

Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### MUNICIPAL

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DO CONCELLO DE VIGO

#### Urbanismo e Patrimonio

*APROBACIÓN DEFINITIVA DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO CASCO VELLO DE VIGO, NA ZONA DA PANIFICADORA (EXPTE. 16219/411)*

#### ANUNCIO

*Aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Viejo de Vigo, en la zona de la Panificadora (expte. 16219/411)*

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vigo, en sesión extraordinaria del día 21 de diciembre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

«PRIMERO: Prestar aprobación definitiva a la «Modificación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Viejo de Vigo, en la Zona de la Panificadora», instrumento urbanístico de iniciativa pública promovido por esta administración, y redactado por los ganadores del concurso de ideas “Salgado & López, SL” que incluye la documentación presentada en el Registro General de esta Gerencia municipal de urbanismo con fecha 02.12.2020 (DOC. NÚM. 200255258) consistente en dos ejemplares en soporte digital (en formatos pdf; e editable) del documento de la Modificación puntual para su aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Viejo de Vigo, en la Zona de la Panificadora, firmada digitalmente con firmas válidas por los arquitectos don Celso López Martín y don Jorge Salgado Cortizas, con fecha noviembre de 2020.

SEGUNDO: Ordenar la publicación del presente acuerdo en el DOG (el informe ambiental estratégico fué publicado en el DOG núm. 72, de 13 de abril de 2018) y, posteriormente, remitir un ejemplar del instrumento definitivamente aprobado en soporte digital y debidamente diligenciado, a la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda para su inscripción en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia. Recibido el certificado de inscripción, se publicará la normativa en el Boletín Oficial de Pontevedra.

TERCERO: El contenido íntegro del instrumento definitivamente aprobado estará disponible en la página web del Ayuntamiento de Vigo en un enlace “ad hoc” creado e insertado a dichos efectos, y en el Portal de Transparencia.

CUARTO: Notificar individualmente el presente acuerdo en la forma prevista en el artículo 184.4 in fine del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.

Poden verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:

<https://sede.depo.gal>

Código seguro de verificación:ZDCV2VWWEFC21YZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

QUINTO: Ante el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, a partir del día siguiente a de su publicación, de acuerdo con el artículo 46.1 de la LRJCA, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, sin perjuicio del ejercicio de otras acciones legales que se estimen convenientes.»

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero de la parte dispositiva de este acuerdo, el enlace en el que se podrá consultar la documentación íntegra aprobada definitivamente es el siguiente: [https://hoxe.vigo.org/movemonos/urbanismo\\_pxom2.php?lang=gal#/](https://hoxe.vigo.org/movemonos/urbanismo_pxom2.php?lang=gal#/)

El acuerdo adoptado fue publicado en el Diario Oficial de Galicia número 19, de 29 de enero de 2021.

La modificación puntual del Plan Especial de protección y reforma interior del Casco Viejo de Vigo, en la Zona de la Panificadora, del Ayuntamiento de Vigo, figura inscrita en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia, en el Libro I, Tomo IV, hoja registral nº 76, con el número RPG 00010/2021, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 88 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia y 208 y siguientes del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.

Recibido el certificado de inscripción, se procede a publicar la normativa en el Boletín Oficial de Pontevedra.

## NORMATIVA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN

### 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.

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.

Podé verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación:ZDCV2WWFEC21YZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

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 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 una puerta de entrada al conjunto, Plaza del Rey\_Casa Consistorial, los empujados 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 de la página siguiente.



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

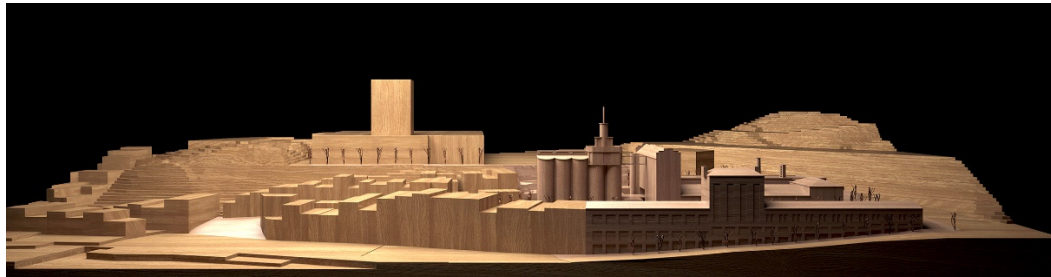


Imagen de "CORPUS CIENTÍFICO"

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, proporcionarán 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"

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.



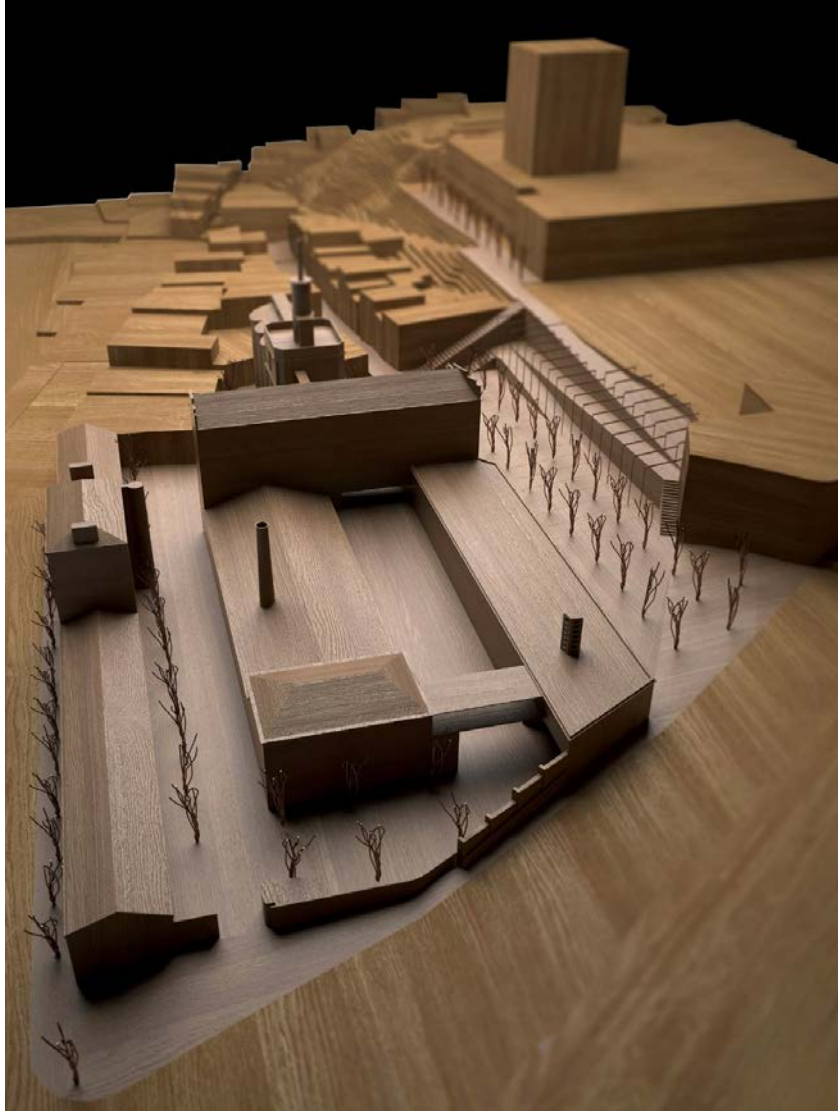


Imagem de "CORPUS CIENTÍFICO"

### 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.



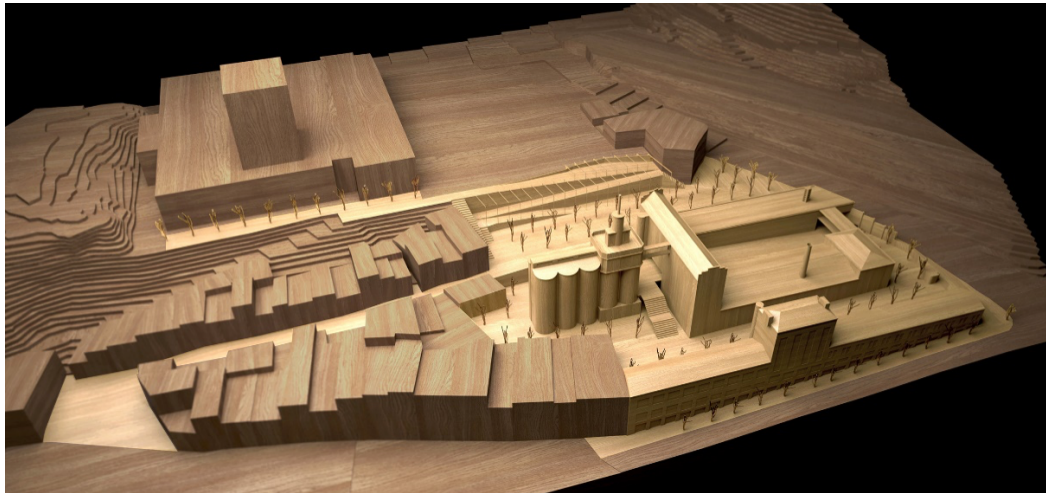


Imagen de "CORPUS CIENTÍFICO"

### 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 detallada 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 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.



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36



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 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.

