y ESPACIOS LIBRES NUEVOS DEL PEPRI		
Localización	Sup. viario (m^2)	Sup. espacios libres (m^2)
Área Dotacional AD-13	----------	2.444,01 m^2

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Con la aparición del Área Dotacional AD-13, sumado a lo que aporta el AD-12, la superficie total de nuevos espacios libres se aumenta de una manera muy considerable; dentro del ámbito de la M.P. está pasando de 1.107,21 m^2 a 3.334,23 m^2, lo que supone un incremento del 301,14 % de la superficie de ZV prevista inicialmente. Este dato repercute en el conjunto del PEPRI, que está pasando de los 5.901,20 m^2 totales, que refleja el cuadro antes citado, a los 8.898,24 m^2 que se logran en el total del PEPRI con la aportación de la M.P., lo que supone un aumento del 50,79 % de los espacios libres nuevos inicialmente previstos.

En el Anexo IV, *Tabla comparativa de edificios catalogados*, se eliminará de ella las referencias catastrales 26620_04, 26620_10, 26620_11, 26620_13, 26620_14, 26620_15, 26620_17, 26620_18, 26620_22.

En la Memoria Económica Financiera, **Tomo III**, se anulará la parte correspondiente de las parcelas 04, 05, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 y 22 de la manzana 26620, en las fichas de:

1. RESUMEN DE VALORACIÓN DO ESTADO DAS EDIFICACIÓNS,

2. RESUMEN DE CUSTO DE REHABILITACIÓN DAS EDIFICACIÓNS,

3. RESUMEN MODIFICACIÓNS VALORADAS DAS EDIFICACIÓNS.

Se modifican las siguientes fichas del CATALOGO:

- Catálogo, 184 Ambiental / Couzada 26620 / Parcela 03
- Catálogo, 185 Ambiental / Couzada 26620 / Parcela 19

10. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

El comienzo de la Memoria del Trabajo nº 5, “CORPUS CIENTÍFICO”, sigue explicando los fundamentos previos en los se apoya todo el entramado conceptual de la M.P.

“Lo que en su día destruyó idílicos paisajes agrícolas, lo que transformó radicalmente los modos de vida de comunidades enteras, aquello que en definitiva se vio como un mal, genera en la actualidad pensamientos nostálgicos y, ahora cuando nos hemos encontrado frente al riesgo de su desaparición, agita mentes, sentimientos y sensibilidades clamando de un modo u otro por su conservación.

El paisaje que hoy contemplamos en la Panificadora, fruto de la industrialización de hace 80 años, es un paisaje de desolación, caducado como los propios instrumentos técnicos que en su día le dieron vitalidad. La movilidad y el cambio, factores intrínsecos de la industrialización, están siendo o lo han sido, también por su misma lógica, factores de aniquilación de sus instalaciones, y si en el origen produjeron notables trastornos, su desmantelamiento en el presente produciría igualmente efectos negativos, no solo económicos y sociales sino también sobre su marco físico.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Estas ruinas en el territorio sobre el que se asientan, constituyen para los vigueses un elemento de identidad, su conservación y puesta en valor ha de servir para la recuperación de identidades y valores cívicos extraviados.

Esta reflexión previa la consideramos obligada para entender la estrategia de nuestra propuesta: con ella tratamos de dar sentido, conectar, enlazar las estructuras construidas con la trama urbana que le rodea, con el paisaje próximo, y con el más lejano; la ría de Vigo.

La propuesta a modo de "CORPUS CIENTÍFICO" desarrolla los instrumentos precisos que permiten afrontar la práctica totalidad de aquellos aspectos que están en juego en las bases del concurso."

Antes de la justificación detallada de los criterios de ordenación de los diferentes ámbitos de la M.P., conviene hacer una breve síntesis de las ideas básicas que dan origen a la ordenación general plasmada en este Documento, que son:

- Proteger el patrimonio, el conjunto edificatorio de la antigua fábrica de la "Compañía Viguesa de Panificación", conocida como la Panificadora.

- Proteger el perfil característico de Vigo, el "skyline de la ciudad", respetando la imagen icónica de la "gran ventana urbana" de la Panificadora.

- El sustituir aprovechamientos lucrativos, residenciales, previsto en el PEPRI, por nuevas dotaciones públicas, un equipamiento socio-cultural y espacios públicos.

- El crear un nuevo espacio público, que conecte de manera clara y potente, la Plaza del Rey con la calle Santiago y el Casco Vello.

- Los árboles y la vegetación como herramientas medioambientales, para humanizar el espacio y para conectar el nuevo paisaje urbano con el Parque del Castro.

10.1. Ordenación del entorno.

10.1.1. Zona entre la Panificadora y la Plaza del Rey, **Plaza Nova-01**.

En este ámbito se crea un nuevo espacio abierto a modo de plaza, espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, la ya mencionada y denominada por la M.P., Plaza Nova-01, que servirá para conectar peatonalmente la calle Santiago y la Panificadora con la Plaza del Rey, situada a una cota superior (más o menos a 9 m). El desnivel se resuelve mediante unas rampas con escasa pendiente, además de algunas escaleras, intentando que el peatón pueda experimentar el recorrido como un ritual; en la proximidad, el paisaje industrial de la Panificadora, y a su través a lo lejos, las islas Cies en la boca de la Ría. El espacio se ha concebido, en cierta manera, como una extensión de la plaza institucional, como

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

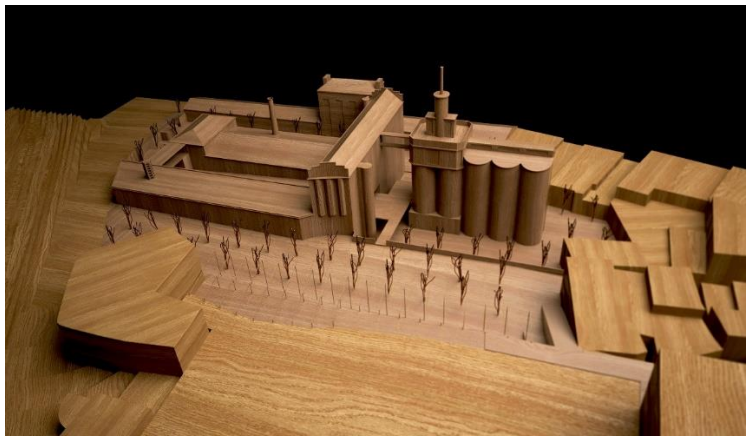
una puerta de entrada al conjunto, Plaza del Rey_Casa Consistorial, los emparrados refuerzan la lectura, al tiempo, es también una puerta al Casco Vello a través de la calle Santiago. En realidad, la propuesta se apropia de toda la manzana situada delante del "Concello", la primera entrada al conjunto está en el Paseo Alfonso, como se aprecia en la imagen siguiente.

Imagen de "CORPUS CIENTÍFICO"

El nuevo espacio urbano, Plaza Nova-01, en su encuentro con la calle Cachamuiña, se expande favoreciendo la permeabilidad hacia la calle Santiago y su nueva conexión con la Plaza del Rey, para ello, la propuesta incorpora a la plaza el espacio de los talleres de la Panificadora como espacios libres de uso y dominio público, actualmente en ruinas.

Un arbolado de hoja caduca y una pérgola con vegetación sobre las rampas a igual cota que la Plaza del Rey, proporcionaran a este espacio la sombra necesaria en los periodos estivales, además, conectarán visualmente, "empastarán", el verde del nuevo espacio urbano con la vegetación del Castro. De este modo, la nueva plaza funcionará como una articulación del espacio público, y en sus dos ejes, transversalmente, dirección noroeste-sureste, conectará la Plaza del Rey_Plaza Nova_Panificadora, longitudinalmente, dirección noreste-suroeste, comunicará la c/Santiago_Plaza Nova_el Castro.

Cabría mencionar que el emparrado, desde la Plaza del Rey, se ha concebido como una extensión del espacio, como una franja vegetal que disuelve los límites entre el plano del pavimento, los árboles, las edificaciones y el mar; además, dramatiza el recorrido, el acceso y la salida de la plaza, el entrar en el espacio saliendo de un manto verde y el salir entrando en él.



"CORPUS CIENTÍFICO"

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Como se aprecia en la imagen de esta página, el nuevo espacio público se conecta también con el ámbito vegetal amurallado detrás del “Concello”, simplemente una tira de árboles al lado del edificio es suficiente para lograr esa conexión, con lo cual, aún se refuerza más esa cualidad de nexo, de comunicación entre partes, de costura urbana. Por lo demás, otra imagen de la propuesta de ordenación, las calles Cachamuiña y Falperra, y del entorno inmediato.

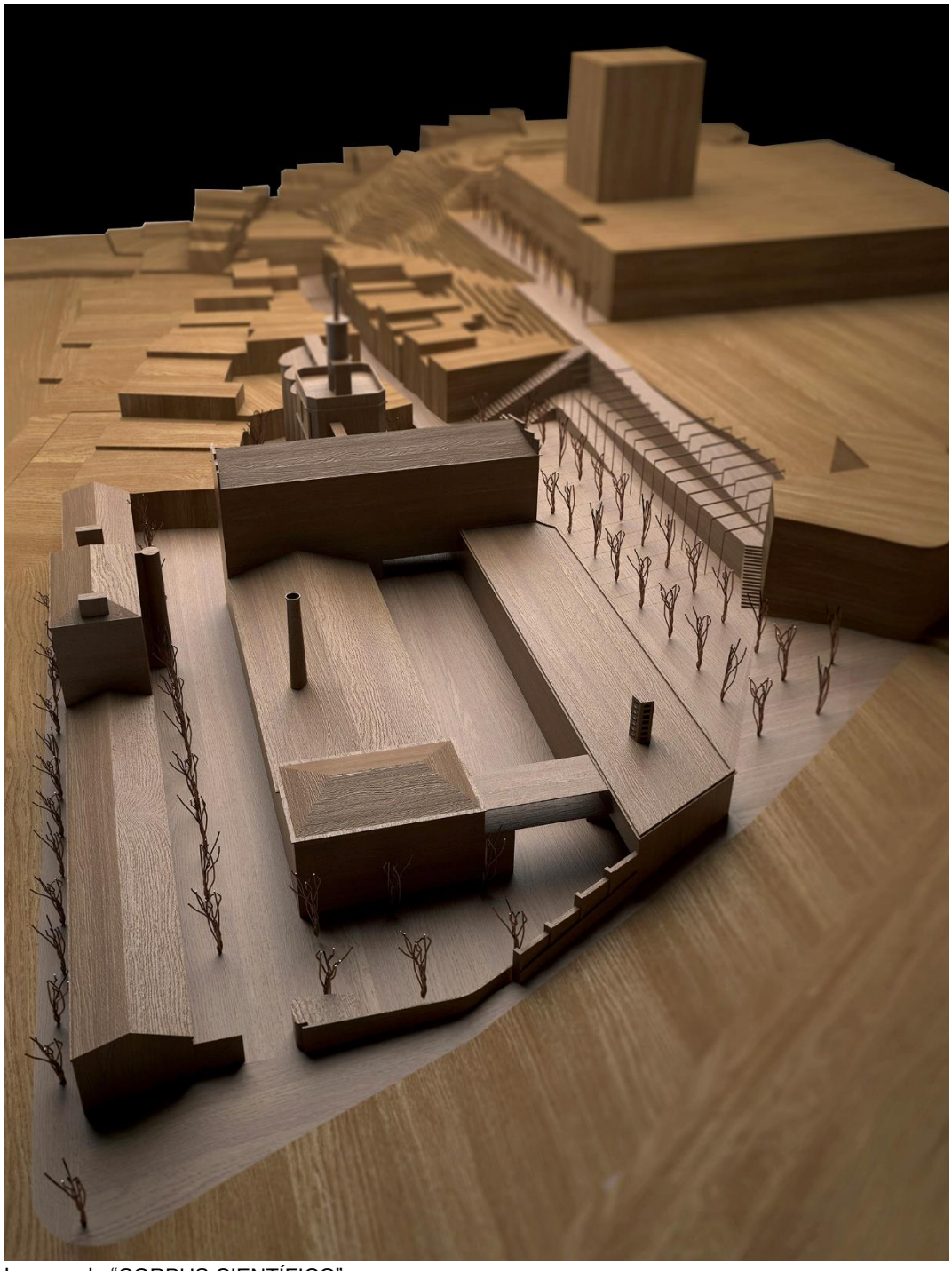


Imagen de “CORPUS CIENTÍFICO”

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

10.1.2. Calles Cachamuiña y Falperra.

Se mantiene el punto de acceso a la Panificadora por la calle Cachamuiña, peatonal y de uso restringido a vehículos, se reajusta la posición del cierre con la intención de conseguir una zona de entrada más amplia y apropiada para un equipamiento público de la entidad de la Panificadora. En esta zona se sitúa el puesto de control al recinto. El ámbito queda comprendido dentro del Área Dotacional-12 (AD-12), con la calificación del suelo de espacios libres y zonas verdes de uso público.

En la c/ Falperra se amplía el ancho de la acera, ocupando para ello parte de la zona del vial que actualmente se destina a aparcamiento. La intención es proporcionar un espacio urbano de calidad al que se le añade arbolado de hoja caduca a lo largo de toda calle. En la imagen de esta página se puede ver la relación de todo el conjunto, la c/ Falperra, los patios de la Panificadora, el espacio de la nueva plaza y como se conecta con la Z.V. de la muralla.

