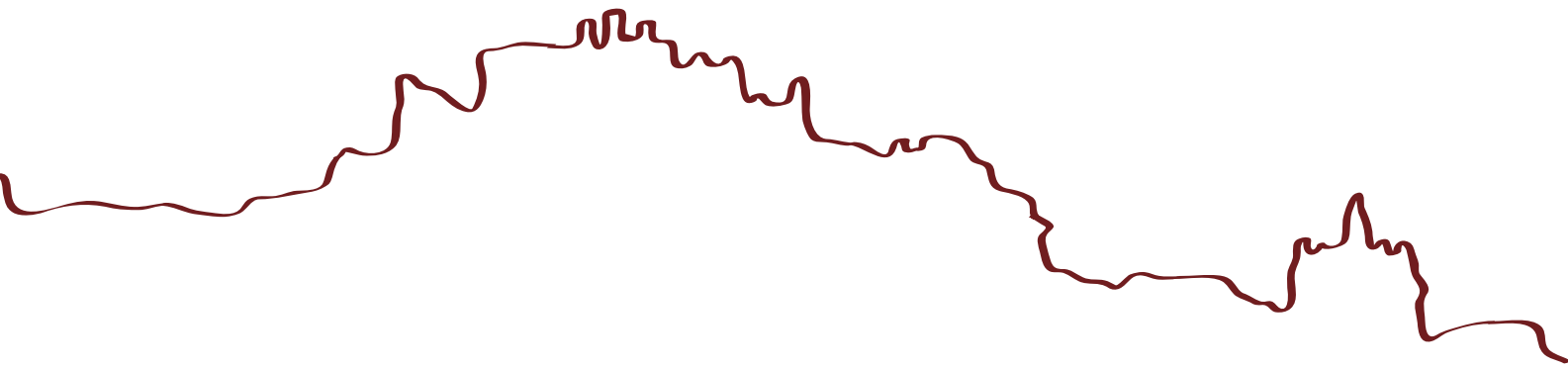
escola superior gallaecia

MESTRADO INTEGRADO EM
ARQUITETURA E URBANISMO

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE TUI

SOFÍA GONZÁLEZ DURÁN

Vila Nova de Cerveira, julho 2018



escola superior gallaecia

MESTRADO INTEGRADO EM
ARQUITETURA E URBANISMO

EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE TUI

SOFÍA GONZÁLEZ DURÁN

Vila Nova de Cerveira, julho 2018



“La ciudad no cuenta su pasado, lo contiene como las líneas de una mano, escrito en las esquinas de las calles, en las rejas de las ventanas, en los pasamanos de las escaleras, en las antenas de los pararrayos, en las astas de las banderas, cada segmento surcado a su vez por arañazos, muescas, incisiones, comas.” (Calvino, 2013, p.26)

AGRADECIMIENTOS

Con estas pocas letras quiero agradecer a todas las personas que han hecho posible este trabajo:

A mi orientadora Prof. Doctora Mónica Alcindor y a mi orientador Prof. Doutor Gilberto Carlos, por sus consejos y su dedicación en este trabajo y también a lo largo de estos 5 años. Así como, al resto de docentes que han sido grandes referentes y sin lugar a duda, me han cambiado.

A Mari Carmen Núñez que de una forma indirecta ha sido parte de este proyecto.

Agradecer enormemente a mi prima Mari por presentarme a los propietarios de las viviendas, que generosamente han abierto las puertas de sus casas a una desconocida simplemente por ayudar al bien de la comunidad.

A Dona Fátima por tener siempre palabras de cariño y ánimo.

A Tania por su disposición y formar parte imprescindible de este trabajo, siempre con una palabra amable.

A mis compañeros a lo largo de la carrera, por todos las experiencias vividas. En especial aquellos con los que he reído y llorado más: María, Rebeca, Juan, Quique, Teresa, Cata y Yolanda.

A mi grupo de teatro, mis ingrávidos, por entender mis ausencias y tener siempre un gran abrazo preparado, "*Agora toca gravitar con máis forza*".

A mis amigos Álvaro, Noelia, Suso y Fran por sus ánimos y su presencia incondicional a lo largo de todos estos años.