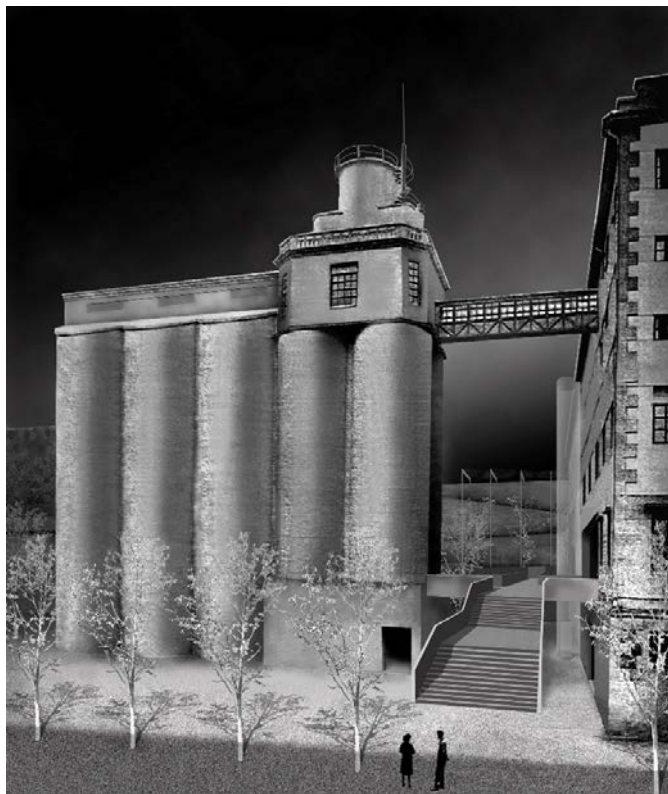
Adosado a los silos, por el este, se encuentran las dependencias de carga y descarga, de escasa calidad constructiva y sin ningún interés arquitectónico, su desaparición va a mejorar el entorno espacial de los silos y su percepción visual.

*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.



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36



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

10.2.5. La enfermería: es un pequeño edificio de 1960 situado entre los silos y la L del edificio 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.

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.





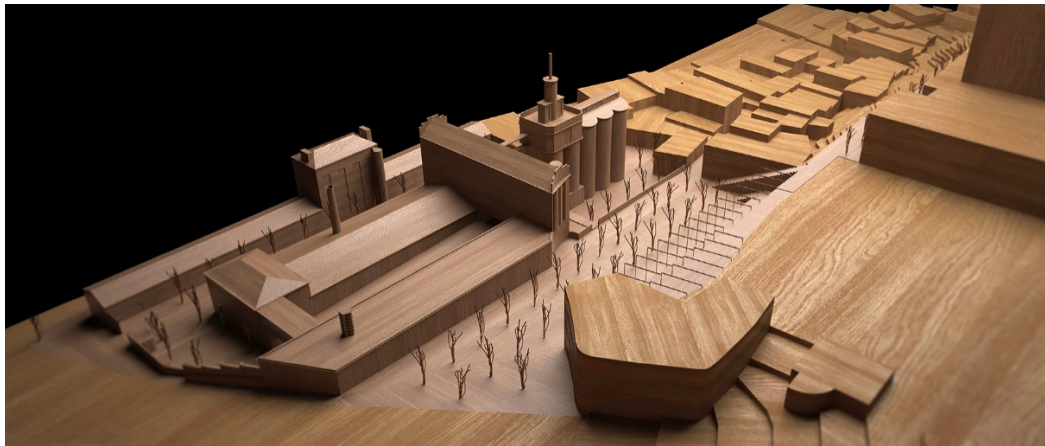


Imagen de "CORPUS CIENTÍFICO"

*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 plantarán 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.

### 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 público 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<sup>2</sup>, previstos en el PEPRI, por dotaciones públicas, de equipamientos públicos con 9.400 m<sup>2</sup> 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.



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

## 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<sup>2</sup>). 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<sup>2</sup>.
- 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.

##### 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:



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

- 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 autenticación histórica.

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

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

#### *11.1.1.5. Condiciones de uso:*

El ámbito de la Modificación Puntual formará parte del sistema de equipamientos de dotacional público. De conformidad con el artículo 71 del RLSG, el artículo 3.3.2 de la normativa del PGOU93 y el artículo 3.5.3. del PEPRI, se permitirán los siguientes usos, entendiendo el recinto de la Panificadora como un contenedor de usos múltiples.

a) Sociocultural, Categoría 3ª, bibliotecas, centros culturales, auditorios, museos, palacios de congresos, co-working, centros de innovación, etc...Punto 9.1 de la M.P., pag. 85. (Código 31 en la Ficha individual).

b) Administrativo y oficinas públicas e institucionales.

c) Docente, centros de enseñanza, incluidas actividades complementarias, residencias de estudiantes.



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

d) Sanitario-asistencial, instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social, incluidas residencias de ancianos y guarderías.

e) Deportivo, categoría única.

Se establecen como usos complementarios, compatibles con los anteriores, los siguientes:

f) Sociocultural y Recreativo, Categorías 1ª y 2ª, restaurantes y cafeterías.

g) Hotelero, categoría única, con una limitación de 10 habitaciones.

h) Garaje-aparcamiento, Categorías 1ª y 2ª, solamente en sótanos.

i) Servicios generales, locales o espacios destinados a servicios generales de infraestructuras públicas.

El gradiente de uso deberá acomodarse, en cuanto intensidad, al grado de protección de los diversos contenedores que conforman el conjunto catalogado de la Panificadora, de tal modo que ningún uso o actividad supondrá un deterioro de las condiciones de protección del patrimonio edificado debiéndose supeditar, en cualquier caso, el uso a la conservación del inmueble en cuestión. Y todo ello de acuerdo con el artículo 3.5.1.e) del PEPRI, Condiciones y control de uso.

#### *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 se podrán disponer dentro de la parcela de “la Panificadora”, por debajo de rasante, preferentemente con el acceso desde el Paseo Alfonso. Se admitirá la posibilidad, además de un garaje convencional, de uno con “montacoches” o incluso “robotizado”. En cualquier caso, se buscará que la solución sea respetuosa con el patrimonio cultural, de acuerdo con el artículo 3.5.1.e) del PEPRI.

#### *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.



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

#### 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.

##### 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 autorizar 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 de exterior se podrá autorizar, a excepción del PVC, que no se permite, 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:



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

- 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
- 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.



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

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 edificio, zonas previstas como auditorios exteriores, espacios de recepción, zonas de carga y descarga o zonas construidas bajo 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.

#### 11.1.3. AFECCIONES TERRITORIALES.

Como determinan los informes de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, Secretaria de Medio Ambiente, Ministerio para la Transición Ecológica, del 18 de diciembre de 2018 y de 11 de noviembre de 2019, el ámbito de la M.P. se localiza fuera del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) y de las servidumbres de tránsito y protección, sin embargo, está afectado por la zona de influencia de 500 metros de anchura.





Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

Por lo tanto, se hace constar de manera expresa, que la afección del ámbito por la zona de influencia estará regulada por la normativa de Costas, que la ordenación propuesta habrá de adaptarse a la legislación urbanística y evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, tal y como dispone el artículo 30 de la Ley de Costas.

El informe la Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre del 11 de noviembre de 2019 remata las consideraciones diciendo:

“No obstante, al tratarse de un edificio catalogado, cuya construcción es anterior a la entrada en vigor de la Ley de Costas, y conservarse la volumetría y características especiales de las edificaciones, sin aumento de número de plantas, tal como señala en la nueva regulación, la modificación propuesta de cambio de uso, se ajustaría a lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas.”

La regulación de esta M.P. en cuanto a la afecciones del Medio Físico, Costas, y de acuerdo el punto 1, consideraciones, del mencionado informe 11/11/2020, se completa con el Plano 000 de ordenación, Situación, afección territorial; costas, en el que se detalla gráficamente la localización del ámbito de la M.P., se disponen las líneas de DPMT, servidumbre de tránsito y protección y la zona de influencia, conforme a lo regulado en el artículo 227.4.a) del RGC.

En lo que se refiere a las servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea y el Decreto 584/72, de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas, el informe del 4 de junio de 2020 de la Dirección General de Aviación Civil, Secretaría General de Transportes y Movilidad, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, dice en las consideraciones generales:

“La totalidad del ámbito de la “Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Vello de Vigo, zona Panificadora” se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Vigo. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vigo que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.”

En cuanto a la afección territorial de servidumbre aeronáutica, se completa la regulación de esta M.P. con la inclusión del Plano Anexo I en los planos de ordenación, con la denominación de 14, Plano de servidumbres aeronáuticas, de acuerdo a lo demandado en el informe 04/06/2020.

### 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.



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

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 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, toda 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
<b>449</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>

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

- Silos
- Edificio principal
- Almacén
- Edificio Falperra

CATÁLOGO	COUZADA	PARCELA
<b>449-A</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>
<b>449-B</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>
<b>449-C</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>
<b>449-D</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>

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” hacia 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.



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

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.

### 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 <sup>2</sup>	2.444,01 m <sup>2</sup>	3.025,23 m <sup>2</sup>

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.