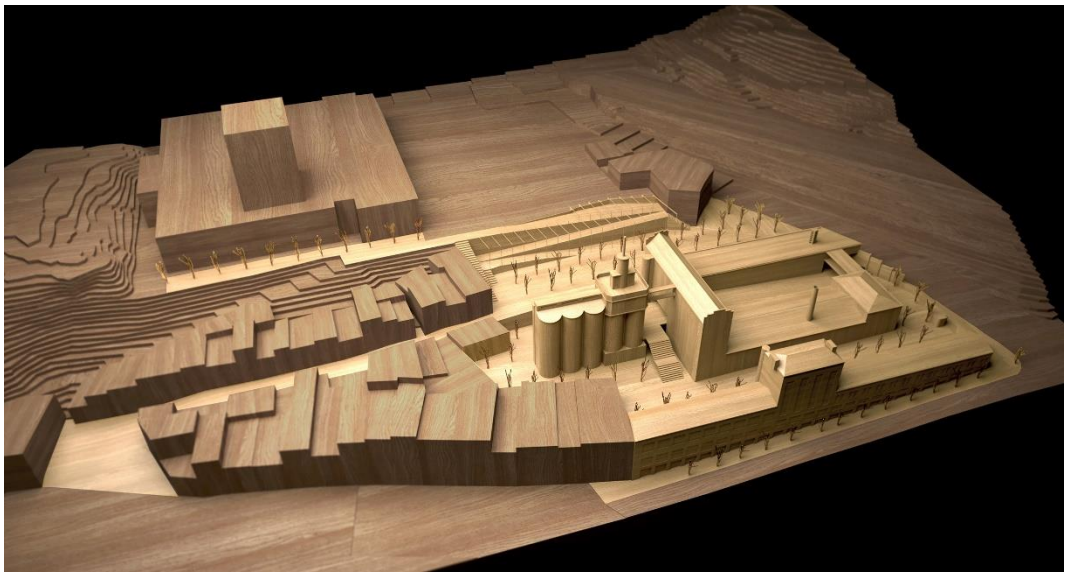


Imagen de “CORPUS CIENTÍFICO”

10.2. Construcciones y espacios de la Panificadora. (AD-12)

La adecuada ordenación del entorno de la Panificadora, y el acomodo de usos dotacionales públicos en las excepcionales arquitecturas que sus edificios poseen, hacen de esta circunstancia uno de los problemas urbanísticos de mayor interés que se puedan dar hoy en la trama urbana del Casco Histórico de la ciudad de Vigo.

Esta M.P., basada en el conocimiento previo aportado por “Corpus Científico”, define una ordenación muy detalla del ámbito, y por ello, es imprescindible el realizar un estudio pormenorizado de las distintas construcciones que conforman la Panificadora. La intención no es otra, que eliminar aquellos elementos disconformes que interfieren en la claridad volumétrica y espacial de cada una de las piezas. A su vez, este proceso se verá completado, ya en el proyecto de

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

arquitectura, con pequeñas “cirugías” y colocación de “prótesis” que puedan mejorar la funcionalidad de cada una de los edificios, apartado este que del que no se ocupará este Documento, pero si posibilitará el marco normativo que lo permita.

Estas intervenciones en cada uno de los edificios se resume en:

10.2.1. El edificio principal: recupera la volumetría inicial, desapareciendo la segunda planta, donde estaba situada el almacén de sacos. Se mantiene la cubierta a dos aguas sobre la que emerge la chimenea de ladrillo, elemento singular que nuestra intervención reconstruye y pone de nuevo en valor.

El cuerpo más alto perteneciente al edificio central mantiene su volumetría actual. A nivel de planta sótano se realiza una pequeña excavación, que va a mejorar el acceso desde el espacio exterior y las comunicaciones en el interior del edificio. En su última planta permanece la conexión con la torreta de maquinaria situada sobre los silos.

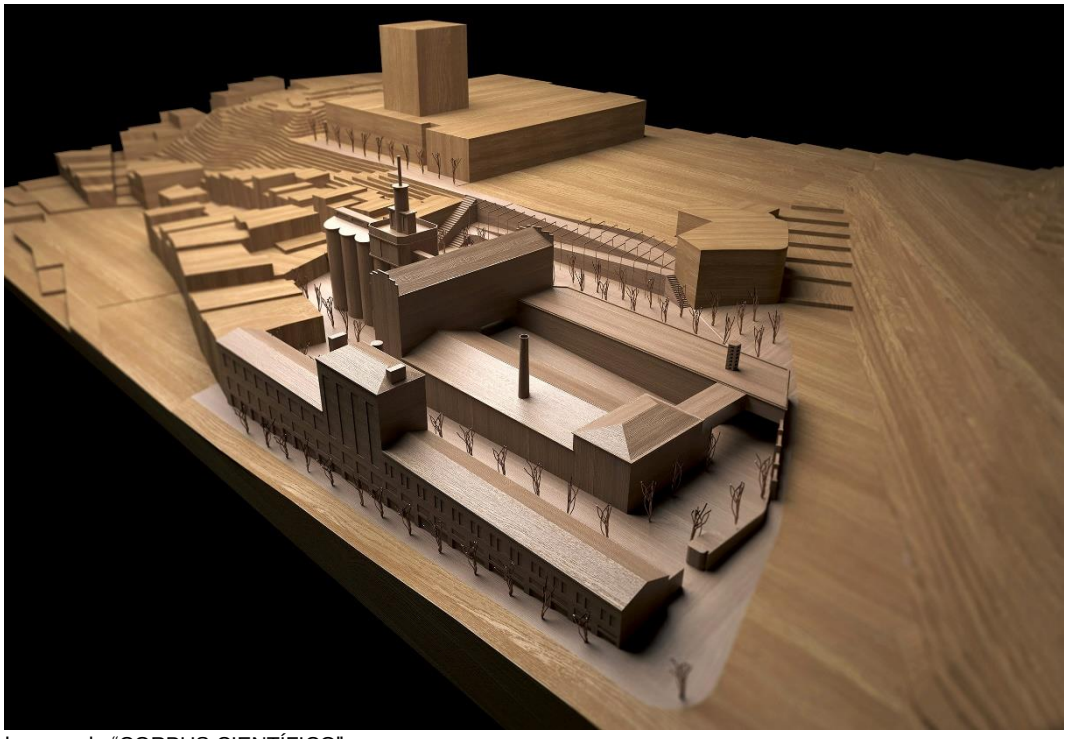


Imagen de “CORPUS CIENTÍFICO”

10.2.2. El almacén: mantiene su estructura y configuración actual, se recupera la cubierta plana inundable, solución constructiva muy utilizada en la arquitectura europea de la época. De las dos pasarelas que conectaban con el edificio central, sólo se mantiene la situada más al Sur.

10.2.3. Los Silos: la técnica empleada en su construcción con encofrados deslizantes lo convierte en el elemento más representativo y con mayor presencia en el paisaje urbano de la Panificadora. Actualmente, existen dos conexiones con el edificio principal, una a través de una pasarela (cota +63), que se mantiene, y

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

otra subterránea, a una cota inferior a través de un túnel, que se elimina para posibilitar la transformación del espacio exterior y crear el nuevo acceso al edificio principal.

Adosado a los silos, por el este, se encuentran las dependencias de carga y descarga, de escasa calidad constructiva y sin ningún interés arquitectónico, su desaparición va a mejorar el entorno espacial de los silos y su percepción visual.

10.2.4. Edificio de la c/ Falperra: se realizan dos actuaciones que pretende obtener una mayor claridad volumétrica y espacial de la arquitectura del edificio, acompañado de una mejora en el ámbito previo a la entrada al recinto. Por un lado la eliminación de la construcción situada en la esquina con la rúa Cachamuiña, inmediata al acceso principal de la Panificadora, y en el extremo opuesto, la última planta del edificio. En las plantas superiores del cuerpo central se conserva la estructura de escaleras y pasarelas donde estaban situados los silos metálicos.

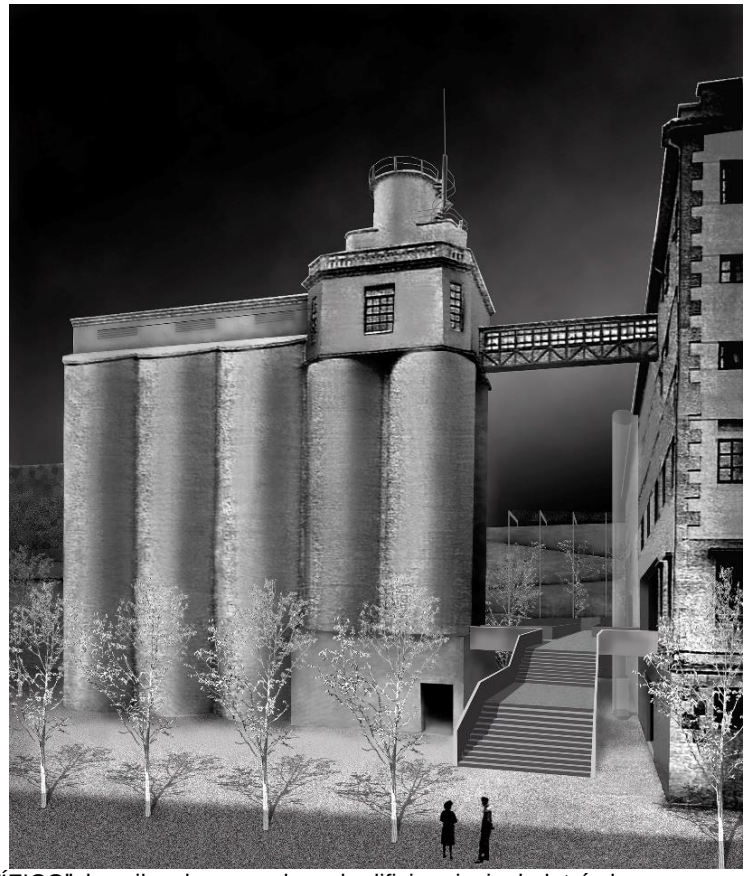


Imagen de “CORPUS CIENTÍFICO”, los silos, la pasarela y el edificio principal, detrás las rampas.

10.2.5. La enfermería: es un pequeño edifico de 1960 situado entre los silos y la L del edifico principal, no forma parte de la estructura esencial de la fábrica y su ubicación hace imprescindible su demolición; para poder conseguir, entre otros fines, una conexión clara entre el espacio de la Panificadora y la Plaza Nova 01, un acceso al edificio principal a varios niveles, y además, dotar de mucha más limpieza volumétrica al conjunto edificio principal-pasarela-silos.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

10.2.6. Los talleres: están situados en el encuentro actual entre las calles Santiago y Cachamuiña, ya se comentó en el apartado 10.1.1, *Zona entre la Panificadora y la Plaza del Rey*, que se eliminarán para incorporar su espacio al de la Plaza Nova-01, la calificación del suelo pasa a ser la de espacios libres de uso y dominio público.

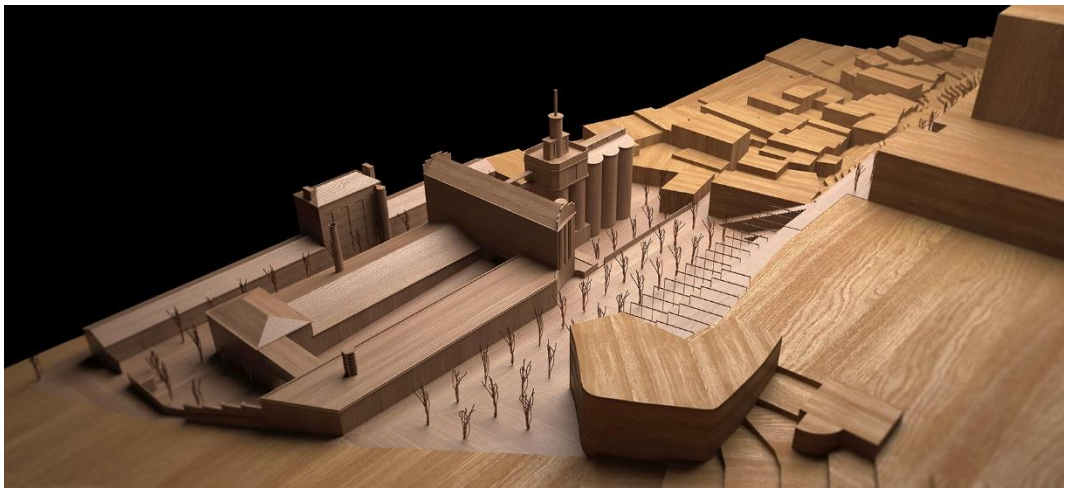


Imagen de "CORPUS CIENTÍFICO"

10.2.7. Los patios exteriores: la propuesta explota el potencial de los patios, el equipamiento cultural plantea un uso intensivo de los tres espacios que configuran el ámbito abierto de la Panificadora, patio este, patio oeste y patio de los silos. No se prevén modificaciones muy importantes en las rasantes actuales, tal vez con pequeños ajustes, a excepción del espacio que rodea los silos, en esta zona todo el ámbito se rebajará a la cota + 48,88 m, para poder disponer la escalera-plataforma que de acceso al edificio principal a nivel de planta baja.

Además, desde la futura plataforma entre los silos y el edificio principal (imagen de la página anterior), se accederá peatonalmente a la nueva plaza, se está garantizando así la comunicación fluida transversal entre las tres piezas, Panificadora-Plaza Nova-Plaza del Rey. En los patios, se plantaran árboles de hoja caduca para crear áreas de sombra y disminuir el efecto de la radiación sobre las fachadas del edificio, favoreciendo la demanda de refrigeración en verano sin que afecte el soleamiento en invierno.