A mis padres que verdaderamente no habría sido posible esto sin su apoyo, amor y paciencia, ORGULLO. A mi hermana "mi sister" y mi mejor amiga, por aguantarme y apoyarme con una sonrisa. A mis sobrinas Iria y Alba por ser mi vía de escape. GRACIAS.

Y por último, a la persona más especial de mi vida, Rubén, mi mejor amigo, mi otro yo, por regalarme pedacitos de tu vida todos estos años, sólo te puedo decir GRACIAS.

RESUMEN

La arquitectura doméstica de los centros históricos en la actualidad es un tema vigente, ya que surge una preocupación por el abandono de ésta relacionada con la gentrificación. Por ello, una variable clave previa a cualquier actuación, comienza con el conocimiento del valor patrimonial residente en el conjunto histórico de Tui. El objeto de esta disertación es identificar el proceso de evolución del patrimonio doméstico en el centro histórico de Tui. A través de este análisis y de forma tangencial se augura conocer las causas de la constante degradación, tanto material como social.

El primer objetivo trata de ***Contribuir para los inventarios existentes en el conjunto histórico de Tui***, y así conocer el estado actual de la arquitectura doméstica, así como las edificaciones que la rodean. Primeramente, se diferencia el uso de todas ellas, para después, en las viviendas, obtener los datos de su estado de conservación, el año de su construcción y las vías de acceso. Estos datos se han introducido en el programa Arcmap para tener una actualización instantánea de los cambios que en el casco histórico va sufriendo. Para ***Identificar el proceso de evolución del patrimonio doméstico en el conjunto histórico de Tui*** se ha trabajado con estudios de caso comparativo. De los cuales se analizarán los parámetros marcados en los indicadores y con los datos extraídos de ambos objetivos se dará respuesta al último objetivo: ***Definir recomendaciones para la protección y valorización del patrimonio doméstico***, recuadrando el valor de este patrimonio en el casco histórico de Tui, los cuales se podrán considerar a la hora de intervenir, para poder así tener en cuenta el conjunto y no sólo la edificación de forma individual.

La metodología utilizada está dividida en dos fases: una primera fase que se corresponde con un mapeo arquitectónico, donde se analizan todas las edificaciones del casco histórico. Y una segunda fase donde se analizan los casos de estudio seleccionados a partir de los criterios definidos, primeramente de forma individual, para después realizar un análisis comparativo.

Como resultado, tras el análisis y la convergencia de datos, se han podido establecer las condiciones finales sobre el estado actual de la ciudad y como este podría ser mejorado para que la vivienda no fuese abandonada y/o desvalorizada. Las viviendas del casco histórico de Tui han ido evolucionando hacia un cambio mayoritariamente interior, y no tanto exterior, lo cual en una visión de conjunto no se ha descaracterizado. Pero la intervención práctica fundamentada en un saber teórico es aconsejable por la comunidad científica. La urgencia de intervenir en el abandono del conjunto histórico, no puede justificar la toma de decisiones y acciones que destruyan la identidad, la cual se pretende preservar. Por eso, la relevancia en el establecimiento de decisiones informadas, que prioricen la recuperación de las técnicas constructivas y materiales tradicionales, adecuándolos a las exigencias del confort actual.

Palabras clave: Tui, Casco histórico, Arquitectura doméstica, Gentrificación, Protección.

RESUMO

A arquitetura doméstica nos centros históricos é uma questão atual, uma vez que há uma preocupação com o abandono desta arquitetura relacionados à gentrificação. Portanto, uma variável chave antes de qualquer ação, começa com o conhecimento do valor patrimonial residente no conjunto histórico de Tui. O objetivo desta dissertação é identificar o processo de evolução da herança doméstica no centro histórico de Tui. Através desta análise e de forma tangencial, espera-se conhecer as causas da constante degradação, tanto material como social.