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

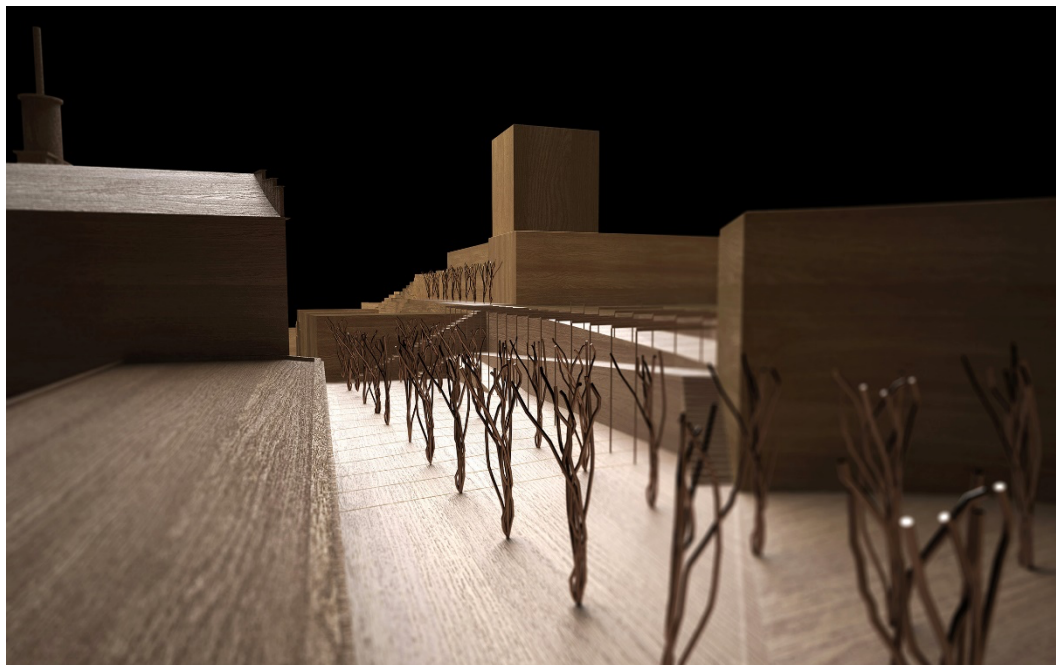


Imagen del nuevo espacio público, "CORPUS CIENTÍFICO"

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 de la página siguiente, 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.

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 m <sup>2</sup>	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



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

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:

	<b>SUPERFICIE DE AFECCIÓN</b>	<b>SUPERFICIE DE NUEVA ACERA</b>	<b>LONGITUD DE VIAL AFECTADO</b>
c/ Falperra	559,48 m <sup>2</sup>	<b>286,34 m<sup>2</sup></b>	123,81 m
c/ Cachamuña	499,62 m <sup>2</sup>	<b>266,05 m<sup>2</sup></b>	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 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 un gran área de nuevas dotaciones públicas.

Este proceso se ha sustanciado en este Documento con la articulación, de acuerdo con el Título 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.



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36



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

Pode verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación:ZDCWV2WWFEC21YZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

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.

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

Cuadro de datos numéricos del Área Dotacional AD-13.

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

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





Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES	
ÁMBITOS	SUPERFICIES
AD-12	890,22 m <sup>2</sup>
AD-13	2.444,01 m <sup>2</sup>
MODIFICACIÓN PUNTUAL	<b>3.334,23 m<sup>2</sup></b>

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, como detalla el cuadro de la página siguiente.

SUELO DE EQUIPAMIENTOS	
ÁMBITOS	SUPERFICIES
AD-12	6.152,77 m <sup>2</sup>
AD-13	0
MODIFICACIÓN PUNTUAL	<b>6.152,77 m<sup>2</sup></b>

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 <sup>2</sup>
AD-13	0
MODIFICACIÓN PUNTUAL	<b>9.400 m<sup>2</sup></b>



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

**ANEXO I. FICHAS**

**ANEXO IA. CATÁLOGO**

**1. FICHA GENERAL**

<b>ESTADO ACTUAL</b>	CACHAMUÍÑA 003 FALPERRA (R) SANTIAGO s/n	CATALOGO	COUZADA	PARCELA
		<b>449</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>

**DATOS GENERALES:**

DENOMINACIÓN LA PANIFICADORA	AUTOR MANUEL GÓMEZ ROMÁN, OTTO WERNER, ANTONIO ROMÁN CONDE, ANTONIO FERNÁNDEZ	FECHA DE CONSTRUCCIÓN S. XX
ESTILO INDUSTRIAL		VALOR CATASTRAL --
DESCRIPCIÓN ESTOS EDIFICIOS SON UN EXTRAORDINARIO EJEMPLO DE LA ARQUITECTURA INDUSTRIAL EN GALICIA Y MUY ESCASO EN LA PENÍNSULA IBÉRICA. EL CONJUNTO CONSTITUYE UNA MAGNIFICA VOLUMETRÍA QUE AFIRMA LA PRESENCIA EN MEDIO DEL CASCO VELLO DE VIGO. SU PERMANENCIA MERECE UNA ATENTA REFLEXIÓN EN CUANTO A SU REHABILITACIÓN, DE MODO QUE LA IMPONENTE SILUETA DE SUS EDIFICIOS CONTINÚE A TRAVÉS DE NUEVOS USOS, REFLEJANDO LA VITALIDAD DE UNA CIUDAD ALTAMENTE INDUSTRIALIZADA. EN LA RÚA CACHAMUÍÑA, SOBRE EL PORTAL DE ACCESO, EXISTE EL CARTEL "PANIFICADORA" E INMEDIATO A ESTE, EN EL PATIO, UNA BÁSCULA PARA EL PESADO DE LOS CAMIONES MARCA "PIBERNAT BARCELONA". COMO TESTIMONIO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL, SE CONSERVARÁN ESTOS ELEMENTOS SIN QUE NECESARIAMENTE DEBAN OCUPAR EL ESPACIO CONCRETO PARA LA FUNCIÓN QUE CUMPLÍAN ORIGINALMENTE.		
CATEGORÍA INCLUIDO EN EL CATÁLOGO	ÁMBITO LOCAL	NIV. PROTECCIÓN AMBIENTAL
INT. ARQUITECTÓNICO ALTO	INT. HISTÓRICO ALTO	INT. URBANÍSTICO ALTO

**ELEMENTOS A PROTEGER:**

SILOS (PASARELA, ESCALERA INTERIOR DE CARACOL, ASCENSOR TRIANGULAR) – FICHA 449-A
EDIFICIO PRINCIPAL (CHIMENEA DE LADRILLO, MECANISMO FIJADO A RAÍL DE TECHO 1, PLANSCHITERS Y SASORES, LUMINARIAS CON MÁSTIL DE FUNDICIÓN SOBRE CERCHAS DE CUBIERTA) – FICHA 449-B
ALMACÉN DE HARINAS (MECANISMO FIJADO A RAÍL DE TECHO 2) – FICHA 449-C
EDIFICIO C/ FALPERRA (DOSIFICADOR DE MEZCLAS) – FICHA 449-D
BÁSCULA "PIBERNAT BARCELONA"
CARTEL "PANIFICADORA" SOBRE PORTAL DE ENTRADA

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

EN CADA UNA DE LAS SUB-FICHAS 449-A, 449-B, 449-C, y 449-D, EN EL APARTADO "ESTADO DE CONSERVACIÓN" SE HACE REFERENCIA, DE UNA MANERA PORMENORIZADA, A LA VALORACIÓN DE LOS ASPECTOS CONSTRUCTIVOS DE CADA UNO DE LOS EDIFICIOS.

**OBRAS PERMITIDAS:**

EN CADA UNA DE LAS SUB-FICHAS 449-A, 449-B, 449-C, y 449-D, EN EL APARTADO "OBRAS PERMITIDAS" SE HACE REFERENCIA, DE UNA MANERA PORMENORIZADA, A LAS OBRAS AUTORIZADAS EN CADA UNO DE LOS EDIFICIOS Y DE LOS ELEMENTOS QUE LOS CONFORMAN.

1. BÁSCULA "PIBERNAT BARCELONA"  
CONSOLIDACIÓN  
CONSERVACIÓN  
RESTAURACIÓN

2. CARTEL "PANIFICADORA" SOBRE PORTAL DE ENTRADA  
CONSOLIDACIÓN  
CONSERVACIÓN  
RESTAURACIÓN

TODAS AQUELLAS QUE NO ESTÁN INCLUIDAS EN EL LISTADO DE OBRAS PERMITIDAS

Podé verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación: ZDCV2WWEF21ZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

**OBRAS PROHIBIDAS**  
**DETERMINACIONES OBRAS INDICADAS:**

SE ELIMINARÁN TODOS AQUELLOS VOLÚMENES Y AÑADIDOS QUE DESVIRTUEN LA PERCEPCIÓN VOLUMÉTRICA Y ARQUITECTÓNICA DE LOS EDIFICIOS.

LAS OBRAS TENDRÁN COMO OBJETIVO PRINCIPAL CONSOLIDAR LAS ESTRUCTURAS Y LAS ENVOLVENTES EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS Y DAR CABIDA AL PROGRAMA QUE A POSTERIORI SE DETERMINE EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO.

EN CADA UNA DE LAS SUB-FICHAS 449-A, 449-B, 449-C, y 449-D, SE DETALLA DE MANERA PORMENORIZADA ESTE APARTADO.

**ACTUACIONES EN LA ENVOLVENTE DEL EDIFICIO:****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 AUTORIZAR 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.**

EN LA CONSTRUCCIÓN DE VENTANAS EXTERIOR SE PODRÁ AUTORIZAR, A EXCEPCIÓN DEL PVC, 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

EN LAS BARANDILLAS DE LAS TERRAZAS, ESCALERAS EXTERIORES O REMATES LOS MURETES DE FÁBRICA, SE PODRÁN AUTORIZAR LOS SIGUIENTES MATERIALES:

- MADERA: TRATADA CON LASURES.
- ACERO INOXIDABLE: EN COLOR NATURAL O NEGRO
- ACERO: LACADO O PINTADO EN COLOR
- ACERO CORTEN: ACABADO NATURAL

EN LAS REJAS, REJILLAS Y LAMAS EXTERIORES SE PODRÁN AUTORIZAR LOS SIGUIENTES MATERIALES:

- 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
- 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.**

LA ESTRUCTURA PUEDE SER DE CUALQUIER MATERIAL QUE AUTORICE EL CTE.

LAS CUBIERTAS INCLINADAS PODRÁN SER DE LOS SIGUIENTES MATERIALES:

- TEJA PLANA CERÁMICA.
- ZINC
- COBRE

- ACERO CORTEN

SE PERMITEN CUBIERTAS PLANAS DE ACUERDO CON EL PUNTO 11.1.1.8.2 DE ESTA ORDENANZA

LAS BAJANTES Y CANALONES PODRÁN SER DE LOS SIGUIENTES MATERIALES:

- ZINC
- COBRE
- ACERO
- ACERO CORTEN

**5º CIERRES:**

SE PODRÁN

AUTORIZAR

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".