Nos parece del mayor interés que las actuales construcciones sigan manteniendo todo su valor. Cada una de ellas merece nuestra especial atención por la rotundidad y solidez de sus formas, que surgen de una necesidad y finalidad concreta, sin atribuir ninguna importancia a los conceptos estilísticos preexistentes heredados del pasado.

Para todas las edificaciones de la Panificadora se considera necesario establecer una PROTECCIÓN AMBIENTAL, posibilitando actuaciones puntuales que permitan bien, realizar reparaciones en las mismas, eliminarlas parcialmente para facilitar la funcionalidad de alguna de las partes, o del conjunto, como el diseño de un nuevo espacio público como la Plaza Nova-01.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

USOS PREVISTOS

Con la idea de conseguir un equipamiento lleno de vida, la propuesta aglutina diversas actividades, que previamente se han pensado en usos compatibles, con la intención de alterar mínimamente el aspecto original de las construcciones.

Las bases del concurso establecían una serie de usos, que una vez estudiados fueron incorporados a la propuesta de "Corpus Científico":

- Biblioteca pública del Estado en la ciudad
- Espacios de co-working, emprendedores, creatividad, oficinas…
- Centro de Innovación Gastronómica

A mayores, se consideraron otros usos, sin perjuicio de que puedan ser modificados, relacionados, todos ellos, con actividades desarrolladas en Vigo en la historia reciente de la ciudad, y que parecía interesante incorporar al programa del edificio.

- Locales de ensayo para músicos
- Espacios de ensayo para grupos de teatro y danza
- Zona de exposiciones
- Espacio deportivo (gimnasio +SPA)
- Cafetería

Este Documento determinará para la Panificadora un uso dotacional de equipamiento socio-cultural, con la regulación que se establece en el Punto 11.1 de esta Memoria. Se han mencionado los usos específicos previstos en la propuesta del concurso, en "Corpus Científico", para acabar de explicar los criterios de ordenación que conformaron la base conceptual de este Documento, pero no serán estrictamente los que admitirá esta Norma para las edificaciones de el Área Dotacional AD-12, que admitirá más usos de los inicialmente previstos, para favorecer la versatilidad del equipamiento y la evolución del mismo, en la que esperamos que sea una vida muy longeva.

10.3. La eliminación de la edificabilidad lucrativa.

A modo de resumen, diremos, que esta idea, la eliminación de la edificabilidad lucrativa, está intrínsecamente ligada a todo lo detallado hasta ahora en este punto de la Memoria. El conjunto del espacio urbano, la trama edificada, la Panificadora, la Plaza, las calles Santiago y Cachamuiña, todo tenía que respirar, el espacio tenía que fluir para que el futuro equipamiento, la nueva Panificadora, y su relación con la Plaza del Rey funcionasen. Hemos explicado cómo se interviene, primero en el entorno de la "Fabrica de Pan", generando un nuevo espacio público y transformando las calles, después dentro, detallando el tratamiento de los edificios y que "cirugías" había que aplicar, en ambos casos se redujo la superficie construida para conseguir la ordenación más adecuada del futuro equipamiento. Pero la verdadera transformación radical, a nivel urbanístico, que aporta este documento, es el sustituir unos aprovechamientos lucrativos residenciales, de 23.873,57 m^2, previstos en el PEPRI, por dotaciones públicas, de equipamientos para un uso socio-cultural con 9.400 m^2 de superficie construida sobre rasante, la Nova Panificadora, y además, por espacios libres y zonas verdes, que no tienen ninguna superficie construida alguna, la Plaza Nova 01.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

11. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN.

11.1. La nueva regulación.

11.1.1. ORDENANZA PANIFICADORA (O.P.)

Es la ordenanza especial que determina el régimen al que está sometido el edificio de la Panificadora (449 Ambiental), dentro del ámbito calificado como EQUIPAMIENTOS, en el Área Dotacional AD-12.

11.1.1.1. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad para este ámbito de equipamiento está también referenciada en la Ficha de la Normativa Gráfica, Manzana 25614, Parcela 18, y en la Ficha de Áreas de Gestión AD-12, en ellas se define gráfica y numéricamente, completan lo regulado en esta ordenanza.

Las condiciones que regirán en esta zona son las siguientes:

- Alineaciones y rasantes: las fijadas por la M.P., las establecidas en los Planos de Ordenación General 01, Alineaciones y Alturas 02, Ficha de la Normativa Gráfica, Manzana 25614, Parcela 18 y la Ficha de Áreas de Gestión AD-12.

- Parcela mínima: no se fija.

- Ocupación máxima en planta: por encima y por debajo de rasante la defina por el área de movimiento (5.179,48 m^2). La ocupación máxima teórica se limitará con las obras permitidas en un edificio catalogado de nivel ambiental.

- Superficie construida máxima por encima de rasante: 9.400 m^2 .

- Superficie construida máxima por debajo de rasante: no se determina numéricamente, está limitada por la ocupación máxima (área de movimiento) y por las obras permitidas en un edificio catalogado de nivel ambiental. La rasante queda definida en la Ficha de la Normativa Gráfica, Manzana 25614, Parcela 18.

- Altura máxima: las existentes en cada uno de los edificios con un incremento de 1 m.

- Número de plantas máximas: las existentes en cada uno de los edificios, que son las definidas en los Planos de Ordenación 01 y Alineaciones y Alturas 02. Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, siempre bajo el volumen existente con una variación máxima de 1 m. Se permitirán sótanos.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

11.1.1.2. Condiciones de volumen:

Las establecidas en la Ficha de la Normativa Gráfica, Manzana 25614, Parcela 18, y en la Ficha de Áreas de Gestión AD-12, donde se definen con carácter normativo la volumetría de las edificaciones de la Panificadora.

11.1.1.3. Obras permitidas:

El conjunto edificatorio de la Panificadora forma parte del Catálogo con el nivel de protección Ambiental, que el PEPRI denomina nivel 4º. De acuerdo el artículo 42 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, se permitirán los siguientes tipos de obras, que se harán constar en la respectiva Ficha del Catálogo, a saber:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Rehabilitación o reforma.
- Reestructuración de cubiertas.
- Reestructuración del espacio interior.
- Reestructuración de las fachadas.
- Ampliación, siempre que no supongan un deterioro o destrucción de los valores culturales que hayan aconsejado su protección (están limitadas por la Normativa Gráfica).

11.1.1.4. Criterios generales de intervención:

a) Se respetarán las características esenciales del inmueble, sin perjuicio de que puedan utilizarse elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación de las edificaciones a su uso o para contrastar determinados elementos o épocas.

b) Se conservará la volumetría y las características espaciales de las edificaciones de acuerdo con la Normativa Gráfica, y aquellas partes, que de acuerdo con ella deban suprimirse, quedarán debidamente documentadas.

c) Se evitarán los intentos de reconstrucción, a excepción, según los casos, en que la existencia de suficientes elementos originales así lo permitan.

d) No se podrán realizar adiciones miméticas que falseen su autentificación histórica.

e) Cuando sea indispensable para la estabilidad y el mantenimiento del inmueble, la adición de materiales debe ser reconocible.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

f) Se impedirán las acciones agresivas en las intervenciones sobre los paramentos.

11.1.1.5. Condiciones de uso:

En esta zona se permitirán los usos y categorías siguientes:

Se establece un uso principal, que representará como mínimo el 50% de la superficie construida.

- Sociocultural y Recreativo, Categoría 3ª (M.P. punto 9.1, pag. 85)

  Categoría 3ª: Corresponde con las actividades de los equipamientos dotacionales de carácter socio-cultural, sean públicos o privados, centros en los que se fomente la actividad y el desarrollo cultural y social, como bibliotecas, centros culturales, auditorios, museos, palacios de congresos, co-working, centros de innovación, etc… (Código 31 en la Ficha Individual)

Se permiten otros usos secundarios, que no pueden exceder en total del 50% de la superficie construida, y de manera individual del 30%. Estos usos son:

- Sociocultural y Recreativo, Categorías 1ª y 2ª.
- Administrativo y de oficinas, Categoría 1ª.
- Docente, categoría única.
- Deportivo, categoría única.
- Garaje-aparcamiento, Categoría 1ª y 2ª.
- Comercial, Categoría 1ª.
- Hotelero, categoría única, con una limitación de 10 habitaciones.

Como uso complementario se puede autorizar el uso residencial, pero solamente para vivienda del guarda de las instalaciones o edificaciones.

11.1.1.6. Condiciones de garaje-aparcamiento:

Se establece una dotación mínima de 20 plazas de aparcamiento en todo el ámbito de la M.P.

La disposición de las plazas de aparcamiento podrán disponerse dentro de la parcela de “la Panificadora”, por debajo de rasante, preferentemente en el patio entre el edificio Falperra y el edificio principal, y el acceso desde el Paseo Alfonso. Si el garaje-aparcamiento se ejecuta en el ámbito antes señalado, se admitirá la posibilidad, además de un garaje convencional, de uno con “montacoches” o

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

incluso “robotizado”. En cualquier caso, se buscará que la solución sea respetuosa con el patrimonio cultural.

11.1.1.7. Condiciones higiénico-sanitarias:

Se seguirán las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE), en especial de la DB-HS.

11.1.1.8. Condiciones estéticas:

De acuerdo con el PEPRI, Tomo II, Normativa, artículo 3.6.14. “*Proyectos de carácter excepcional”*, se regula en este apartado las características estéticas que regirán en cualquier obra o intervención que se realice en las edificaciones de la Panificadora.

Las determinaciones estéticas aquí reguladas completan lo tipificado en la Normativa Gráfica, en la ficha individual.

11.1.1.8.1. Línea de cornisa:

Se procurará ajustarse a las alturas existentes y si por motivos constructivos o espaciales debe haber alguna variación esta no será mayor de 1 m.

11.1.1.8.2. Estructuración de cubierta.

Se procurara utilizar el mismo sistema de cubierta que el de la edificación intervenida, pero si por motivos espaciales, funcionales o constructivos se decidiese utilizar otro sistema, se justificará adecuadamente.

11.1.1.8.3. Cuerpos volados.

Se prohíben los nuevos cuerpos volados, solamente se admitirán la recuperación de los volúmenes existentes.

11.1.1.8.4. Proporción de los huecos.

En los nuevos huecos se tendrá en cuenta la composición de los ya existentes, bien por asimilación o por contraste.

11.1.1.8.5. Materiales.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

1º) Fachadas.

Las fachadas en general de los edificios de la Panificadora se solucionarán con la reparación de los sistemas constructivos existentes. En aquellos casos que, por la supresión de un volumen actual, por la disposición de uno nuevo, o por otro motivo compositivo o funcional que el proyecto demande, se podrá utilizar cualquier material de cerramiento, siempre en la búsqueda de la solución más idónea en el diseño y la lectura adecuada de relación con el entorno.

En la elección de materiales y colores se tendrán en cuenta las pautas contenidas en la "Guía de Color y Materiales" de la Xunta de Galicia, con el fin de alcanzar una adecuada integración paisajística.

2º) Tratamiento de las paredes medianeras.

Las paredes medianeras se solucionarán con el mismo tratamiento que el resto de las fachadas, de manera que se refuerce el carácter volumétrico de la edificación.

3º) Carpintería exterior y elementos de protección.

1. En la construcción de ventanas exterior se permite, a excepción del PVC, que no se autoriza, cualquier tipo de material de carpintería actual, con los matices que a continuación se detallan:

    - Madera: tratada con lasures.
    - Aluminio: lacado o anodizado en color o natural
    - Acero inoxidable: en color natural o negro
    - Acero: lacado o pintado en color
    - Acero corten: acabado natural

2. En las barandillas de las terrazas, escaleras exteriores o remates los muretes de fábrica, se podrán utilizar los siguientes materiales:

    - Madera: tratada con lasures.
    - Acero inoxidable: en color natural o negro
    - Acero: lacado o pintado en color
    - Acero corten: acabado natural

3. En las rejas, rejillas y lamas exteriores se permitirán los siguientes materiales:

    - Madera: tratada con lasures.
    - Aluminio: lacado o anodizado en color o natural
    - Acero inoxidable: en color natural o negro

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

- Acero: lacado o pintado en color
- Acero corten: acabado natural

4. Chapas perforadas y deployés dispuestos como falsas fachadas.
   - Acero inoxidable: en color negro
   - Acero: lacado o pintado en color
   - Acero corten: acabado natural

4º) Cubiertas.

1. La estructura puede ser de cualquier material que autorice el CTE.

2. Las cubiertas inclinadas podrán ser de los siguientes materiales:

   - Teja plana cerámica.
   - Zinc
   - Cobre
   - Acero corten

3. Se permiten cubiertas planas de acuerdo con el punto 11.1.1.8.2. de esta Ordenanza.

4. Las bajantes y canalones podrán ser de los siguientes materiales:

   - Zinc
   - Cobre
   - Acero
   - Acero corten

11.1.1.9. Los espacios libres.

Este apartado se refiere a los espacios libres, calles exteriores, patios incluso cubiertos, del ámbito calificado como EQUIPAMIENTOS, en el Área Dotacional AD-12, se regularán por esta Ordenanza Panificadora (O.P.)

En los patios se procurará conservar las pendientes actuales y de producirse variaciones sobre ellas, se diseñarán con cambios suaves sobre las originales.

En cuanto a la pavimentación, se utilizarán los mismos materiales existentes pero con soluciones más adecuadas, adaptadas a cada uno de los espacios. La base ha de ser el adoquín de granito, pero se admitirán, en zonas puntuales, otros materiales (hormigón, acero corten, madera, etc...) para ejecutar rampas, escaleras, pequeños patinillos...