O primeiro objetivo é **contribuir para os inventários existentes no conjunto histórico de Tui**, e assim conhecer o estado atual da arquitetura doméstica, como os edifícios que o cercam. Em primeiro lugar, conhecer o uso de todos eles, para mais tarde, nas habitações, obter os dados de seu estado de conservação, o ano de sua construção e as estradas de acesso. Estes dados foram introduzidos no programa Arcmap para ter uma atualização instantânea das mudanças que estão a ocorrer no centro histórico. Para **identificar o processo de evolução do património doméstico no conjunto histórico de Tui**, trabalhouse com estudos de caso comparativos. Dos quais se analisaran os parâmetros marcados nos indicadores, e com os dados extraídos de ambos objetivos será respondido o último objetivo: **Definir recomendações para a proteção e valorização do patrimônio doméstico**, enquadrando o valor desse património no centro histórico de Tui, que pode ser considerado no momento da intervenção, para poder levar em consideração o conjunto e não apenas o edifício individualmente.

A metodologia utilizada é dividida em duas fases: uma primeira fase que corresponde a um mapeamento arquitetónico, onde todos os edifícios do centro histórico são analisados. E uma segunda fase em que os estudos de caso selecionados são analisados a partir dos critérios definidos, primeiro individualmente, para depois se realizar uma análise comparativa.

Como resultado, após a análise e a convergência de dados, foi possível estabelecer as condições finais sobre o estado atual da cidade e como este poderia ser melhorada, para que a habitação não seja abandonada e/ou desvalorizada. As habitações do centro histórico de Tui evoluíram para uma mudança principalmente interna, e não tanto externa, que em uma visão geral não foi descaracterizada. Mas a intervenção prática, baseada no conhecimento teórico, é aconselhável pela comunidade científica. A urgência de se intervir no abandono do conjunto histórico não pode justificar a tomada de decisões e ações, que destroem a identidade daquela que pretende preservar. Portanto, a relevância no estabelecimento de decisões informadas, que priorizam a recuperação de técnicas e materiais de técnicas construtivas e materiais tradicionais, adaptando-os às demandas de conforto atual.

Palavras-chave: Tui, centro histórico, arquitetura doméstica, gentrificação, proteção.

ABSTRACT

The domestic architecture in historical centers is nowadays a current issue, as there is a concern regarding their abandonment related to gentrification. Therefore, a key variable prior to any action begins with the knowledge of the heritage value resident in the historical set of Tui. This dissertation´s aim is to identify the evolution process of the domestic heritage at Tui´s historical center. Through this analysis, it is expected to know the causes of the constant degradation, both material and social. The first objective is to **contribute to the existing inventories in the historical set of Tui**, and thus to know the current state of the domestic architecture, as well as the buildings that surround it. Firstly, the use of all of them is differentiated, for later, in the dwellings, obtaining the data of their state of conservation, the year of their construction and the access roads. This data has been introduced in the Arcmap program to have an instant update of the changes that are taking place in the historical center. To **identify the evolution process of the domestic heritage in the historical set of Tui**, we have worked with comparative case studies. Of which the marked parameters in the indicators will be analyzed and with the data extracted from both objectives, the last objective will be answered: Define **recommendations for the protection and valorization of the domestic** heritage, inscribing the value of this heritage in the historic center of Tui, which can be considered at the time of intervention, to be able to take into account the whole and not only the building individually.

The methodology used is divided into two phases: a first one that corresponds to an architectural mapping, where all the buildings of the historic center are analyzed. And a second phase where the selected case studies are analyzed from the defined criteria, first individually, to then perform a comparative analysis.

As a result, after the analysis and data convergence, it has been possible to establish the final conditions on the current state of the city and how it could be improved to avoid the abandonment and / or deterioration process of that housing. The dwellings of the historical center of Tui have been evolving towards a mostly internal change, and not so much external, which in an overall vision has not been de-characterized. But the practical intervention based on a theoretical knowledge is advisable by the scientific community. The urgency of intervening in the historical set´s abandonment can not justify the taking of decisions and actions that destroy the identity, which is intented to preserve. Therefore, the relevance in the establishment of informed decisions, that prioritize the recovery of traditional construction techniques and materials, adapting them to the demands of current comfort.

Key words: Tui, Historical helmet, Domestic architecture, Gentrification, Protection.