**OBSERVACIONES**

SE ESTABLECE LA REGULACIÓN PARA LOS ELEMENTOS CATALOGADOS: ORDENANZA PANIFICADORA-O.P. (EQUIPAMIENTOS).



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA**

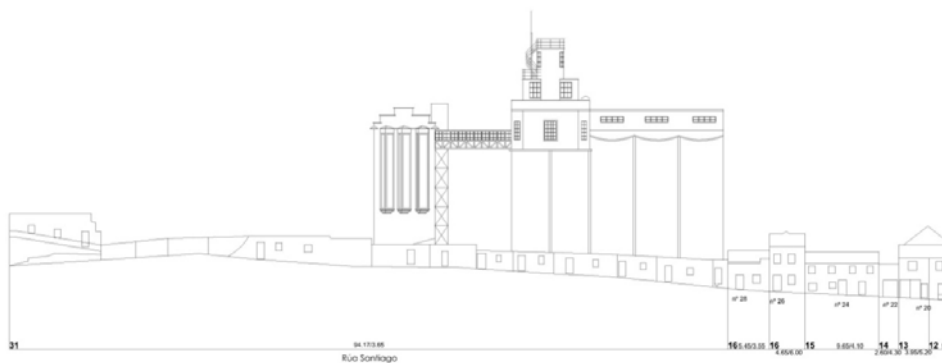
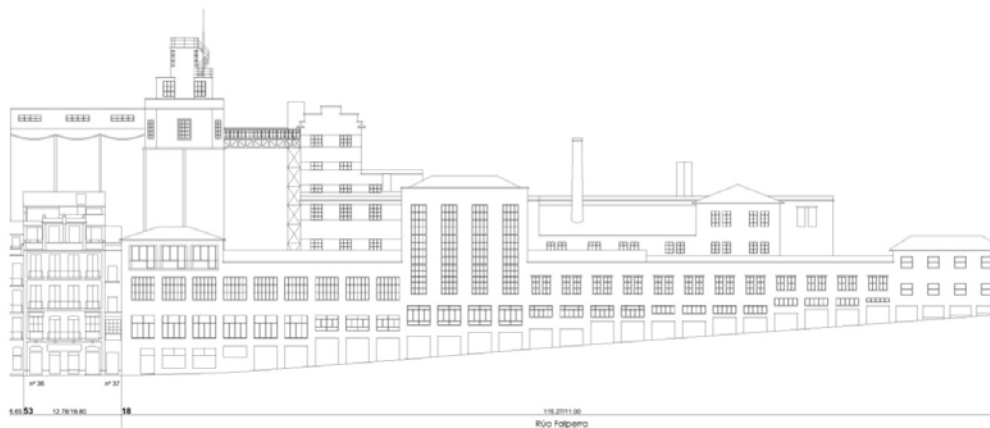


Pode verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación:ZDCV2WWFEC21YZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36



Pode verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación:ZDCWV2WWFEC21YZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

2. EDIFICIO PRINCIPAL

<b>ESTADO ACTUAL</b>	CACHAMUÍÑA 003	CATALOGO	COUZADA	PARCELA
	FALPERRA (R) SANTIAGO s/n	<b>449-B</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>

DATOS GENERALES:		
DENOMINACIÓN EDIFICIO PRINCIPAL DE LA PANIFICADORA	AUTOR MANUEL GÓMEZ ROMÁN	FECHA DE CONSTRUCCIÓN 1924 -1940
ESTILO INDUSTRIAL		VALOR CATASTRAL
<p><b>DESCRIPCIÓN</b></p> <p>EL EDIFICIO CENTRAL ESTÁ FORMADO POR 2 CUERPOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ALA OESTE, EN LA ACTUALIDAD CONSTA DE PLANTA SEMISÓTANO (HORNO Y ALMACÉN DE SACOS), PLANTA BAJA (HORNO, ALMACÉN DE SACOS Y VENTA AL PÚBLICO), Y PLANTA PRIMERA, REPARTIDA EN DOS VOLÚMENES SITUADOS EN AMBOS EXTREMOS DEL ALA, (SELECCIÓN DE MEZCLAS, Y ADMINISTRACIÓN) Y OTRO EN PLANTA SEGUNDA (ANEXO AL ALA NORTE).</li> </ul> <p>CONSTRUCTIVAMENTE ESTA PARTE DEL EDIFICIO RESUELVE SU CERRAMIENTO EN PLANTA SEMISÓTANO CON MUROS DE MAMPOSTERÍA DE PIEDRA, Y EN PLANTA BAJA, PRIMERA Y SEGUNDA EN FÁBRICA DE LADRILLO. LA ESTRUCTURA ESTÁ FORMADA POR FORJADOS Y PÓRTICOS DE HORMIGÓN SEPARADOS ENTRE SÍ UNA DISTANCIA QUE VARÍA ENTRE 3 Y 6 M. LA CUBIERTA ESTÁ RESUELTA EN LA MAYOR PARTE DE SU SUPERFICIE CON TEJA CERÁMICA APOYADA EN UN ENTRAMADO DE MADERA, Y CON UNA CUBIERTA PLANA INUNDABLE EN LA ZONA EN LA QUE ESTÁ SITUADA LA SELECCIÓN DE MEZCLAS. ESTA ÚLTIMA, A MODO DE VASOS COMUNICANTES SE CONECTA A TRAVÉS DE UNA CANALIZACIÓN CON LA CUBIERTA INUNDABLE DE MAYOR SUPERFICIE QUE EXISTE SOBRE EL EDIFICIO DEL ALMACÉN.</p> <p>SOBRE LA CUBIERTA INCLINADA DE TEJA EMERGE UNA CHIMENEA CONSTRUIDA CON LADRILLO CERÁMICO, QUE TIENE SU ARRANQUE EN LA PLANTA SEMISÓTANO DONDE ESTÁN SITUADOS LOS HORNO DE LA PANIFICADORA.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ALA NORTE, RESUELVE LA CONEXIÓN ENTRE EL ALA OESTE, EL EDIFICIO DEL ALMACÉN Y LOS SILOS. CONSTA DE PLANTA SEMISÓTANO, Y 5 PLANTAS ALTAS DESTINADAS A SELECCIÓN DE MEZCLAS Y MOLINOS. ACTUALMENTE EXISTEN DOS CONEXIONES CON EL EDIFICIO DE LOS SILOS; UNA A TRAVÉS DE UNA PASARELA (COTA +63), QUE CONECTA CON EL CUARTO DE MAQUINARIA QUE EXISTE SOBRE LOS SILOS, Y OTRA SUBTERRÁNEA, A UNA COTA INFERIOR A TRAVÉS DE UN TÚNEL.</li> </ul> <p>CONSTRUCTIVAMENTE ESTE VOLUMEN RESUELVE SU CERRAMIENTO EN PLANTA BAJA CON MUROS DE MAMPOSTERÍA DE PIEDRA, Y EN LAS PLANTAS SUPERIORES EN FÁBRICA DE LADRILLO. LA ESTRUCTURA ESTÁ FORMADA POR FORJADOS Y PÓRTICOS DE HORMIGÓN EN LA PLANTA BAJA Y PRIMERA, Y POR UN PÓRTICO DE HORMIGÓN CENTRAL SOBRE EL QUE APOYA UN ENTRAMADO DE VIGAS DE MADERA EN LAS PLANTAS SUPERIORES. LA ESTRUCTURA DE LA CUBIERTA ESTÁ RESUELTA CON CERCHAS DE HORMIGÓN QUE APOYAN SOBRE LOS MUROS DE FACHADA. EL REVESTIMIENTO DE LA CUBIERTA ES DE TEJA PLANA CERÁMICA.</p> <p>EL MECANISMO FIJADO AL TECHO DE LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO TRANSVERSAL, LOS PLANSICHTERS Y SASORES SITUADOS EN LAS PLANTAS ALTAS DEL EDIFICIO, TODOS ELLOS EN UN ESTADO DE DETERIORO IMPORTANTE, Y LAS LUMINARIAS CON MÁSTIL DE FUNDICIÓN SOBRE LAS CERCHAS DE CUBIERTA, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMO TESTIMONIO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL, SE CONSERVARÁN, SIN QUE NECESARIAMENTE DEBAN OCUPAR EL ESPACIO CONCRETO PARA LA FUNCIÓN QUE CUMPLÍAN EN EL PROCESO INDUSTRIAL ORIGINAL.</p>		
CATEGORÍA INCLUIDO EN EL CATÁLOGO	ÁMBITO LOCAL	NIV. PROTECCIÓN AMBIENTAL
INT. ARQUITECTÓNICO ALTO	INT. HISTÓRICO ALTO	INT. URBANÍSTICO ALTO

Pode verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación: ZDCV2WWWFC21ZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

**ELEMENTOS A PROTEGER:**

EDIFICIO PRINCIPAL – ALA OESTE Y NORTE
CHIMENEA DE LADRILLO
MECANISMO FIJADO A RAÍL DE TECHO 1
PLANSICHTERS Y SASORES
LUMINARIAS CON MÁSTIL DE FUNDICIÓN SOBRE CERCHAS DE CUBIERTA

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

4

..... ..  
.. ..