En cuanto al ajardinamiento, se buscará la plantación de árboles de hoja caduca en todos los patios, a excepción de aquellos espacios en los que interfieran en el buen funcionamiento del edifico, zonas previstas como auditorios exteriores, espacios de recepción, zonas de carga y descarga o zonas construidas bajo

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

rasante. Además, se ha pensado en la posibilidad de utilizar diferentes disposiciones de adoquín, una de ellas colocándolo sobre tierra, permitiendo el crecimiento del césped entre ellos.

En lo que respecta al cierre del Área Dotacional AD-12, se tendrá en cuenta lo regulado en la Normativa del PEPRI, artículo 3.6.11, Materiales, 5º Cercados; al que se le añadirá, además, un 4º punto autorizable, de acuerdo con el artículo 11.1.1.8. Condiciones estéticas, de esta ordenanza y 3.6.14 del PEPRI, "Proyectos de carácter excepcional", que consistirá en:

> 4. Se autorizará, también, el empleo de cierres metálicos de chapa de acero corten, bien sobre muros existentes o sobre rasante, siempre en la búsqueda de una lectura unitaria de todo el conjunto edificado y la revalorización del valor singular de la " Nova Panificadora".

11.1.2. ORDENANZA O.Z.V.

Todos los ámbitos de esta M.P. calificados como espacios libres públicos y zonas verdes se regularán por el artículo 4.3. de la Normativa del PEPRI, *Zona de Ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes (O.Z.V.).* Esta ordenanza se encuentra en la página 72 de esta Memoria.

En el proyecto de urbanización que defina la ejecución de la "Plaza Nova 01" se tendrán en cuenta las medidas de protección propuestas en el informe de consultas de la Dirección General de Patrimonio Cultural, en concreto, las referidas al mantenimiento de la "huella" de la estructura tradicional del Casco Vello en el tramo de la calle Santiago. La "traza" de la calle Santiago se integrará en la definición formal del nuevo espacio público, bien con el diseño del pavimento a través de cambios de material, textura, y de iluminación, o con la disposición de elementos urbanos como farolas, bolardos, árboles, emparrados, bancos o muretes, o por la combinación de ambos criterios.

En el Plano nº 11, Propuesta de Imagen Final, se detalla una aproximación a lo descrito en el párrafo anterior.

11.2. La catalogación.

La nueva catalogación detallada en este Documento está redactada de acuerdo con la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, en particular en los artículos 1.2, 8, 10, 25, 30, 35, 41 y 42.

Con esta Modificación Puntual el conjunto edificatorio de la Panificadora queda comprendido dentro del Catálogo con el Nivel 4º de protección del PEPRI, protección de carácter AMBIENTAL. La Ficha respectiva de la Panificadora aparecerá con la denominación "449 Ambiental". Subrayar que este elemento catalogado tiene dos regulaciones normativas y dos clasificaciones diferentes: la Ordenanza Panificadora (O.P.), para la zona clasificada Equipamientos, y la

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

ordenanza del PEPRI, *Zona de Ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes (O.Z.V.)*, para la clasificada, como su nombre indica, como espacios libres y zonas verdes. A nivel gráfico, todo la Panificadora se regula con la Ficha de la Normativa Gráfica, Manzana 25614, Parcela 18 y la Ficha de Área de Gestión AD-12.

La nueva ficha del Catálogo, la que corresponde al conjunto edificatorio de la Panificadora, tiene el cuadro identificativo siguiente:

CATÁLOGO	COUZADA	PARCELA
449 AMBIENTAL	**25614**	**18**

Que contiene, a su vez, cuatro subfichas, una para cada uno de los edificios:

- Silos
- Edificio principal
- Almacén
- Edificio Falperra

CATÁLOGO	COUZADA	PARCELA
449-A AMBIENTAL	**25614**	**18**
449-B AMBIENTAL	**25614**	**18**
449-C AMBIENTAL	**25614**	**18**
449-D AMBIENTAL	**25614**	**18**

En la elaboración de la nueva catalogación, la incorporación de la Panificadora al Catálogo, se ha realizado de acuerdo con la base normativa del PEPRI, Título V, DOS CATÁLOGOS, pero aplicando una "nueva sensibilidad" hacía el edificio industrial, basada directamente en la nueva percepción plasmada en el proyecto "Corpus Científico". Esta "nueva sensibilidad" ha motivado que se considere imprescindible que en la regulación edificatoria de este elemento catalogado se haya utilizado el art. 3.6.14. de la Normativa del PEPRI, "*Proyectos de carácter excepcional"*, para establecer unas "Condiciones Estéticas" específicas y singulares para el edificio de la Panificadora.

Además de la Normativa del PEPRI, en la elaboración de la nueva catalogación se ha tenido en cuenta las determinaciones del Reglamento de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, Sección 3ª, Catálogos, artículos del 195 al 198.

En el **Anexo I** se detallan las nuevas fichas de los catálogos, cada una de las mencionadas en los párrafos anteriores de esta misma página.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

11.3. El espacio público.

Con la M.P. detallada en este Documento se crean los siguientes nuevos espacios públicos en la trama del Casco Vello de Vigo:

11.3.1. La Plaza Nova-01

Una nueva plaza, la denominado PLAZA NOVA-01, que abarca los espacios libres de dominio público comprendidos entre la Plaza del Rey y la nueva Panificadora; exactamente, la adición de todo el ámbito del Área Dotacional AD-13 y de la bolsa triangular de espacios libres del Área Dotacional AD-12, la situada en el encuentro de las calles Santiago y Cachamuiña. Numéricamente se explica en el siguiente cuadro:

Recorte de AD-12	AD-13	PLAZA NOVA-01
581,22 m^2	2.444,01 m^2	**3.025,23 m^2**

Una breve descripción del nuevo espacio público, es una plaza arbolada y vegetal que con unas suaves rampas, que potencian su cualidad peatonal y simbólica, se conecta directamente la Plaza del Rey con el nuevo equipamiento, la Panificadora; los árboles de hoja caduca y los emparrados garantizarán unas adecuadas condiciones del espacio según las estaciones. La nueva plaza se apropia de la calle Santiago y de un fragmento de la Panificadora para conseguir la continuidad del espacio público, una conexión clara y potente de la Plaza del Rey con las calles del Casco Vello de Vigo. El paso de vehículos se reducirá a la mínima expresión.

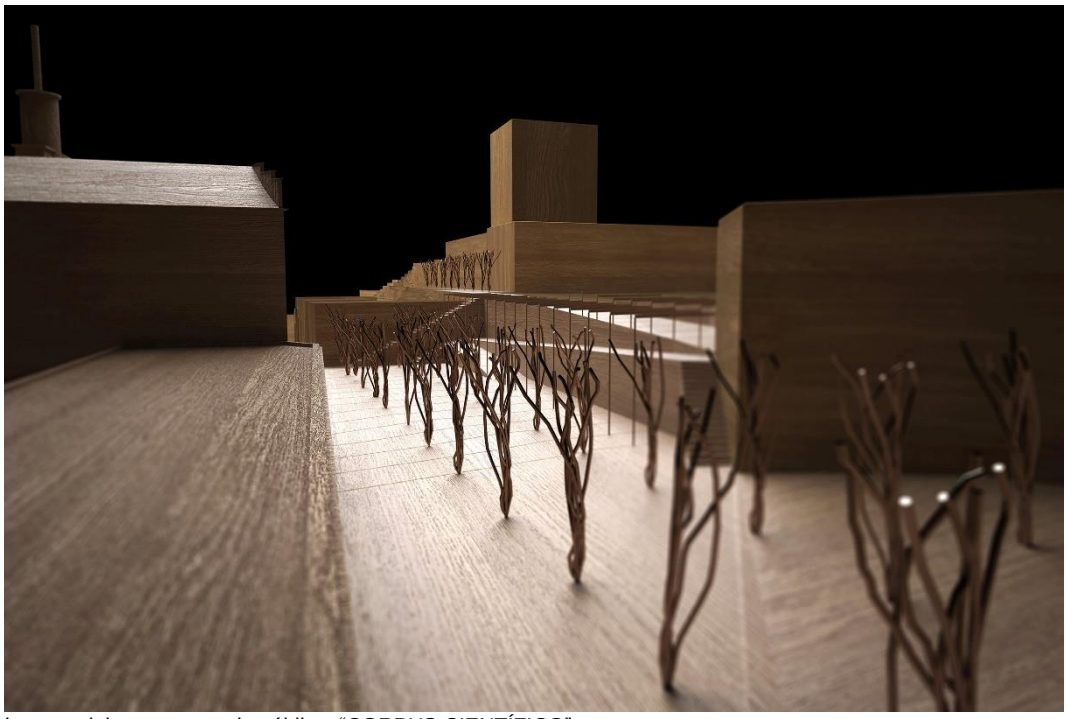


Imagen del nuevo espacio público, “CORPUS CIENTÍFICO”

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

El apartado 10.1.1 de esta Memoria, *Zona entre la Panificadora y la Plaza del Rey, Plaza Nova-01*, se describe y explica con más detalle el nuevo espacio público.

Como se menciona en el apartado 11.1.2, *Ordenanza O.Z.V.*, en el diseño definitivo de este espacio público se reflejará la "huella" de la calle Santiago, de acuerdo con las medidas de protección propuestas por la Dirección General de Patrimonio Cultural.

La ordenación detallada de este ámbito se concreta en el Plano de Imagen Final y en la FICHA GRÁFICA DAS ÁREAS DE EXPROPIACIÓN, DELIMITACIÓN DA ÁREA DOTACIONAL, AD-13.

En la imagen inferior, la planta del proyecto "Corpus Científico", se detallan los nuevos espacios públicos, los creados y los modificados por esta M.P., entre ellos, en el centro de la imagen, la Plaza Nova-01.

Imagen de "CORPUS CIENTÍFICO"

11.3.2. La placita de acceso

En la calle Cachamuiña, en el encuentro con la calle Falperra, a la altura del acceso actual a la panificadora, se crea una pequeña placita, un ensanchamiento del vial, se consigue retrasando el muro de cierre perpendicular al edificio de Falperra. El motivo de este recorte de la parcela original es el permitir un acceso más claro y limpio, propio de la jerarquía del nuevo equipamiento. Probablemente un árbol en su esquina otorgue sombra y protección, por lo demás, deberá resolver un encuentro complejo entre la topografía de la Panificadora y las de las calles Cachamuiña y Falperra. Su tratamiento a nivel constructivo debe de ser el mismo que el del interior de los patios del equipamiento.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Esta “placita” es la segunda bolsa de suelo de espacios públicos y zonas verdes del Área Dotacional AD-12, numéricamente el nuevo espacio responde a estos datos:

	SUPERFICIE	DIMENSIÓN MAX.	DIMENSIÓN MIN.
PLACITA DE ACCESO	**309,00 m²**	33,01 m.	17,53 m.

La regulación normativa de la Plaza Nova-01 y de la “placita de acceso” la determina, al igual que para el resto de los espacios libres públicos de la M.P., la Ordenanza *Zona de Ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes (O.Z.V.)* del PEPRI.

11.3.3. Las calles Cachamuiña y Falperra.

En estas calles, además de la anteriormente reseñada “placita de acceso”, no se crean específicamente nuevos espacios públicos, de hecho, estas “ruas” en el PEPRI tienen la calificación de viales, no de espacios libres públicos. Sin embargo, en la práctica, simplemente con el rediseño de las aceras de las calles Falperra y Cachamuiña, dotándolas de un mayor ancho, eliminando en ambos viales la tira de aparcamiento y de taxi en la c/ Falperra, plantando árboles de hoja caduca en ese mismo vial, se generan dos nuevos espacios públicos, dos calles con mejor calidad urbana.

Los ámbitos de afección de esta M.P. en cada una de las calles y las superficies en las que se amplía las aceras en cada una de ellas son:

	SUPERFICIE DE AFECCIÓN	SUPERFICIE DE NUEVA ACERA	LONGITUD DE VIAL AFECTADO
c/ Falperra	559,48 m²	**286,34 m²**	123,81 m
c/ Cachamuiña	499,62 m²	**266,05 m²**	115,05 m

La eventual pérdida de aparcamiento en superficie se verá compensada con las plazas que se creen con la rehabilitación de las edificaciones resultantes.

11.4. Las dotaciones.

El objetivo principal de esta M.P. es la adaptación del PEPRI al proyecto ganador del concurso de ideas, “Corpus Científico”, que a su vez, conceptualmente, se ha implementado con dos objetivos básicos: en primer lugar la transformación como dotación pública, como equipamiento, al conjunto edificatorio de la Panificadora, segundo, y relacionado intrínsecamente con el primero, la creación de un nuevo

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

espacio público que conecte la Plaza del Rey con todo el Casco Vello. Ambos objetivos son, desde un punto de vista puramente urbanístico, simplemente, la obtención de nuevas dotaciones públicas para el Casco Histórico, y por tanto, para toda la ciudad de Vigo. En realidad, todo el ámbito de la M.P., es una gran área de nuevas dotaciones públicas.

Este proceso se ha sustanciado en este Documento con la articulación, de acuerdo con el Titulo VI del PEPRI, de dos áreas dotacionales, el Área Dotacional AD-12, que comprende la actual parcela de la Panificadora y dos casitas más, y el Área Dotacional AD-13, que contiene parte de la calle Santiago y la manzana que está entre ella y la Plaza del Rey.

El plano de Ordenación General, en el que se trata en color cada una de las áreas dotacionales, concreta gráficamente lo explicado con anterioridad.