ÍNDICE



ÍNDICE

Agradecimientos
Resumen
Resumo
Abstract

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Contextualización 21
1.2. Justificación de la Problemática 24
1.3. Definición de los Objetivos 29
1.4. Metodología de Investigación 30
1.5. Estado del Arte 44
1.6. Estructura de los Contenidos 50

2. MARCO TEÓRICO

2.1. Casco Histórico 53
2.1.1. Rasgos y Criterios de Caracterización de los Conjuntos Históricos
2.1.2. Políticas de Protección
2.1.3. Gentrificación
2.2. Arquitectura Doméstica 83
2.2.1. Problemáticas de la Arquitectura Doméstica
2.2.2. Evolución de las Políticas de Protección
2.2.3. Características Tipológicas

3. EL CASCO HISTÓRICO DE TUI

3.1. Desenvolvimiento Urbano del Conjunto Histórico 117
3.1.1. Romanización
3.1.2. Edad Moderna
3.1.3. Siglo XVIII
3.1.4. Siglo XIX
3.1.5. Siglo XX
3.2. Evolución Socio – Económica 134
3.2.1 Siglos XVI-XVIII
3.2.2. Siglo XIX
3.2.3 Primera Mitad del Siglo XX

3.3. Marco Normativo 146
3.3.1. Antecedentes
3.3.2. Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Tui

4. MAPEO ARQUITECTÓNICO
4.1. Definición de Límites 163
4.2. Análisis 164
4.2.1. Funciones
4.2.2. Viviendas
4.3. Resultados 180

5. CASOS DE ESTUDIO
5.1. Selección de los Casos de Estudio 187
5.2. Análisis individual 191
5.2.1. Caso nº1. Siglo XVI
5.2.2. Caso nº2. Siglo XVII
5.2.3. Caso nº3. Siglo XVIII
5.2.4. Caso nº4. Siglo XIX
5.2.5. Caso nº5. Siglo XX
5.2.6. Caso nº6. Siglo XX
5.2.7. Caso nº7. Siglo XX
5.2.8. Caso nº8. Siglo XX
5.3. Análisis comparativo 259

6. CONCLUSIONES 267

7. REFERENCIAS 277
7.1. Referencias Bibliográficas
7.2. Índice de Figuras e Imágenes

ANEXO I Inventario Planos ArcMap 303
ANEXO II Entrevistas 306

01 INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

1.1. CONTEXTUALIZACIÓN

Para saber un poco más sobre el área objeto de esta investigación, se empieza por saber la procedencia del nombre que se le atribuye a la ciudad: Tui palabra procedente del griego. Según la leyenda, Diomedes fundaría una gran ciudad a riberas del Miño, en memoria de su padre Tydeo o Tude, rey de Etolia: "gobernó Diomedes los pueblos que los griegos fundaron entre los dos ríos Miño, Lethes y Limia, que quiere decir olvido" (Sandoval, F.P., 2005, p. 3-4). Sin embargo otra leyenda posterior dice que el territorio lo formó Teurico, uno de los hijos de Octaviano, fundador de Toledo. Esta leyenda del siglo X la comenta García Oro, J. (2002) en su libro *Cisneros: el cardenal de España*, donde describe que cada hijo de Octaviano fundó una ciudad episcopal.

Basándose en datos históricos, como los aportados por El Viejo, P. que nombra a Tui como Tide y menciona que fue cabecera del pueblo castreño de los Grovios: "Después de los cilenos está el convento de los bracarenses, los helenos, los grovios y la fortaleza de Tide..." (1998, p. 112).

La ciudad de Tui se sitúa al sur de Galicia y posee el segundo centro histórico más importante de Galicia, por su patrimonio arquitectónico e histórico. En 1967 se declara Conjunto Histórico-Artístico a la ciudad de Tui. El casco histórico, objeto de la investigación, constituye el corazón y el origen de la ciudad de Tui, así como su mayor activo económico y social, con unas singularidades propias derivadas de la situación estratégica del ayuntamiento, fronterizo con Portugal.

Este hecho fronterizo definido físicamente por el río Miño, es un hecho fundamental a lo largo de la historia que enmarca el desenvolvimiento del conjunto urbano de Tui en base a la estructura física de la topografía del lugar.

Desde la Edad Media Tui pasa a ser una zona fronteriza entre dos reinos, ya sea a nivel geográfico como a nivel político, no obstante su diócesis poseería tierras a ambos reinos, lo que facilitó que ambos territorios fueran un encuentro entre gallegos y portugueses, poseedores de una misma lengua y costumbres similares, lo que marcó y facilitó las relaciones humanas al margen de las confrontaciones políticas.