M

IE U AL UY MAL  
N F

**VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

ESTRUCTURA	MUROS 2 REGULAR	COLUMNAS 2 REGULAR	FORJADO 2 REGULAR	JÁCENA 2 REGULAR	2,0
CUBIERTA	ESTRUCTURA 3MAL	CUBRICIÓN 3 MAL	OTROS 0 s/e	ALERO 3MAL	2,25
FACHADA	PARAMENTO 2 REGULAR	RECUBRIMIENTO 3 MAL	JUNTAS 2 REGULAR	CARPINTERÍA 3 MAL	2,5
INSTALACIONES	ELECTRICA 3 MAL	SANEAMIENTO 3 MAL	AGUA 3 MAL	OTROS 0 s/e	2,25
<b>VALORACIÓN GLOBAL DE LA EDIFICACIÓN: 2.25 REGULAR</b>					

**DETERMINACIONES OBRAS INDICADAS:**

SE ELIMINARÁN TODOS AQUELLOS VOLÚMENES Y AÑADIDOS QUE DESVIRTUEN LA PERCEPCIÓN VOLUMÉTRICA Y ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO PRINCIPAL, TAL Y COMO ES EL CASO DE LOS VOLÚMENES QUE EMERGEN SOBRE LA CUBIERTA A DOS AGUAS DE LA CHIMENEA EN EL ALA OESTE.

SE PODRÁ AUTORIZAR LA INSTALACIÓN DE UN ASCENSOR PANORÁMICO EN LA FACHADA NORTE DEL EDIFICIO PRINCIPAL QUE RESUELVA LA ACCESIBILIDAD A TODAS LAS PLANTAS DEL EDIFICIO, DESDE EL PATIO DE LOS SILOS.

LAS OBRAS TENDRÁN COMO OBJETIVO PRINCIPAL DAR CABIDA AL PROGRAMA QUE A POSTERIORI SE DETERMINE EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO.

PARA LA CONSERVACIÓN DE LA CHIMENEA, DADO SU ALTO GRADO DE DETERIORO, SERÁ PRECISO PROCEDER A SU DESMONTAJE Y POSTERIOR RECONSTRUCCIÓN.

**OBRAS PERMITIDAS**

1. EDIFICIO PRINCIPAL – ALA OESTE Y NORTE CONSOLIDACIÓN CONSERVACIÓN RESTAURACIÓN REHABILITACIÓN O REFORMA REESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTAS REESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO INTERIOR REESTRUCTURACIÓN DE LAS FACHADAS AMPLIACIÓN, SIEMPRE QUE NO SUPONGA UN DETERIORO O DESTRUCCIÓN DE LOS VALORES CULTURALES QUE ACONSEJAN SU PROTECCIÓN (ESTÁN LIMITADAS POR LA NORMATIVA GRÁFICA)
2. CHIMENEA DE LADRILLO CONSOLIDACIÓN CONSERVACIÓN RESTAURACIÓN REHABILITACIÓN O REFORMA REESTRUCTURACIÓN GENERAL
3. MECANISMO FIJADO A RAÍL DE TECHO CONSOLIDACIÓN CONSERVACIÓN RESTAURACIÓN
4. PLANSICHTERS, SASORES Y LUMINARIAS CON MÁSTIL DE FUNDICIÓN SOBRE CERCHAS DE CUBIERTA CONSOLIDACIÓN CONSERVACIÓN RESTAURACIÓN

TODAS AQUELLAS QUE NO ESTÁN INCLUIDAS EN EL LISTADO DE OBRAS PERMITIDAS

Podé verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>

Código seguro de verificación:ZDCWV2WWFEC21YZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

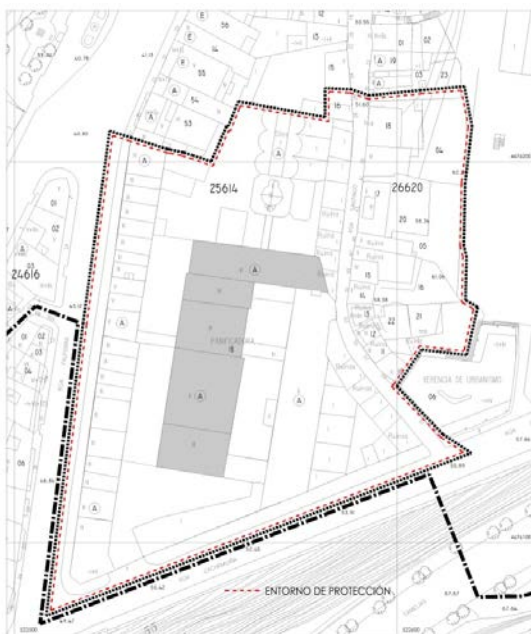
Núm. 36

OBRAS PROHIBIDAS

OBSERVACIONES

ESTA SUB-FICHA 449-BREFERENTE AL EDIFICIO PRINCIPAL – ALA OESTE Y NORTE, CONJUNTAMENTE CON LAS FICHAS 449-A, 449-C Y 449-D CONFORMAN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO DE LA PANIFICADORA, IDENTIFICADO CON LA FICHA 449.  
SE ESTABLECE LA REGULACIÓN PARA ESTE ELEMENTO CATALOGADO: ORDENANZA PANIFICADORA-O.P. (EQUIPAMIENTOS)

### DESCRIPCIÓN GRÁFICA



Pode verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación:ZDCV2WWFEC21YZY





Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36



Poden verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación:ZDCV2WWFEC21YZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

3. ALMACÉN

<b>ESTADO ACTUAL</b>	CACHAMUÍÑA 003	CATALOGO	COUZADA	PARCELA
	FALPERRA (R) SANTIAGO s/n	<b>449-C</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>

DATOS GENERALES:

DENOMINACIÓN ALMACÉN DE LA PANIFICADORA	AUTOR ANTONIO FERNÁNDEZ	FECHA DE CONSTRUCCIÓN 1948
ESTILO INDUSTRIAL		VALOR CATASTRAL --
DESCRIPCIÓN EL ALMACÉN DE HARINAS CONSTA DE PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA, CONECTA CON EL ALA OESTE A TRAVÉS DE DOS PASARELAS SITUADAS EN LA PLANTA PRIMERA DEL EDIFICIO. CONSTRUCTIVAMENTE ESTE VOLUMEN RESUELVE SU CERRAMIENTO EN PLANTA BAJA Y PRIMERA CON MUROS DE SILLERÍA DE GRANITO. LA ESTRUCTURA ESTÁ FORMADA POR FORJADOS Y PÓRTICOS DE HORMIGÓN SEPARADOS ENTRE SÍ UNA DISTANCIA APROXIMADA DE 5 M. ES DE DESTACAR LA BELLEZA QUE PRESENTA DICHA ESTRUCTURA EN LA PLANTA BAJA. UNAS VISERAS DE HORMIGÓN EN VOLADIZO PROTEGEN LOS HUECOS DE ACCESO AL EDIFICIO. LA CUBIERTA ES INUNDABLE, SOLUCIÓN CONSTRUCTIVA MUY UTILIZADA EN LA ARQUITECTURA EUROPEA DE LA ÉPOCA. ESTA SOLUCIÓN CUMPLÍA LA FUNCIÓN DE REGULAR TÉRMICAMENTE LA TEMPERATURA EN EL INTERIOR DEL ALMACÉN. EL MAQUINILLO PARA EL TRANSPORTE DE SACOS JUNTO CON EL RAÍL SUPERIOR, EN UN ESTADO DE DETERIORO IMPORTANTE, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMO TESTIMONIO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL, SE PROMOVERÁ SU CONSERVACIÓN, (EL RAÍL SE PODRÁ CONSERVAR TOTAL O PARCIALMENTE), SIN QUE NECESARIAMENTE DEBA OCUPAR EL ESPACIO CONCRETO PARA LA FUNCIÓN QUE CUMPLÍA EN EL PROCESO INDUSTRIAL ORIGINAL.		
CATEGORÍA INCLUIDO EN EL CATÁLOGO	ÁMBITO LOCAL	NIV. PROTECCIÓN AMBIENTAL
INT. ARQUITECTÓNICO ALTO	INT. HISTÓRICO ALTO	INT. URBANÍSTICO ALTO

ELEMENTOS A PROTEGER:

ALMACÉN
MECANISMO FIJADO A RAÍL DE TECHO 2

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

4

.... ..

.. ..

M

IE U AL UY MAL  
N F

VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN						
ESTRUCTUR A	MUROS	2	COLUMNAS 2	FORJADO 2	JÁCENA 2	2,0
	SUFICIENTE		SUFICIENTE	REGULAR	REGULAR	
CUBIERTA	ESTRUCTURA	2	CUBRICIÓN 3	OTROS 0	ALERO 2	1,75
	REGULAR		MAL	s/e	REGULAR	
FACHADA	PARAMENTO	2	RECUBRIMIENTO	JUNTAS 0	CARPINTERÍA	1,25
	SUFICIENTE		0 s/e	s/e	3 MAL	
INSTALACIONES	ELECTRICA 3	MAL	SANEAMIENTO 3	AGUA 3	OTROS 0 s/e	2,25
			MAL	MAL		
VALORACIÓN GLOBAL DE LA EDIFICACIÓN: 1,81SUFICIENTE						

Podé verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación: ZDCV2WWEF21YZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

DETERMINACIONES OBRAS INDICADAS:

SE ELIMINARÁ LA PASARELA QUE CONECTA CON EL EDIFICIO PRINCIPAL SITUADA AL NORTE DEL PATIO ESTE. EN FUNCIÓN DE LA CAPACIDAD RESISTENTE DE LA PASARELA QUE CONECTA EL ALMACÉN CON EL CUERPO SUPERIOR DEL EDIFICIO PRINCIPAL, SE DECIDIRÁ LA CONVENIENCIA O NO DE SU CONSERVACIÓN, PERMITIÉNDOSE LA SUSTITUCIÓN DE LA MISMA. LAS OBRAS TENDRÁN COMO OBJETIVO PRINCIPAL CONSOLIDAR LA ESTRUCTURA Y LA ENVOLVENTE EXTERIOR DEL EDIFICIO Y DAR CABIDA AL PROGRAMA QUE A POSTERIORI SE DETERMINE EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO.