Los cuadros de las páginas siguientes detallan numéricamente las dotaciones públicas obtenidas con la Modificación Puntual.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

CUADRO DE SUPERFICIES TOTALES	
AMBITOS	**SUPERFICIES**
MODIFICACIÓN PUNTUAL	10.546,10 m^2
ÁREA DOTACIONAL AD-12	7.042,99 m^2
ÁREA DOTACIONAL AD-13	2.444,01 m^2
VIALES	1.059,10 m^2
TOTAL DE NUEVAS DOTACIONES	**9.487,00 m^2**

Las dotaciones de suelo superan los nueve mil cuatro cientos metros cuadrados y suponen el 89,957 % de la superficie afectada por esta M.P.

El siguiente cuadro detalla los datos numéricos del Área Dotacional AD-12, incluidas todas las dotaciones, como la superficie máxima construible sobre rasante del equipamiento.

ÁREA DOTACIONAL AD-12	
TIPO DE SUPERFICIE	SUPERFICIE
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA	7.042,99 m^2
DOTACIONES TOT. DE SUELO	**7.042,99 m^2**
SUELO DE EQUIPAMIENTO	6.152,77 m^2
ESPACIOS LIBRES Y ZV.	890,22 m^2
VIALES	0
SUP. CONSTRUIDA MÁX. DE EQUIPAMIENTO (SOBRE RASANTE)	**9.400 m^2**
SUP. DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	0
SUP. CONSTRUIDA MÁX. SOBRE RASANTE	9.400 m^2

El cuadro de la página siguiente detalla los datos numéricos del Área Dotacional AD-13

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

ÁREA DOTACIONAL AD-13	
TIPO DE SUPERFICIE	SUPERFICIE
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA	2.444,01 m^2
DOTACIONES TOT. DE SUELO	**2.444,01 m^2**
SUELO DE EQUIPAMIENTO	0
ESPACIOS LIBRES Y ZV.	2.444,01 m^2
VIALES	0
SUP. CONSTRUIDA DE EQUIPAMIENTO	0
SUP. DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	0
SUP. CONSTRUIDA MAX.	0

En los siguientes cuadros detallan las dotaciones específicas para la globalidad del ámbito de la M.P.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES	
ÁMBITOS	SUPERFICIES
AD-12	890,22 m^2
AD-13	2.444,01 m^2
MODIFICACIÓN PUNTUAL	**3.334,23 m^2**

Con la aportación de las dos áreas dotacionales los nuevos espacios libres públicos y zonas verdes, sin contar el espacio bacante dentro de la Panificadora, suman más de tres mil trescientos metros cuadrados y suponen el 31,62 % de la superficie total del ámbito.

SUELO DE EQUIPAMIENTOS	
ÁMBITOS	SUPERFICIES
AD-12	6.152,77 m^2
AD-13	0
MODIFICACIÓN PUNTUAL	**6.152,77 m^2**

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

El suelo de equipamiento se aglutina exclusivamente en el Área Dotacional AD-12, que representa el 58,34 % de la superficie total del ámbito, lo cual nos recuerda el protagonismo de la Panificadora en esta M.P.

La descripción se completa con el cuadro de la superficie máxima construida de equipamientos por encima de rasante.

SUPERFICIE CONSTRUIDA DOTACIONAL (EQUIPAMIENTOS)	
ÁMBITOS	SUPERFICIES
AD-12	9.400 m^2
AD-13	0
MODIFICACIÓN PUNTUAL	**9.400 m^2**

12. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y AL PAISAJE URBANO.

Esta Modificación Puntual, como ya se ha comentado muchas veces, tiene su origen en la iniciativa municipal con la convocatoria del *"concurso de ideas, con intervención de jurado, para la ordenación urbanística del ámbito de la Panificadora y adjudicación de los trabajos de modificación del PEPRI Casco Vello"*, el proyecto ganador de ese concurso es la base de este documento.

El Acta de la reunión de la COMISIÓN TÉCNICA PARA LA EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS, de 3 de marzo de 2017, dice de la propuesta ganadora, el Trabajo nº 5:

" PROPOSTA nº 5:

Un dos aspectos mais positivos da proposta é a valoración da integridade da panificadora e a súa relación cos espazos colindantes . Valorase o tratamento da edificación existente conservando os volumes principais coa eliminación de aqueles elementos que interfiren na claridade volumétrica e espacial, nun proceso de limpeza e posta en valor da arquitectura do conxunto. Mostra unha sensibilidade cara o Patrimonio Cultural e consigue o mellor equilibrio entre as intervencións posibles e a preservación dos elementos merecentes de protección , así como a integración dos aspectos ambientais de protección .

Valorase a ordenación dos espazos no entorno do recinto da fabrica, creando un espazo público que permite conectar a Panificadora coa Praza do Rei e favorecer a permeabilidade dende a rúa Cachamuiñas coa rúa Santiago .

A proposta incorpora os usos establecidos no prego; Biblioteca pública do Estado na cidade, espazos de coworking , emprendedores, creatividade, oficinas e Centro de Innovación Gastronómica, e incorpora outros usos; locais de ensaio para

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

músicos, espazos de ensaio para grupos de teatro e danza, zona de exposicións , espazo deportivo (ximnasio +SPA) ou cafetaría .

Ademais avaliáronse da proposta, a menor complexidade na consecución dos obxectivos dende o punto de vista temporal e da súa xestión e o maior entendemento de ámbito."

Esta es la opinión del jurado del concurso de ideas, el que ha buscado, dentro de las propuestas presentadas, la más adecuada para el entorno de la Panificadora. Entendemos que no es ni mucho menos suficiente para justificar la idoneidad, de acuerdo con legislación vigente, de la adaptación al medio ambiente y al paisaje urbano de la ordenación desgranada en este Documento, pero si sirve, para comenzar la explicación con las palabras de otros sobre la propuesta.

Dicho lo cual, en este apartado se va justificar la adaptación al medio ambiente y al paisaje urbano, de acuerdo con la legislación actual, utilizando el propio marco normativo como guion para justificar los diversos aspectos; en especial, los artículos 42.3, 43 y 91 de la Ley de Suelo de Galicia y los artículos 168 y 216 del Reglamento de la misma Ley.

12.1. Adaptación de la ordenación a la topografía.

El conjunto de la antigua "fábrica de pan" se encuentra en el centro de la ciudad de Vigo, a media ladera de una vertiente en dirección sudoeste-noroeste con el 15 % de pendiente, en la parte más alta la cima del Castro, en el punto más bajo la ribera del Berbés.

La Panificadora ocupa una situación muy privilegiada dentro de la trama urbana, no solo por su centralidad, sino por la topografía antes mencionada. La Panificadora es una parte muy característica del "Skyline" de Vigo, el perfil de la "*gran ventana*", que conforman los *silos* con el *edificio principal* y la *pasarela*, se puede ver desde muchas partes de la ciudad, y perfectamente desde el mar.

Lo que hace la propuesta de ordenación es, precisamente, respetar y resaltar lo existente, elimina los elementos sobrantes que pueden enturbiar la lectura clara de la volumetría, conserva y potencia la forma icónica de la Panificadora, porque no hace falta nada más.

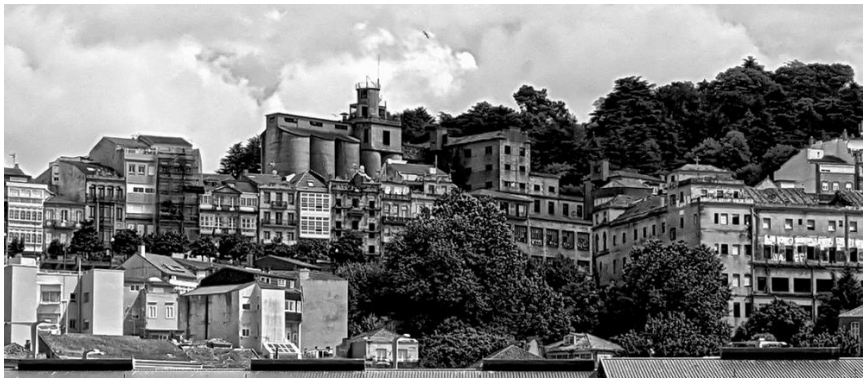


Foto 2017

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto 2017

La relación con la topografía no acaba con la “eliminación” de las partes sobrantes de la Panificadora, sino más bien comienza con ella, porque al prescindir de esa volumetría se consiguió la fluidez espacial necesaria, la que dio pie a una conexión clara entre la Plaza del Rey y el nuevo equipamiento. Germinó entonces una nueva plaza, un nuevo espacio público, en el que el argumento básico del diseño es precisamente la resolución del desnivel de una manera clara y sencilla, unas suaves rampas son lo más característico. La adaptación a la topografía se incorpora como un dato esencial de la ordenación.

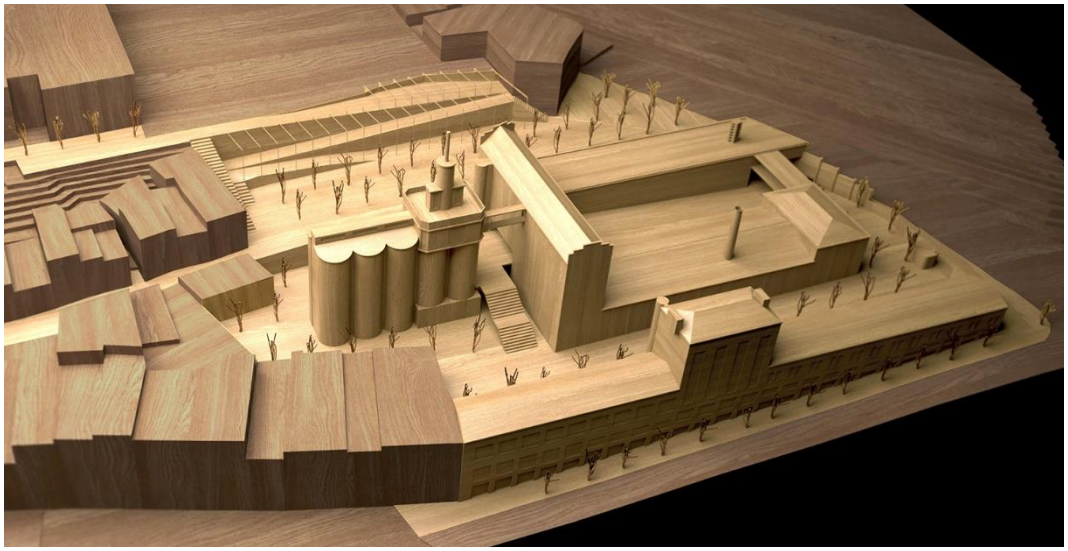


Imagen de “CORPUS CIENTÍFICO”

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

12.2. La armonía con el entorno inmediato.

El Reglamento de la Ley 2/2016, Título III, Normas de aplicación directa, artículo 216, adaptación al ambiente y protección del paisaje, en el apartado a), dice:

"Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o a un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él (artículo 91.a) de la LSG) y ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante."

El conjunto edificatorio de la Panificadora comienza su construcción en 1921, la más reciente, la segunda fase del edificio de Falperra, se acaba en 1970; durante casi 50 años la "fabrica de pan" creo ciudad, fue la pieza urbana en la que se apoyó toda la trama circundante. En realidad, ese edificio histórico al que hace mención el artículo 216, en este caso, es precisamente el de la Panificadora, el edificio que esta M.P. cataloga con el nivel de protección Ambiental, es la construcción con la que tendrían que empatizar los edificios circundantes.

No haría falta buscar muchos más argumentos para justificar la armonía de la Panificadora con el entorno, porque el edificio mismo la ha generado, pero tal vez explicar, que con la ordenación propuesta se han eliminado, otra vez, algunas pequeñas piezas que enturbiaban la claridad plástica y volumétrica del conjunto, como la construcción en la confluencia de las calles Falperra y Cachamuiña, o un añadido muy pobre en el encuentro entre la Falperra y el Paseo Alfonso. El criterio que establece esta M.P. es quedarse con lo esencial de las edificaciones de la Panificadora, para entre otras cosas, potenciar su armonía con la trama urbana, que se enriquecerá aún más con su relación con el nuevo espacio público.

En la imagen de esta página se aprecia como la conexión Panificadora – Plaza Nova tienen continuidad espacial con la Plaza del Rey. El conjunto remata las manzanas de casco histórico dando unidad a toda la trama circundante, y además, conecta al "Concello" y a su jardín posterior fortificado con el resto del Casco Vello. La "puerta" al nuevo fragmento de ciudad es el inicio de la Calle Santiago, que arranca directamente del Paseo Alfonso y de sus vistas a la Ría.