OBRAS PERMITIDAS

1. ALMACÉN  
CONSOLIDACIÓN  
CONSERVACIÓN  
RESTAURACIÓN  
REHABILITACIÓN O REFORMA  
REESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTAS  
REESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO INTERIOR  
REESTRUCTURACIÓN DE LAS FACHADAS  
AMPLIACIÓN, SIEMPRE QUE NO SUPONGA UN DETERIORO O DESTRUCCIÓN DE LOS VALORES CULTURALES QUE ACONSEJAN SU PROTECCIÓN (ESTÁN LIMITADAS POR LA NORMATIVA GRÁFICA)

2. MECANISMO FIJADO A RAÍL DE TECHO 2  
CONSOLIDACIÓN  
CONSERVACIÓN  
RESTAURACIÓN

TODAS AQUELLAS QUE NO ESTÁN INCLUIDAS EN EL LISTADO DE OBRAS PERMITIDAS  
OBRAS PROHIBIDAS

OBSERVACIONES

ESTA SUB-FICHA 449-CREFERENTE AL EDIFICIO DEL ALMACÉN, CONJUNTAMENTE CON LAS FICHAS 449-A, 449-B Y 449-D CONFORMAN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO DE LA PANIFICADORA, IDENTIFICADO CON LA FICHA 449.  
SE ESTABLECEN LA REGULACIÓN PARA ESTE ELEMENTO CATALOGADO: ORDENANZA PANIFICADORA-O.P. (EQUIPAMIENTOS).



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



Pode verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación:ZDCV2WWFEC21YZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

4. FALPERRA

<b>ESTADO ACTUAL</b>	CACHAMUÍÑA 003	CATALOGO	COUZADA	PARCELA
	FALPERRA (R) SANTIAGO s/n	<b>449-D</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>

DATOS GENERALES:

DENOMINACIÓN EDIFICIO RÚA FALPERRA DE LA PANIFICADORA	AUTOR ANTONIO ROMÁN CONDE	FECHA DE CONSTRUCCIÓN 1958 - 1962
ESTILO INDUSTRIAL		VALOR CATASTRAL --
DESCRIPCIÓN EL EDIFICIO DE LA RÚA FALPERRA ALBERGABA LAS NUEVAS INSTALACIONES DE SILOS Y MEZCLA AUTOMÁTICA DE HARINAS. TIENE UNAS DIMENSIONES APROXIMADAS DE 100 M. DE LONGITUD POR 8,00 M. DE ANCHO, Y CONSTA DE PLANTA BAJA Y UNA PLANTA ALTA, EXISTIENDO ENTRE AMBAS EN LA ZONA EN QUE LA ALTURA LO PERMITE, UNA ENTREPLANTA. UN VOLUMEN CENTRAL, CON MAYOR ALTURA ACOGE EL ESPACIO DONDE ESTÁN SITUADOS LOS SILOS METÁLICOS. EL ACCESO SE REALIZA BIEN DESDE LA RÚA FALPERRA, O DESDE EL PATIO OESTE DE LA PANIFICADORA A TRAVÉS DEL VOLUMEN CENTRAL. CONSTRUCTIVAMENTE ESTÁ RESUELTO CON UNA ESTRUCTURA DE PÓRTICOS Y FORJADOS DE HORMIGÓN, QUE SE REPITEN EN TODA SU LONGITUD. EN EL VOLUMEN CENTRAL LA ESTRUCTURA TIENE UN CARÁCTER MÁS SINGULAR AL ACOGER LOS SILOS Y LAS TOLVAS METÁLICAS. UNAS CERCHAS Y CELOSÍAS DE HORMIGÓN PREFABRICADAS, SOPORTAN LA CUBIERTA DEL EDIFICIO. LA FACHADA ESTÁ RESUELTA CON UN CERRAMIENTO AUTOPORTANTE DE SILLARES DE PIEDRA DE GRANITO, Y PRESENTAN GRANDES PAÑOS ACRISTALADOS, EJECUTADOS CON CARPINTERÍAS PREFABRICADAS DE HORMIGÓN Y METÁLICAS, PROPIOS DE LA ARQUITECTURA INDUSTRIAL EUROPEA DE LA ÉPOCA. EN EL EXTREMO NORTE, EL EDIFICIO SE ELEVA UNA PLANTA MÁS SOBRE LA LÍNEA DE CORNISA. EN EL EXTREMO OPUESTO, EN EL SUR ESTÁ SITUADA LA VIVIENDA DEL CONSERJE, QUE A PESAR DE RESOLVER SU FACHADA EN PIEDRA, SU COMPOSICIÓN RESPONDE A UN ORDEN MÁS DOMÉSTICO. ENTRE ESTE EDIFICIO Y EL EDIFICIO PRINCIPAL, ACTUALMENTE EXISTE UNA CUBIERTA TRANSPARENTE APOYADA EN UNAS CERCHAS METÁLICAS QUE CUBRE EL PATIO OESTE DE LA PANIFICADORA. EL DOSIFICADOR DE MEZCLAS, EN UN ESTADO DE DETERIORO IMPORTANTE, ACTUALMENTE SITUADO EN LA PLANTA DE ACCESO AL VOLUMEN CENTRAL, COMO TESTIMONIO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL, SE CONSERVARÁ, SIN QUE NECESARIAMENTE DEBA OCUPAR EL ESPACIO CONCRETO PARA LA FUNCIÓN QUE CUMPLÍA EN EL PROCESO INDUSTRIAL ORIGINAL.		
CATEGORÍA INCLUIDO EN EL CATÁLOGO	ÁMBITO LOCAL	NIV. PROTECCIÓN AMBIENTAL
INT. ARQUITECTÓNICO ALTO	INT. HISTÓRICO ALTO	INT. URBANÍSTICO ALTO

ELEMENTOS A PROTEGER:

EDIFICIO RÚA FALPERRA
DOSIFICADOR DE MEZCLAS

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

4

.... ..

.. ..

M

IE U AL UY MAL

N F



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN					
ESTRUCTUR A	MUROS 2 SUFICIENTE	COLUMNAS 2 SUFICIENTE	FORJADO 2 REGULAR	JÁCENA 2 REGULAR	2,0
CUBIERTA	ESTRUCTURA 2 REGULAR	CUBRICIÓN 2 REGULAR	OTROS 0 s/e	ALERO 2 0 s/e	1,0
FACHADA	PARAMENTO 2 REGULAR	RECUBRIMIENTO 2 REGULAR	JUNTAS 2 REGULAR	CARPINTERÍA 3 MAL	2,25
INSTALACIONES	ELECTRICA 3 MAL	SANEAMIENTO 3 MAL	AGUA 3 MAL	OTROS 0 s/e	2,25
<i>VALORACIÓN GLOBAL DE LA EDIFICACIÓN: 1.87 REGULAR</i>					

**DETERMINACIONES OBRAS INDICADAS:**

SE ELIMINARÁN EL VOLUMEN QUE SE ELEVA UNA PLANTA MÁS SOBRE LA LÍNEA DE CORNISA, SITUADO EN EL EXTREMO NORTE DEL EDIFICIO, Y LA VIVIENDA DEL CONSERJE SITUADA EN EL EXTREMO SUR.  
LAS OBRAS TENDRÁN COMO OBJETIVO PRINCIPAL CONSOLIDAR LA ESTRUCTURA Y LA ENVOLVENTE EXTERIOR DEL EDIFICIO Y DAR CABIDA AL PROGRAMA QUE A POSTERIORI SE DETERMINE EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO.

**OBRAS PERMITIDAS**

1. EDIFICIO RÚA FALPERRA  
CONSOLIDACIÓN  
CONSERVACIÓN  
RESTAURACIÓN  
REHABILITACIÓN O REFORMA  
REESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTAS  
REESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO INTERIOR  
REESTRUCTURACIÓN DE LAS FACHADAS  
AMPLIACIÓN, SIEMPRE QUE NO SUPONGA UN DETERIORO O DESTRUCCIÓN DE LOS VALORES CULTURALES QUE ACONSEJAN SU PROTECCIÓN (ESTÁN LIMITADAS POR LA NORMATIVA GRÁFICA)

2. DOSIFICADOR DE MEZCLAS  
CONSOLIDACIÓN  
CONSERVACIÓN  
RESTAURACIÓN

TODAS AQUELLAS QUE NO ESTÁN INCLUIDAS EN EL LISTADO DE OBRAS PERMITIDAS  
OBRAS PROHIBIDAS

**OBSERVACIONES**

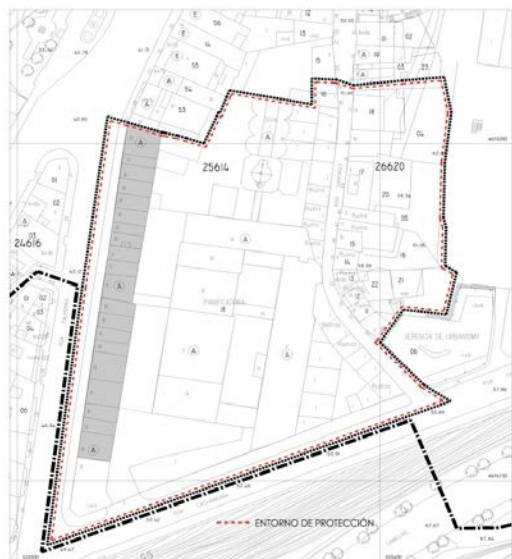
ESTA SUB-FICHA 449-DREFERENTE AL EDIFICIO DEL ALMACÉN, CONJUNTAMENTE CON LAS FICHAS 449-A, 449-B Y 449-C CONFORMAN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO DE LA PANIFICADORA, IDENTIFICADO CON LA FICHA 449.  
SE ESTABLECE LA REGULACIÓN PARA ESTE ELEMENTO CATALOGADO: ORDENANZA PANIFICADORA-O.P. (EQUIPAMIENTOS).



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA**



Pode verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación:ZDCV2WWFEC21ZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

5. SILOS

<b>ESTADO ACTUAL</b>	CACHAMUÍÑA 003	CATALOGO	COUZADA	PARCELA
	FALPERRA (R) SANTIAGO s/n	<b>449-A</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>

DATOS GENERALES:

DENOMINACIÓN SILOS DE LA PANIFICADORA	AUTOR --	FECHA DE CONSTRUCCIÓN 1ª FASE: 1929 2ª FASE: 1951
ESTILO INDUSTRIAL		VALOR CATASTRAL --
DESCRIPCIÓN LOS SILOS CONSTITUYEN UNA MAGNIFICA VOLUMETRÍA QUE AFIRMA LA PRESENCIA DEL CONJUNTO EN MEDIO DEL CASCO VELLO DE VIGO. SU PERMANENCIA MERECE UNA ATENTA REFLEXIÓN EN CUANTO A SU REHABILITACIÓN, DE MODO QUE LA IMPONENTE SILUETA CONTINÚE A TRAVÉS DE NUEVOS USOS. 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. SUS FINAS PAREDES DE HORMIGÓN DE APROXIMADAMENTE 10 CMS. DE ESPESOR, SE CONSTRUYERON EN DOS FASES; INICIALMENTE LOS CUATRO CILINDROS SOBRE LOS QUE SE SITUA EL CUARTO DE MAQUINARIA, (CONECTADO A TRAVÉS DE UNA PASARELA CON EL EDIFICIO PRINCIPAL), Y POSTERIORMENTE LOS SEIS RESTANTES. EN EL ESPACIO QUE EXISTE ENTRE LOS CUATRO PRIMEROS CILINDROS EXISTE UN ELEVADOR TRIANGULAR QUE COMUNICA EL ESPACIO DE LAS TOLVAS, SITUADAS EN LA PARTE INFERIOR, CON EL CUARTO DE MAQUINARIA EN LA PARTE SUPERIOR DE LOS SILOS. LA CABINA DEL ASCENSOR TRIANGULAR, FORMADA POR TUBOS Y MALLA DE ACERO, SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EN EL ESPACIO INFERIOR DE LAS TOLVAS, EN UN ESTADO DE DETERIORO IMPORTANTE. COMO TESTIMONIO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL, SE CONSERVARÁ ESTE ELEMENTO SINGULAR SIN QUE NECESARIAMENTE DEBA OCUPAR EL ESPACIO CONCRETO PARA LA FUNCIÓN QUE CUMPLÍA EN EL PROCESO INDUSTRIAL ORIGINAL.		
CATEGORÍA INCLUIDO EN EL CATÁLOGO	ÁMBITO LOCAL	NIV. PROTECCIÓN AMBIENTAL
INT. ARQUITECTÓNICO ALTO	INT. HISTÓRICO ALTO	INT. URBANÍSTICO ALTO

ELEMENTOS A PROTEGER:

SILOS
PASARELA
ESCALERA INTERIOR DE CARACOL
ASCENSOR TRIANGULAR

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

4

.... ..  
.. ..

M

IE U AL UY MAL  
N F

VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN						
ESTRUCTUR A	MUROS 2	COLUMNAS 2	FORJADO	2	JÁCENA 2	2,0
CUBIERTA	REGULAR	REGULAR	REGULAR		REGULAR	
FACHADA	ESTRUCTURA 2	CUBRICIÓN 0 s/e	OTROS 0 s/e		ALERO 2	2,0
INSTALACIONES	REGULAR				REGULAR	
	PARAMENTO 2	RECUBRIMIENTO 2	JUNTAS	2	CARPINTERÍA 3 MAL	2,25
	REGULAR	REGULAR	REGULAR			
	ELECTRICA 3	SANEAMIENTO 3	AGUA 3 MAL		OTROS 0 s/e	2,25
	MAL	MAL				
VALORACIÓN GLOBAL DE LA EDIFICACIÓN: 2.12 REGULAR						

Pode verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación: ZDCV2VWWEFC21YZY





Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

**DETERMINACIONES OBRAS INDICADAS:**

SE ELIMINARÁN TODOS AQUELLOS VOLÚMENES Y AÑADIDOS QUE DESVIRTUEN LA PERCEPCIÓN VOLUMÉTRICA Y ARQUITECTÓNICA DE LOS SILOS, COMO LAS DEPENDENCIAS ANEXAS DE CARGA Y DESCARGA Y EL EDIFICIO DE LA ENFERMERÍA.

LAS OBRAS TENDRÁN COMO OBJETIVO PRINCIPAL CONSOLIDAR Y REPARAR LA ESTRUCTURA EJECUTADA CON HORMIGONES POCO COMPACTOS, POROSOS Y CON UNA FUERTE EXPOSICIÓN A UN AMBIENTE MARINO AGRESIVO.

SE PERMITIRÁ LA INSTALACIÓN DE UN ASCENSOR EN EL INTERIOR DEL SILO PARA FACILITAR LA ACCESIBILIDAD.

EN FUNCIÓN DE LA CAPACIDAD RESISTENTE DE LA PASARELA QUE CONECTA LOS SILOS CON EL EDIFICIO PRINCIPAL, SE DECIDIRÁ LA CONVENIENCIA O NO DE SU CONSERVACIÓN, PUDIÉNDOSE AUTORIZAR LA SUSTITUCIÓN DE LA MISMA EN EL CASO DE SER NECESARIO.

**OBRAS PERMITIDAS**

**1. SILOS**  
CONSOLIDACIÓN  
CONSERVACIÓN

RESTAURACIÓN

REHABILITACIÓN O REFORMA

REESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTAS

REESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO INTERIOR

REESTRUCTURACIÓN DE LAS FACHADAS

AMPLIACIÓN, SIEMPRE QUE NO SUPONGA UN DETERIORO O DESTRUCCIÓN DE LOS VALORES

CULTURALES QUE ACONSEJAN SU PROTECCIÓN (ESTÁN LIMITADAS POR LA NORMATIVA GRÁFICA)

**2. PASARELA**

CONSOLIDACIÓN  
CONSERVACIÓN

RESTAURACIÓN

REHABILITACIÓN O REFORMA

REESTRUCTURACIÓN GENERAL

**3. ESCALERA INTERIOR DE CARACOL**

CONSOLIDACIÓN  
CONSERVACIÓN

RESTAURACIÓN

REHABILITACIÓN O REFORMA

**4. ASCENSOR TRIANGULAR**

CONSOLIDACIÓN  
CONSERVACIÓN

RESTAURACIÓN

REHABILITACIÓN O REFORMA

REESTRUCTURACIÓN GENERAL

TODAS AQUELLAS QUE NO ESTÁN INCLUIDAS EN EL LISTADO DE OBRAS PERMITIDAS

OBRAS PROHIBIDAS

**OBSERVACIONES**

ESTA SUB-FICHA 449-A REFERENTE AL EDIFICIO DE LOS SILOS, CONJUNTAMENTE CON LAS FICHAS 449-B, 449-C Y 449-D CONFORMAN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO DE LA PANIFICADORA, IDENTIFICADO CON LA FICHA 449.

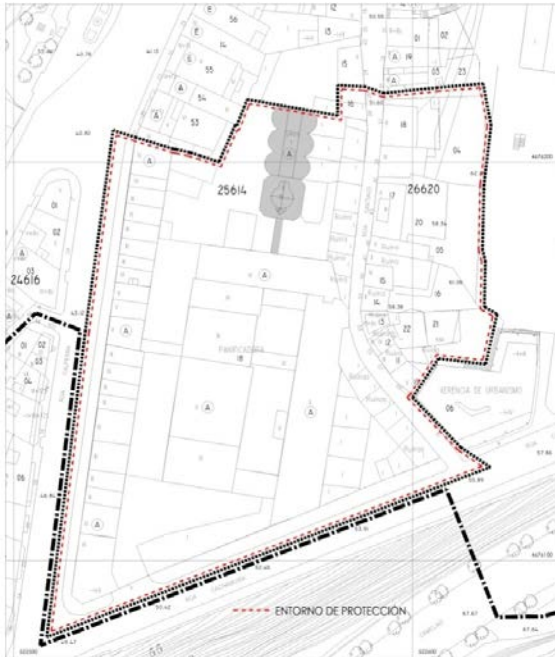
SE ESTABLECE LA REGULACIÓN PARA ESTE ELEMENTO CATALOGADO: ORDENANZA PANIFICADORA-O.P. (EQUIPAMIENTOS).



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA**



Poden verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación:ZDCV2WWFEC21YZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

ANEXO IB. EDIFIC

F. EDIFICACION

<b>ESTADO</b>	CACHAMUIÑA 003	CATALOGO	COUZADA	PARCELA
<b>ACTUAL</b>	FALPERRA (R) SANTIAGO s/n	<b>449</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>

DATOS GENERALES

REGIMEN URBANÍSTICO TIPO NORMAL	ORDENANZA PANIFICADORA-O.P.	<b>VI</b> <b>VIENDAS</b> 0	<b>LOC</b> <b>ALES</b> -	<b>APARCAMIENT.</b> MÍNIMO 20	<b>V</b> <b>ECINOS</b> 0
------------------------------------	-----------------------------	----------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

<b>INT. ARQUITECTÓNICO</b> ALTO	<b>INT. ARQUITECTÓNICO</b> ALTO	<b>INT. URBANÍSTICO</b> ALTO
------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------

ACTUAL		ACTUAL								
SUP. A PARCELA		CALLE	NU M.	FRENTE	ALTURA	FONDO	SÓTAN	PLANTA	RETRQ	CUBIE
SUP. TOTAL OCUPADA	4.589,26	SANTIAGO	000	94,17	3,65	6,35	0	1	0	0
SUP. VACIA	2.294,41		.							
SUP. OCUPADA EDIF. PRPAL	4.689,26	FALPERRA	000	115,27	11	9,75	0	3	0	0
SUP. CONSTR PRPAL	12.618,84	CACHAMUIÑA	000	97,50	5,85	0	0	1	0	0
	Metros cuadrados		.							