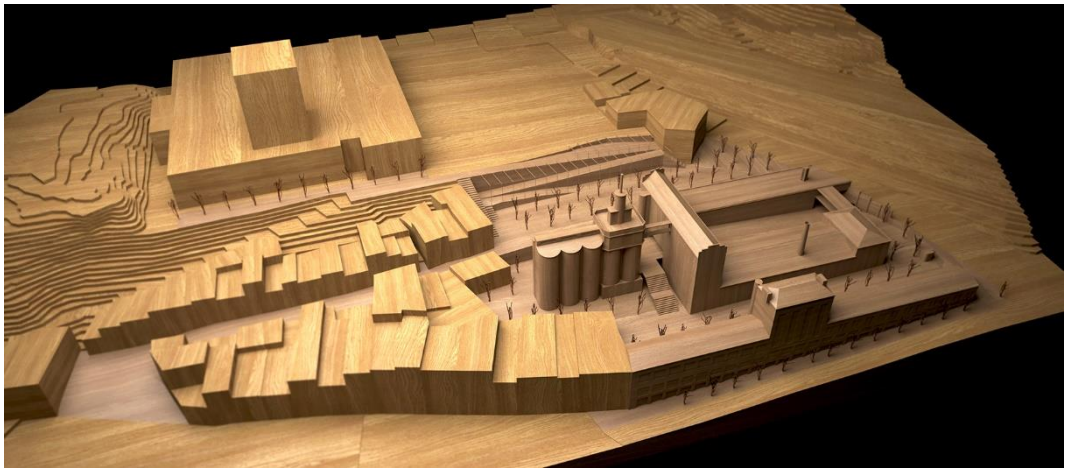


Imagen de "CORPUS CIENTÍFICO"

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

12.3. La relación con el paisaje.

En este apartado se explicará la relación de la propuesta con los elementos más relevantes del paisaje y del entorno más distante, de acuerdo con el artículo 168 y el apartado b) del 216, ambos del Reglamento de la Ley 2/2016 (LSG).

En el alzado detallado a continuación, se observa como el conjunto de la Panificadora se puede interpretar en planos sucesivos que van conformando el paisaje urbano: el edif. Falperra / los silos y el edif. principal/ el Concello/ el Castro.

Imagen de “CORPUS CIENTÍFICO”

La eliminación de algunas construcciones ha posibilitado una lectura clara del conjunto de los volúmenes y una relación más adecuada con el paisaje. El edificio de la calle Falperra, con la eliminación de las partes sobrantes, enfatiza mucho más su forma, su gesto de no crecer, de no elevarse para dejar ver lo que hay detrás, permite una relación más fluida y más directa con el Castro.

Desde el parque, la Panificadora es un fragmento del paisaje urbano, una suerte de volúmenes que parecen flotar entre los árboles y los vacíos de los patios, pero que “empastan” con lo que hay detrás, el Concello, el mar, la Ría y la luz.

Imagen de “CORPUS CIENTÍFICO”

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Una cualidad muy característica de la Plaza del Rey es una panorámica muy potente desde el centro del espacio, los silos de la Panificadora en el medio, la gran ventana urbana con las Islas Cies de fondo, a los lados el mar y la Ría de Vigo. La propuesta de ordenación lo que ha buscado es potenciar esta cualidad paisajística, se han eliminado los volúmenes que enturbiaban la visión, y además, se ha pensado en un emparrado, el diseñado sobre las rampas, que parecerá extender el espacio pavimentado de la plaza y difuminarlo entre las hiedras, los árboles y el paisaje de la Ría.

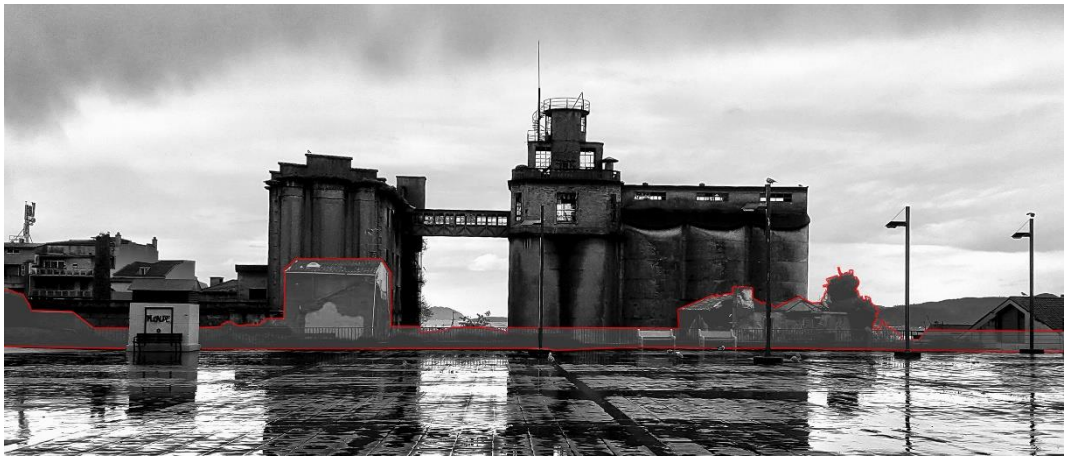
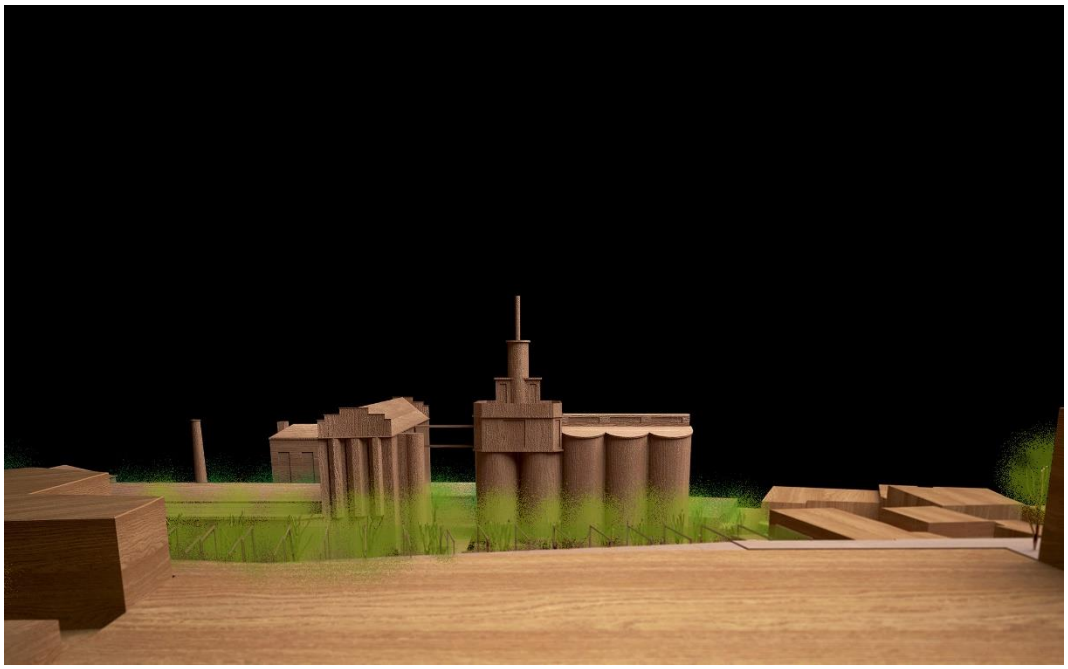


Foto 2016 en la que se señaliza las partes que se eliminan

Imagen retocada de "CORPUS CIENTÍFICO"



Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Foto 2016 en la que se señaliza las partes que se eliminan

Hay una última relación con el paisaje que se consigue con el diseño del nuevo espacio público, en particular, por la incorporación a la nueva plaza de árboles de hoja caduca y el citado emparrado, que “empastarán” con los árboles y la vegetación del Castro, la continuidad de la “masa” verde que diría un pintor.

El trazado de la Plaza Nova-01 conduce directamente hacia el Parque, desde las plantas altas del volumen principal de la Casa Consistorial el nuevo espacio público se va entender como un extensión del Castro, una nube verde que parece desgajarse del monte vegetal; el arbolado de los patios de la Panificadora reforzarán esta lectura, confiriéndole a todo el conjunto otras resonancias paisajísticas.

En la página siguiente hay una imagen retocada del proyecto “Corpus Científico” que refleja lo explicado en los dos párrafos anteriores.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

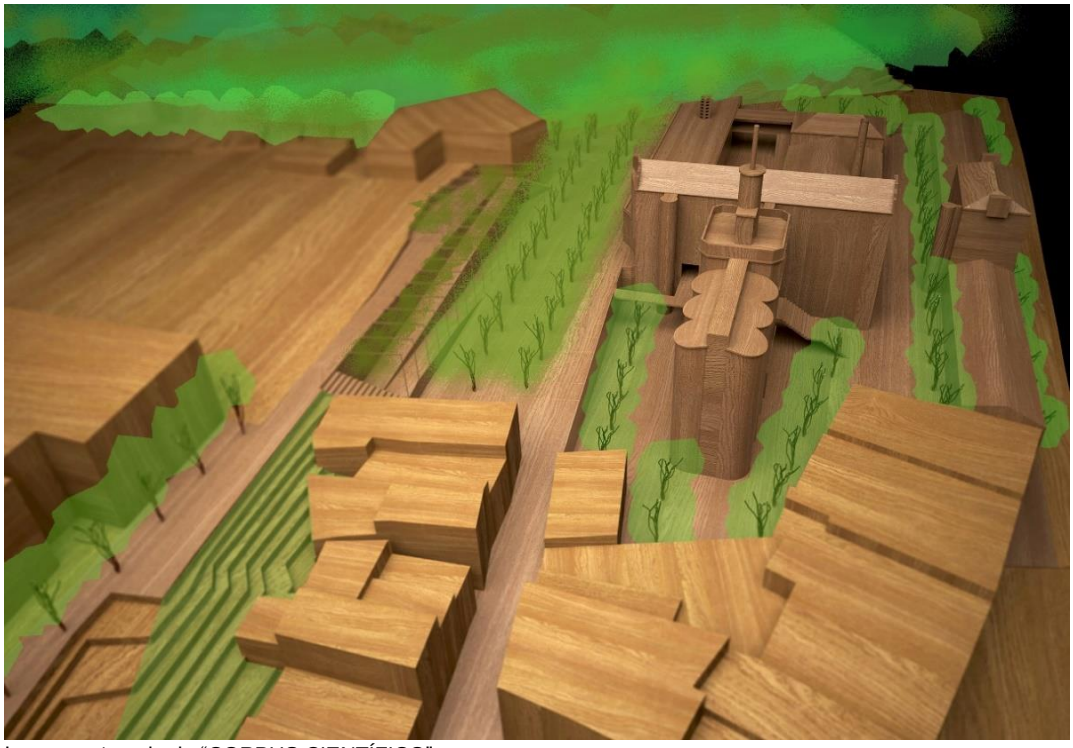


Imagen retocada de "CORPUS CIENTÍFICO"

12.4. La tipología y los materiales constructivos.

El Reglamento de la Ley 2/2016, Título III, Normas de aplicación directa, artículo 216, adaptación al ambiente y protección del paisaje, en el apartado c), dice:

" La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje (artículo 91.c) de la LSG)."

Ya se ha explicado, con anterioridad, que el conjunto edificatorio de la "fábrica de pan" ha sido la pieza clave en la que se ha apoyado el resto de la trama urbana para conformar esta zona de la ciudad. La Panificadora, con sus singularidades, ya está integrada en la trama urbana, porque es la trama misma.

La antigua fábrica, como buen edificio industrial, está resuelto de la manera más sencilla y económica, la tipología de pabellones longitudinales con patios intercalados, no solo permitía un buen funcionamiento productivo de cada una de las partes, con accesos peatonales y de vehículos y conexiones a través de pasarelas transversales, es que además, y lo más interesante en esta caso, es que permite una buena adaptación a la topografía, e incluso, una relación potente con el Parque del Castro, como se observa en la imagen de esta página.

En cuanto a los materiales empleados, decir, que aunque este Documento es una Modificación Puntual, y no puede ni debe establecer los materiales de manera taxativa, ya que no es un proyecto de arquitectura, en la Ordenanza O.P. que regula este Documento se determina como deben de ser tratadas las fachadas de la Panificadora, edificio con catalogación ambiental de acuerdo con esta M.P.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

El apartado 11.1.1.7.5 de esta Memoria, dice:

> *"1º) Fachadas.*
>
> *Las fachadas en general de los edificios de la Panificadora se solucionarán con la reparación de los sistemas constructivos existentes. En aquellos casos que, por la supresión de un volumen actual, por la disposición de uno nuevo, o por otro motivo compositivo o funcional que el proyecto demande, se podrá utilizar cualquier material de cerramiento, siempre en la búsqueda de la solución más idónea en el diseño y la lectura adecuada de relación con el entorno."*

En resumen, en las fachadas se buscará el recuperar la solución constructiva actual, y de manera excepcional se podrán utilizar otras soluciones, pero siempre buscando la relación más adecuada con el paisaje urbano.

El edificio de Falperra tiene un cerramiento de "perpiaño" de granito gris.

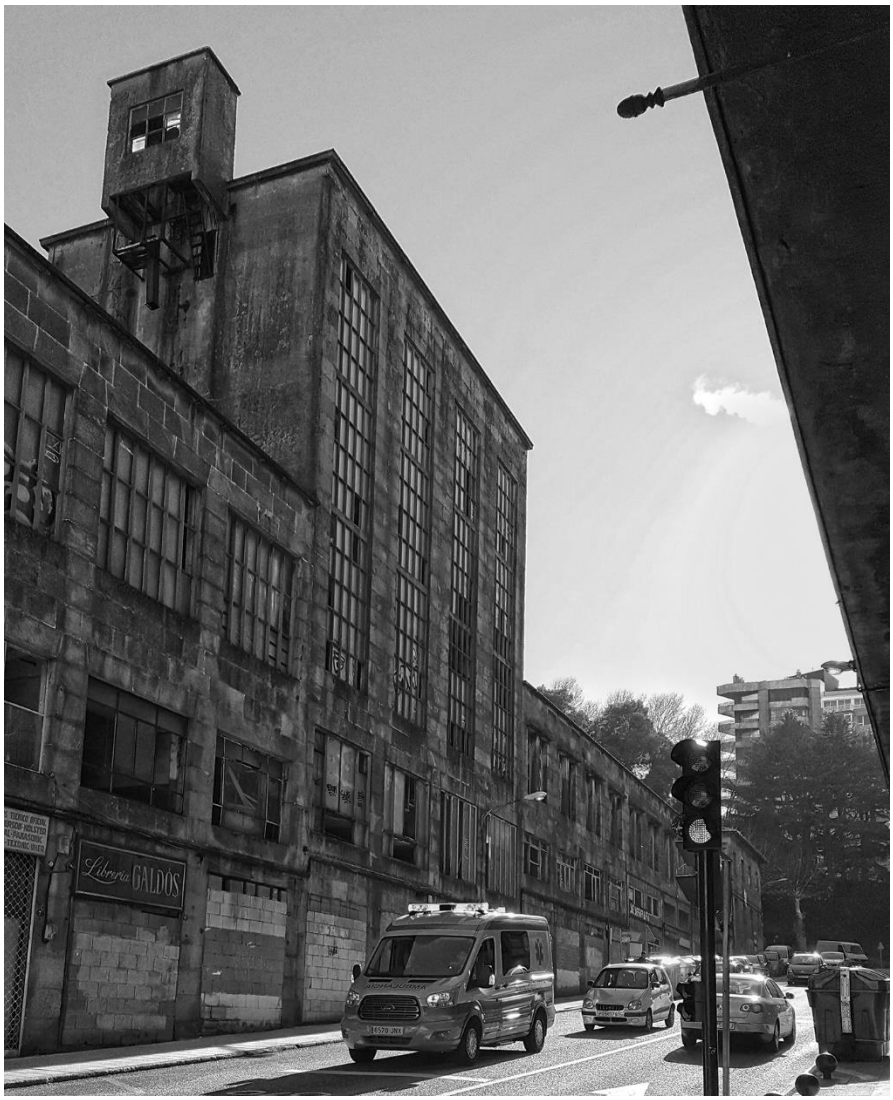


Foto 2016

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

El cuerpo más alto del edificio principal y los silos tienen un cerramiento de hormigón armado, aunque con diferentes espesores y acabados.

Foto 2016

El cuerpo alargado del edificio principal y el almacén de harinas tienen un cerramiento de “perpiaño” de granito gris.

Foto 2016

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

13. GESTIÓN URBANÍSTICA.

De toda la superficie del ámbito delimitado por esta Modificación Puntual (1,0546 Ha.) el 89,957 % corresponde con dos nuevas áreas dotacionales, la **AD-12** y **AD-13**, el resto de la superficie son viales ya existentes (1.059,10 m^2). Estas bolsas de suelo son actuaciones relacionadas entre sí que tienen como finalidad la obtención de inmuebles para dotaciones públicas; la AD-12 para la conseguir el conjunto edificatorio de la Panificadora y transformarlo en un equipamiento comunitario, y la AD-13, para obtener espacios libres públicos que sean la base de la Plaza Nova-01.

Estas áreas dotacionales, que son áreas de desarrollo específico, se denominan por el PEPRI como "Áreas de Gestión", y se detallan en el Plano nº 09 de Ordenación de este Documento.

El diseño de cada uno de estos ámbitos responde, además de cuestiones de ordenación, a motivos estratégicos que entendemos que facilitarán su desarrollo; cada uno de ellos tiene sus propias particularidades.

El Área Dotacional **AD-12** - corresponde, básicamente, con el ámbito AC-2 del PEPRI, el Convenio Panificadora, solo se le añaden dos parcelas muy pequeñas (nº 26 y 28 de la c/ Santiago) por motivos de diseño del espacio circundante a los silos. Esta área de desarrollo es la base de todo el proceso iniciado con el Concurso de Ideas, es el meollo de toda la ejecución, de ahí que sea un ámbito independiente, tiene una velocidad propia y una gestión muy específica. Dada la cuantía de la inversión, existe voluntad, plasmada ya inicialmente en los Presupuestos del Concello de Vigo y de la Zona Franca para el ejercicio 2017, de abordar la adquisición del complejo actual, su rehabilitación y su puesta en servicio, en ejercicio de ambas instituciones de su función de fomento en la implantación en la ciudad de nuevos usos y localización de nuevos servicios en la satisfacción de las demandas ciudadanas actuales y futuras, garantizando así la conservación de unas instalaciones industriales con gran arraigo social en la ciudad y que forman parte esencial de su memoria histórica. Incluso el Concello, carente hasta ahora de otro instrumento legal distinto del Convenio, ha iniciado ya la adquisición de algunas

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

de las edificaciones de la calle Santiago para abordar los necesarios cambios urbanísticos que ahora se proponen. Esta posibilidad del futuro Convenio es una cuestión que tendrán que calibrar los dos organismos.

Los datos numéricos de esta área de gestión AD-12 son:

AREA DOTACIONAL AD-12	
TIPO DE SUPERFICIE	SUPERFICIES (m^2)
SUP. TOTAL	7.042,99
SUP. ACTUAL PÚBLICA	0
SUP. ACTUAL PRIVADA (de expropiación)	**6.983,67 + 59,32**
SUP. CLASIFICADA EQUIPAMIENTOS	6.152,77
SUP. CONSTRUIDA MAX. DE EQUIPAMIENTO (sobre rasante)	9.400
SUP. CLASIFICADA ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	890,22

El Área Dotacional **AD-13** – corresponde con la manzana comprendida entre la calle Santiago y la Plaza del Rey; las referencias catastrales se detallan en el punto 5 de esta Memoria, manzana 26620. Está área de desarrollo está intrínsecamente relacionada con la anterior, tanto es así, que el nuevo espacio público al que da lugar el AD-13, la Plaza Nova-01, se completa con un fragmento (581,26 m^2) de espacios libres del AD-12. Sin embargo, para la buena gestión de estos espacios era imprescindible separarlos en dos ámbitos diferentes para que permitieran un desarrollo paralelo pero diferenciado. La AD-12, tal vez a través de un Convenio Concello-Zona Franca, pero el Área Dotacional 13, con casi la tercera parte de la superficie, sin edificabilidad en esta M.P. y un ámbito calificado como espacios libres y zonas verdes, entendemos, que su desarrollo y gestión puede ser asumible exclusivamente por el Ayuntamiento de Vigo.

Los datos numéricos de esta área de gestión AD-13 son:

AREA DOTACIONAL AD-13	
TIPO DE SUPERFICIE	SUPERFICIES (m^2)
SUP. TOTAL	2.444,01
SUP. ACTUAL PÚBLICA	391,55 (c/Santiago)
SUP. ACTUAL PRIVADA (de expropiación)	**2.052,46**
SUP. CLASIFICADA EQUIPAMIENTOS	0
SUP. EDIFICABLE DE EQUIPAMIENTO	0
SUP. CLASIFICADA ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	2.444,01

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

El artículo 6.1.b, de la Normativa del PEPRI establece los sistemas de actuación que se pueden emplear en la ejecución de estas áreas de gestión.

"Los inmuebles en esta áreas se obtendrán mediante expropiación forzosa, por convenio entre administraciones y el propietario, por permuta forzosa, con terrenos del patrimonio municipal del suelo o por cualquiera otro medio previsto en la legislación aplicable."

Sea el sistema de actuación utilizado el de expropiación o el de permuta, o cualquier otro que permita la normativa, se realizarán de acuerdo a la Ley 2/2016, del Suelo de Galicia y su Reglamento, en particular, con el Capítulo VI, SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Precisar como punto final, que dentro de estas áreas de gestión, al menos, hay tres edificaciones residenciales actualmente en uso: en el Área Dotacional AD-12 hay dos viviendas, los nº 26 y 28 de la c/ Santiago, son dos casitas muy pequeñas de planta baja; en la misma calle con el nº 49, en el Área Dotacional AD-13, hay un pequeño edificio entre medianeras de cuatro plantas (B+3). Señalar, que hay una cuarta vivienda, está dentro de la parcela de la Panificadora, es una de las antiguas casas de los empleados, no tiene número de calle pero parece usarse, a veces, como residencia, no sabemos bajo qué régimen está, ocupación, alquiler…En el punto 4.2 de esta Memoria, Usos del suelo, hay una planta que precisa la situación de cada uno de los edificios residenciales citados en este párrafo.

No sabemos las condiciones de las familias en estas viviendas, ni el número de personas que viven en ellas, o si son propietarios o viven en régimen de alquiler, en cualquier caso, pensamos que con la legislación actual es obligado el buscarles una alternativa por parte del Concello de Vigo, y que esta solución está incluida en la gestión de cada una de las áreas de desarrollo detalladas en este apartado.

14. ESTUDIO ECONÓMICO, MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA.

14.1. Estudio económico.

14.1.1. COSTES DE ACTUACIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS.

En este apartado se detallarán los presupuestos de una nueva actuación en el Casco Vello de Vigo (A-27) y dos ya previstas en el PEPRI (A-16, A-25), pero que se reforman con la M.P. Para la estimación de los nuevos valores se ha partido del desglose de los diferentes conceptos ya definidos en las fichas de Actuaciones en Espacios Públicos.

14.1.1.1. Actuación A-27

Esta actuación corresponde con el nuevo espacio público, la Plaza Nova-01, y la intervención en las calles Falperra y Cachamuiña; está definida en los Planos 06.1.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

A-27 y 06.2. A-27.1. Anula la anterior del PEPRI, la A-22, pero sin embargo, esta intervención previa nos sirve como base para la estimación del nuevo prepuesto. A partir de las cuantías de los diferentes conceptos detallados en la ficha de la A-22, y de su superficie, se han obtenidos unos módulos que aplicados al nuevo ámbito, con una cuantía correctora, nos darán el presupuesto de la nueva actuación A-27.

La superficie de A-22 es de 2.895 m^2 y la de A-27 de 4.519,10 m^2, y el cálculo desglosado de la nueva actuación es el siguiente:

- Infraestructuras = 83.295,00 ÷ 2.895= 28,77> 28,77 x 4.519,10= 130.014,51 €

- Mobiliario urbano = 72.799,00 ÷ 2.895= 25,14> 25,14 x 4.519,10= 113.610,17 €

- Pavimentación = 227.650,00 ÷ 2.895= 78,63 > 78,63 x 4.519,10= 355.336,83 €

- Vegetación = 8.107,00 ÷ 2.895= 2,80 > 2,80 x 4.519,10= 12.653,48 €

- Otros = 25.988,00 ÷ 2.895= 8,97 > 8,97 x 4.519,10= 40.536,33 €

- Otros (cuantía correc. por las rampas y muros) > + 200.000 €

852.151,32 €

14.1.1.2. Cuadro de las actuaciones de espacios libres de nueva creación.

LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN (M.P.)	VALORACIÓN (euros)
Entre la c/ Santiago y la Plaza del Rey (A-27)	852.151,32
TOTAL	**852.151,32**

En el cuadro 2.2., COSTOS DE LAS ACTUACIONES A REALIZAR EN LOS ESPACIOS LIBRES DE NUEVA CREACIÓN, del Estudio Económico del PEPRI, hay que sustituir la siguiente localización:

LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN (PEPRI)	VALORACIÓN (euros)
Praza do Rei-Rúa Santiago	67.512,30

Y en el mismo cuadro hay que eliminar la siguiente localización:

LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN (PEPRI)	VALORACIÓN (euros)
Rúa Falperra-Cachamuiña-Santiago	417.839,00

En el PEPRI, el total de los costes de actuaciones en espacios libres de nueva creación se modifica, pasa a la cantidad de 2.654.048,62 euros.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

14.1.2. COSTES DE EXPROPIACIÓN

Este apartado no es un proyecto de expropiación, aunque se ha redactado de acuerdo con la legislación vigente para la valoración de expropiaciones de bienes inmuebles, solo pretende dar una aproximación al coste real del suelo a expropiar.

Para el cálculo del valor del suelo a adquirir de las dos áreas dotacionales (AD-12 y AD-13), que establece esta M.P., se han seguido las normas establecidas por el R.D. 7/2015 del 30 de octubre, texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), en particular el Título V. Valoraciones.

El artículo 34 de la TRLSRU dice:

"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta."

El artículo 37 de la TRLSRU dice:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

El Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, en su artículo 20.3 precisa todavía más el método a utilizar para una valoración de este tipo, en la que el suelo no tiene asignada, por norma, ninguna edificabilidad lucrativa, entonces dice:

"Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado y que posibilita la aplicación propia para su desarrollo".

El artículo 21, edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, del mismo Reglamento, dice:

"A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = (\sum (E_i * S_i * VRS) / VRS_i) / VRS_r) / (SA - SD)$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados."

Entendemos, que en este caso, esa área espacial homogénea es la delimitada por el PEPRI Casco Vello y es la que se ha utilizado para el cálculo.

De acuerdo con las especificaciones del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación, R.D. 7/2015 del 30 de octubre, y el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, se han obtenido los siguientes valores estimados de costes de expropiación:

NUEVAS ÁREAS DOTACIONALES (AD) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	**VALORACIÓN (Euros)**
ÁREA DOTACIONAL Nº 12 (AD-12)	2.921.777
ÁREA DOTACIONAL Nº 13 (AD-13)	860.077
TOTAL:	**3.781.854**

Estas dos áreas dotacionales se incorporan al cuadro del punto 2.5. del Estudio Económico Financiero, Tomo III, del PEPRI, al tiempo que se elimina el Área Dotacional nº 2.