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE HABITABILIDAD

4

... ..  
... ..

M

IE U AL UY  
N F MAL

**VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

ESTRUCTURA	MUROS 1 SUFICIENTE	COLUMNAS 2 REGULAR	FORJADO 3 MAL	JACENA 3 MAL	2,2
CUBIERTA	ESTRUCTURA 3 MAL	CUBRICIÓN 4 MUY MAL RUINA	OTROS 0 s/e	ALERO 3 MAL	3,3
FACHADA	PARAMENTO 2 REGULAR	RECUBRIMIENTO 3 MAL	JUNTAS 2 REGULAR	CARPINTERÍA 3 MAL	2,4
INSTALACIONES	ELECTRICA 3 MAL	SANEAMIENTO 3 MAL	AGUA 3 MAL	OTROS 0 s/e	2,2
<b>VALORACIÓN GLOBAL DE LA EDIFICACIÓN: 2.5 REGULAR</b>					



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

PAVIMENTOS 3 SUFICIENTE	SANEAMIENTO 3 SUFICIENTE	PLUVIALES 3 SUFICIENTE	AGUA 3 SUFICIENTE	INCENDIOS 3 SUFICIENTE
ELECTRICIDAD 3 SUFICIENTE	ILUMINACIÓN 3 SUFICIENTE	TELEFONÍA 3 SUFICIENTE	TELECOMU.	GAS
OTROS				
<b>EXISTENCIA</b>				
ELECTRICIDAD SI	AGUA SI	AGUA CALIENTE SI	CALEFACCIÓN NO	BAÑO COMPLETO NO

**VALORACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS  
REFORMAS**

**ALTERACIONES**

ABANDONO Y FALTA DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN QUE PROVOCARON SU ESTADO DE DETERIORO ENCONTRÁNDOSE EN RUINAS. CARPINTERÍAS ROTAS, TAPADO O SEMITAPADO DE HUECOS. PINTADAS. CABLES Y CAJAS DE INSTALACIONES EN FACHADA. ELEMENTOS INADECUADOS ASOCIADOS A LAS FACHADAS DE LOS LOCALES COMERCIALES; ROTULOS TOLDOS, REJAS Y PERSIANAS DE SEGURIDAD Y FALTA DE HOMOGENIZACIÓN DE CARPINTERÍAS.

**PROPIEDAD**

CALLE	NUM	PLANTA	LETRA	TIPOLOGÍA	OCUPACIÓN	USO ACTUAL
CACHAMUIÑA	003	0	-	NORMAL	DESOCUPADO	INDUSTRIAL
FALPERRA	000	0	-	NORMAL	DESOCUPADO	COMERCIAL
SANTIAGO	000	0	A	NORMAL	DESOCUPADO	INDUSTRIAL

<b>ESTADO ACTUAL</b>	CACHAMUIÑA 003	CATALOGO	COUZADA	PARCELA
	FALPERRA (R) SANTIAGO s/n	<b>449</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>

Podé verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación: ZDCV2WWFEC21ZY



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

**DATOS NUMERICOS DE PARCELA**

SUPERFICIE		ACTUAL	NORMA	SUPERFICIES INCLUIDAS EN ÁREAS CONCRETAS GESTIÓN	
Metros	PARCELA	6.983,67	6.152,	A. DOTACIONAL	6,9
					83,67
Cuadrados	OCUPADA	4.889,28	4.816,	A. REPARTO	0,0
					0
	VACIA	2.994,41	1.336,	A. REHA.	0,0
					0
	OCUPADA	4.689,26	4.816,	A. CONVENIO	0,0
					0
	EDIF. PRPAL		26		
	CONSTR	12.618,8	9.400		
	PRPAL	4			
	SUP.		890,2		
	CESIÓN		2		
				L TOTA	6,9
					83,67

**USOS**

SOTANOS	BAJOS	PLANTAS	BAJO CUBIERTA
14 GARAJE – APARCAMIENTO 15 GARAJE – APARCAMIENTO CAT. 1 16 GARAJE – APARCAMIENTO CAT. 2 31. SOCIOCULTURAL Y RECREATIVO, CATEGORÍA 3ª	USO PRINCIPAL USOS SECUNDARIOS	31. SOCIOCULTURAL Y RECREATIVO, CATEGORÍA 3ª 20. SOCIOCULTURAL Y RECREATIVO, CATEGORÍA 1ª 21. SOCIOCULTURAL Y RECREATIVO, CATEGORÍA 2ª 11. ADMINISTRATIVO Y DE OFICINAS, CATEGORÍA 1ª 18. DOCENTE 22. DEPORTIVO	
	USO COMPLEMENTARIO 02. VIVIENDA (EXCLUSIVAMENTE PARA EL GUARDA) COMERCIAL, CATEGORÍA 1ª HOTELERO, CATEGORÍA ÚNICA, CON LIMITACIÓN DE 10 HABITACIONES		

LOS USOS PERMITIDOS EN TODAS LAS PLANTAS SERÁN TODOS LOS REGULADOS POR LA ORDENANZA PANIFICADORA (O.P.)

**MEDIDAS POR CALLES**

CALLE	NUM	ACTUAL							NORMA						
		FRENTE	ALTUR A	FOND	SÓT AN	PLA NTA	RET RQ	CUB IER	FRENTE	ALTURA	FOND	SÓT AN	PLANT	RET RQ	CUBIER
SANTIAGO	000.	94,17	3,65	6,35	0	1	0	0	101,48	18,50	38,80	1	5	0	0
FALPERRA	000.	115,27	11	9,75	0	3	0	0	100,80	21,70(*)	9,75	0	5(*)	0	0
CACHAMU	003.	97,50	5,85	0	0	1	0	0	60,50	10,30	EXISTE NT	0	2	0	0

(\*) Estas magnitudes están referidas a la altura y número de plantas máximos del volumen central, coincidente con las existentes actualmente.

**OBRAS INDICADAS POR NORMATIVA EN M2**

VOLU	TOTAL	761,00	PARCI	1663,00	ANADI	0,00
MEN F.O.	REFO	FACHAD	0,00	AL	CUBIE	0,00
RMAS	A		RTA		IOR	INTER

**DETERMINACIONES OBRAS INDICADAS**

SE ELIMINARÁN TODOS AQUELLOS VOLÚMENES Y AÑADIDOS QUE DESVIRTUAN LA PERCEPCIÓN VOLUMÉTRICA Y ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO.  
 LAS OBRAS TENDRÁN COMO OBJETIVO PRINCIPAL CONSOLIDAR LAS ESTRUCTURAS Y LAS ENVOLVENTES EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS CON LA FINALIDAD DE ADAPTAR LOS EDIFICIOS A LA PROPUESTA GANADORA DEL CONCURSO DE IDEAS QUE DIO ORIGEN A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPR, Y DAR CABIDA AL PROGRAMA QUE A POSTERIORI SE DETERMINE EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO.



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

## OBRAS PERMITIDAS

CONSOLIDACIÓN  
CONSERVACIÓN  
RESTAURACIÓN  
REHABILITACIÓN O REFORMA  
REESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTAS  
REESTRUCTURACIÓN DE ESPACIO INTERIOR  
REESTRUCTURACIÓN DE FACHADAS  
AMPLIACIÓN, SIEMPRE QUE NO SUPONGA UN DETERIORO O DESTRUCCIÓN DE LOS VALORES CULTURALES QUE HAYAN ACONSEJADO SU PROTECCIÓN  
(ESTÁN LIMITADAS POR LA NORMATIVA GRÁFICA)

## OBRAS PROHIBIDAS

TODAS AQUELLAS QUE NO ESTÁN INCLUIDAS EN EL LISTADO DE OBRAS PERMITIDAS

## OBSERVACIONES

EL ÁMBITO DE LAS EDIFICACIONES CONTEMPLADAS EN ESTA FICHA, A PESAR DE REFERENCIARSE A LA PARCELA 18, INCLUYEN LAS PARCELAS CATASTRALES CORRESPONDIENTES A:

- CALLE FALPERRA, CON NÚMEROS 52,66,67,51,50,49,48,47,46,45,44,43,42,41,40,39,68, 38, 37, 36, 35 Y 34. (COUZADA 25.614)
- CALLE SANTIAGO, CON NÚMEROS 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 Y 30. (COUZADA 25.614)
- CALLE CACHAMUÑA, CON NÚMEROS 31, 32 Y 33. (COUZADA 25.614)

TODAS LAS ACTUACIONES IRÁN ENCAMINADAS A ADAPTAR EL EDIFICIO A LA PROPUESTA GANADORA DEL CONCURSO DE IDEAS QUE DIO ORIGEN A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI. SE ESTABLECEN LA REGULACIONES PARA ESTE ELEMENTO CATALOGADO: ORDENANZA PANIFICADORA-O.P. (EQUIPAMIENTOS.)



Martes, 23 de febreiro de 2021

Núm. 36

<b>ESTADO ACTUAL</b>	CACHAMUÍÑA 003 FALPERRA (R) SANTIAGO s/n	CATALOGO	COUZADA	PARCELA
		<b>449</b> AMBIENTAL	<b>25614</b>	<b>18</b>



BRY/Er

En Vigo, en el día de la firma digital  
LA VICEPRESIDENTA DE LA GMU  
(Resolución de 11.07.2019)  
Fdo. María José Caride Estévez

Podé verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:  
<https://sede.depo.gal>  
Código seguro de verificación:ZDCWV2WWFEC21YZY