14.1.3. COSTES DE CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS.

La estimación económica de la ejecución del nuevo equipamiento, incluidos edificios, patios y espacios cubiertos, es la siguiente:

NUEVOS EQUIPAMIENTOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	**VALORACIÓN (Euros)**
Equipamiento sociocultural "Nova Panificadora"	15.300.000
TOTAL:	**15.300.000**

Este nuevo equipamiento se incorpora al cuadro de punto 2.6 del Estudio Económico Financiero, Tomo III, del PEPRI, al tiempo que se eliminan los equipamientos de la Plaza del Rey y de la Calle Santiago.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

14.1.4. TOTAL DE NUEVAS INVERSIONES.

El cuadro siguiente, a modo de resumen, detalla todas las nuevas inversiones que derivan de las determinaciones de esta M.P. y el total de la inversión.

Expropiaciones (AD-12, AD-13)	3.781.854 €
Actuaciones en espacios públicos (A-27)	852.151,32 €
Nuevo equipamientos (Nova Panificadora)	15.300.000 €
TOTAL:	**19.934.005,32 €**

14.2. Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica.

Esta M.P., promovida por el Concello de Vigo, es una actuación pública municipal de desarrollo para la obtención de nuevas dotaciones en el Casco Vello de Vigo, y por lo tanto, es asumida por el Ayuntamiento en cuanto a su viabilidad económica.

Como se ha detallado en el apartado anterior, las inversiones previstas por esta M.P. son fuertes, esto podría hacer pensar en periodos más largos de desembolso, sin embargo, la voluntad transmitida desde el Concello desde el fallo del Concurso de Ideas, y la vehemencia al hablar de la Panificadora como una obra prioritaria, nos hace pensar en un periodo más ajustado de tiempo, de 4 años, como un periodo adecuado para el desarrollo de toda la actuación.

14.2.1. PROGRAMA DE PRIORIDADES.

La inversión va a seguir el orden de la ejecución de todo el desarrollo, pero dentro de él, se pueden matizar unas determinadas prioridades.

1º). Inversiones en la expropiación de la Panificadora.
Es la prioridad principal, la pieza en la que se basa todo el sistema. Se debe de entenderse como la primera fase de toda la inversión, no se pueda fragmentar su desembolso en diferentes anualidades. Se ha estimado una inversión total de:
2.921.777 euros.

2º). Inversiones en la expropiación para espacios públicos.
Es el segundo bloque de expropiación de suelo, sin ser la zona prioritaria debe de ser la segunda prioridad de inversión, no se pueda fragmentar su desembolso en diferentes anualidades. Se ha estimado una inversión total de:
860.077 euros.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

3º). Inversiones en la ejecución del equipamiento.
La rehabilitación del edificio de la Panificadora para un nuevo equipamiento socio-cultural se hará por fases y edificios individuales, dependiendo de los usos definitivos que se dispongan al final y el orden de ejecución que más interese, tanto desde el punto de vista constructivo como el del Concello.
Esta parte de la inversión se puede simultanear, en un periodo ya avanzado de ejecución, con la construcción de la nueva plaza.
El montante total estimado para la ejecución del nuevo equipamiento es de:
15.300.000 euros y una fragmentación en un periodo de 3 años.

4º). Inversiones en la urbanización de nuevos espacios públicos
Es la cuarta prioridad, debería empezar a ejecutarse cuando la construcción del equipamiento ya estuviese bastante avanzada, para evitar que las obras del edificio deterioren nuevas partes ya urbanizadas. Se ha estimado para la nueva plaza, la Plaza Nova-01 y las intervenciones en las calles Falperra y Cachamuiña, una inversión total de:
852.151,32 euros y una fragmentación en un periodo de 3 años.

14.2.2. LA INVERSIÓN ANUAL.

Si se divide la inversión total por el número de años nos da una inversión media anual de **4.983.501,33 euros** durante un periodo de 4 años.

Sin embargo, la inversión media anual no va a ser la cantidad exacta de cada uno de los años, que sigue otro orden de ejecución adaptándose a los plazos de materialización del proyecto.

La inversión anual total podría tener el siguiente reparto anual:

INVERSIÓN ANUAL			
P. TEMPORAL	**INVERSIÓN (euros)**	**% DEL TOTAL**	**%TOTAL ACUMULADO**
Anualidad 1	3.781.854	18,972 %	18,972 %
Anualidad 2	5.384.050,44	27,009 %	45,981 %
Anualidad 3	5.384.050,44	27,009 %	72,99 %
Anualidad 4	5.384.050,45	27,01 %	100 %
Periodo de 4 años	**19.934.005,32 €**	**100%**	100 %

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

14.2.3. DISTRIBUCIÓN DE LA FINANCIACIÓN.

Se han previsto dos agentes activos en la inversión prevista por esta M.P., son instituciones públicas, el Concello de Vigo y el Consorcio de la Zona Franca. Se ha pensado en la posibilidad de un tercero, que podría ser la inversión privada asociada a la adquisición de concesiones, incluidas o comprendidas, dentro de la "Nova Panificadora", del tipo de restaurante o cafetería en última planta, o gimnasio en la planta semisótano; sin embargo, esta posibilidad no se ha concreta a fecha actual, por eso, el desglose detallado se circunscribe a los inversores reales.

La participación en la financiación del conjunto de esta operación corresponderá íntegramente al Concello de Vigo en la parte del ámbito de actuación comprendida entre la parcela de la Panificadora y la Praza do Rei, mientras que en la parcela de Panificadora se repartirá entre el Concello de Vigo y la Zona Franca de Vigo. Respecto a esta última actuación las inversiones correspondientes a cada una de las administraciones fue acordada y ratificada por sendos acuerdos plenarios del Pleno del Concello de Vigo y del Consorcio de la Zona Franca de Vigo. En dichos acuerdos, ambas administraciones se comprometieron a la firma de un convenio para la expropiación, rehabilitación y gestión del ámbito de la Panificadora con una distribución de los costes totales de la actuación de 1/3 por parte del Concello de Vigo y 2/3 por parte de la Zona Franca, con similar distribución de los aprovechamientos resultantes.

Para dar cobertura a este acuerdo previo, el Concello de Vigo dotó sus presupuestos de 2018 con una partida de 2,5 millones de euros y el Consorcio de la Zona Franca de Vigo acordó presupuestar en 2018 4 millones de euros para dicho fin.

Una vez precisados los agentes previstos en la globalidad de la financiación, se detallará la parte que le corresponde a cada uno de ellos en cada una de las diferentes inversiones.

1º) Expropiación de la Panificadora (AD-12)

- Con cargo al Concello de Vigo		973.925,67 euros.
- Con cargo a la Zona Franca		1.947.851,33 euros
	Total:	**2.921.777 euros**

2º) Expropiación de los espacios libres y zonas verdes (AD-13)

- Con cargo al Concello de Vigo		860.077 euros
	Total:	**860.077 euros**.

3º) Ejecución del nuevo equipamiento "Nova Panificadora".

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

- Con cargo al Concello de Vigo (en 3 años) 5.100.000 euros
- Con cargo a la Zona Franca (en 3 años) 10.200.000 euros
  Total: **15.300.000 euros**

4º) Ejecución de la Actuación A-27 (Plaza Nova-01+c/Falperra y Cachamuiña)

- Con cargo al Concello de Vigo (en 3 años) 852.151,32 euros
  Total: **852.151,32 euros**

Por lo tanto, a la espera de la definición concreta de los compromisos de ambas administraciones participantes en un convenio de colaboración, ambas ratifican su compromiso con esta actuación y la garantía de solvencia económica suficiente para su ejecución. Previsión de participación que, pendiente de su definición concreta, se puede resumir para el conjunto de la modificación puntual planteada en el siguiente cuadro.

Cuadro del porcentaje de participación de las diversas administraciones.

	CONCELLO DE VIGO	**ZONA FRANCA**
EXPROPIACIÓN	48,49 %	51,51 %
URBANIZACIÓN	100,00 %	----------
REHABILITACIÓN	33,33 %	66,67 %
TOTAL DE INVER.	39,06 %	60,94 %

15. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN.

15.1. Cuadros resumen de la Modificación Puntual.

15.1.1. La superficie afectada del PEPRI por la M.P. es la siguiente:

MODIFICACIÓN PUNTUAL	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	**10.546,10 m²**

15.1.2. Cuadro de superficies totales:

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

SUPERFICIES TOTALES	
AMBITOS	**SUPERFICIES**
ÁREA DOTACIONAL AD-12	7.042,99 m^2
ÁREA DOTACIONAL AD-13	2.444,01 m^2
VIALES	1.059,10 m^2
TOTAL DE AMBITOS PÚBLICOS	10.546,10 m^2

15.1.3. Cuadro de características generales de la Modificación Puntual:

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
TIPO DE SUPERFICIE	**SUPERFICIES**
SUP. DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	10.546,10 m^2
SUP. DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS	6.152,77 m^2
SUP. DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	3.334,23 m^2
SUP. DE VIALES	1.059,10 m^2
SUP. CONSTRUIDA MAX. DE EQUIPAMIENTO (encima de rasante)	**9.400 m^2**
SUP. DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	0
SUP. CONSTRUIDA MÁX. SOBRE RASANTE	**9.400 m^2**

15.1.4. Cuadro de nuevas dotaciones por áreas:

NUEVAS DOTACIONES-1	
AMBITOS	**SUPERFICIES**
ÁREA DOTACIONAL AD-12	7.042,99 m^2
ÁREA DOTACIONAL AD-13	2.444,01 m^2
TOTAL DE NUEVAS DOTACIONES	**9.487,00 m^2**

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

15.1.5. Cuadro detallado de nuevas dotaciones:

NUEVAS DOTACIONES-2	
AMBITOS	**SUPERFICIES**
SUP. DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS	6.152,77 m^2
SUP. DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	3.334,23 m^2
TOTAL DE NUEVAS DOTACIONES	**9.487,00 m^2**

15.1.6. Cuadro de nuevos espacios públicos:

AMBITOS	**SUPERFICIES**
PLAZA NOVA-01	3.025,23 m^2
PLACITA DE ACCESO	309,00 m^2
TOTAL DE NUEVOS ESPACIOS PÚBLICOS	**3.334,23 m^2**

15.1.7. Cuadro de espacios de gestión:

AMBITOS	**SUPERFICIES**
ÁREA DOTACIONAL AD-12	7.042,99 m^2
ÁREA DOTACIONAL AD-13	2.444,01 m^2
TOTAL DE ESPACIOS DE DESARROLLO	**9.487,00 m^2**

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

15.2. Cuadros comparativos Modificación Puntual - PEPRI.

15.2.1. Cuadro comparativo de características generales:

CARACTERÍSTICAS GENERALES		
ÁMBITOS	**PEPRI**	**Modificación Puntual**
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA	10.546,10 m^2	10.546,10 m^2
SUP. DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS	781,96 m^2	6.152,77 m^2
SUP. DE ESPACIOS LIBRES Y ZV.	970,31 m^2	3.334,23 m^2
SUP. DE VIALES	2069,02 m^2	1.059,10 m^2
SUP. DE OTROS USOS	6.724,81 m^2	0
SUP. CONS. MAX. DE EQUIPAMIENTO	2.513,44 m^2	9.400 m^2
SUP. DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	. 23.873,57 m^2	0
SUP. CONS. TOTAL ENCIMA DE RASANTE	**26.387,01 m^2**	**9.400 m^2**

15.2.2. Cuadro detallado de superficies dotacionales:

CUADRO DE DOTACIONES		
AMBITOS	**PEPRI**	**Modificación Puntual**
SUP. DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS	781,96 m^2	6.152,77 m^2
SUP. DE ESPACIOS LIBRES Y ZV.	970,31 m^2	3.334,23 m^2
TOTAL DE DOTACIONES	1.752,27 m^2	**9.487,00 m^2**

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

.

ANEXOS

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

ANEXO I. FICHAS GRÁFICAS

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Anexo IA. CATÁLOGO

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Anexo IB. FICHAS EDIFICACIÓN_NORMATIVA GRÁFICA

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

ANEXO II. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, RESOLUCIÓN DEL 28 DE MARZO DE 2018

.

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

ANEXO III. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 10/2014, DEL 3 DE DICIEMBRE, DE ACCESIBILIDAD

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

ANEXO IV. COMPROMISO DE FINANCIACIÓN

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

ANEXO V. CONTENIDO MATERIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL **PEPRI**

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

ANEXO VI. FICHAS CATASTRALES

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

ANEXO VII. LISTADO DE TITULARES CATASTRALES

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Este Documento, la *"Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Vello de Vigo, zona Panificadora",* para la Aprobación Inicial, ha sido redactado por la sociedad profesional **Salgado & López ,** (CIF.-B70523535), y firmado en:

A Coruña a 14 de junio de 2018

32646271W CELSO LOPEZ (R: B70523535)

Firmado digitalmente por 32646271W CELSO LOPEZ (R: B70523535)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:15021 /Hoja:C-55734 /Tomo:3620 / Folio:135 /Fecha:16/05/2017 /Inscripción:1, serialNumber=IDCES-32646271W, givenName=CELSO, sn=LOPEZ MARTIN, cn=32646271W CELSO LOPEZ (R: B70523535), 2.5.4.97=VATES-B70523535, o=SALGADO & LOPEZ, ARQUITECTOS, S.L.P., c=ES
Fecha: 2018.06.14 17:31:52 +02'00'

Jorge Salgado Cortizas, arquitecto

(Nº del COAG_1879)

Celso López Martín, arquitecto

(Nº del COAG_1963)

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18

Data sinatura: 23/08/2018 CSV: 2HEA5H-B781E7-A245EE-8ZKRXC-GHNSWH-HE Verificable en www.vigo.org/csv APROBACION INICIAL XGL 2/08/18