> la frontera política fijada inicialmente en el tratado de Tui de 1137, y finalmente delimitada en el tratado de Chaves de mayo de 252, no sólo afectó a la frontera eclesiástica que durante tiempo no tuvo en cuenta la línea de demarcación de reino sino que originó una peculiar frontera comercial, jurídica y social. Sin lugar a dudas una frontera política que nada coincidía con la frontera mental (Romero Portilla, 2006, p. 248)

El casco histórico de Tui alberga los edificios más emblemáticos de los siglos XVII y XVIII. Su contenido histórico, cultural y simbólico lo convierte en el paisaje urbano más singular de la Ciudad. Una de sus mayores fortalezas deriva de su privilegiada localización, a las faldas del Río Miño, frontera con Portugal, configurado como un enclave estratégico dentro del territorio de Tui.

Tui es claro reflejo de una ciudad gobernada bajo la influencia eclesiástica. La existencia del obispado tudense (en la actualidad denominado Diócesis Tui-Vigo) desde tiempos muy remotos, también confiere a la ciudad cierta importancia religiosa e histórica, que se materializa en la principal construcción y seña de identidad de Tui, la Catedral de Santa María, consagrada a la advocación de Mariana de la Asunción.

Dentro del conjunto histórico se pueden identificar sobre todo construcciones de carácter religioso y doméstico, aunque en su mayoría son de carácter doméstico.

Estilo románico y gótico se funden en un conjunto de piezas religiosas, administrativas y domésticas, siendo éstas las más numerosas, caracterizadas por el uso de la piedra, material dominante y responsable del seudónimo de la ciudad, "la ciudad de piedra", como nombra la web oficial del Ayuntamiento de Tui.

Las construcciones del casco histórico están determinadas por su entorno físico-geográfico y económico, por ello tienen peculiaridades constructivas y características tipológicas comunes (Rapoport, 1969), la mayoría de dos plantas, cuya mayor finalidad era responder a una necesidad de funcionalidad. El desenvolvimiento constructivo del conjunto histórico ha provocado transformaciones que son visibles en las fachadas de las viviendas, que se han ido adaptando a las necesidades más contemporáneas de sus usuarios.

En la Edad Media, fue capital de una de las siete provincias que formaban el Antiguo Reino de Galicia (Sandoval, Bispo de Tui, 1893). En la actualidad, la *Muy Noble y Muy Leal* ciudad de Tui, junto a Valença do Minho (Portugal) conforma un ejemplo de eurociudad del siglo XXI.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

La interpretación actual de los centros históricos exige una mirada multidisciplinar, pues todos los aspectos que ahí convergen atienden a diferentes dimensiones del mismo objeto. En primer lugar, temporal, en el marco de los ciclos evolutivos de la ciudad; en segundo lugar, espacial, capaz de evidenciar la singularidad de cada núcleo y de comprender su diversidad interna; en tercer lugar, funcional para comprender las dependencias y evidenciar la multifuncionalidad de la ciudad histórica; y, en cuarto lugar, cultural, en relación con su valorización simbólica y, en ocasiones, con su transformación. Como nombra Troutiño (2003) en *la protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos* citando a Brandis (2006) :

> El centro histórico sirve para identificar y diferenciar a las ciudades al constituir el espacio del pasado y, en gran medida también, la memoria colectiva de nuestra sociedad. En suma, se trata de un producto histórico-cultural que contribuye a excepcionalizar, al tener señas de identidad propias, un determinado paisaje urbano. Pero, además de referencia simbólica y cultural, es una realidad funcional diversa donde el exceso de terciario, la pérdida de vida social, la infrautilización residencial o la turistización pueden romper equilibrios precarios. En este sentido, el turismo, si bien puede servir para recuperar el patrimonio arquitectónico y contribuir a la revitalización funcional, también puede generar efectos sociales, funcionales y medioambientales negativos. (p. 132)

El carácter vivo de los centros históricos es un reto para su continuidad como realidad social, y no está resultando fácil poner en marcha las políticas de recuperación que, más allá de las dimensiones arquitectónicas, afronten en profundidad cuestiones funcionales y sociales (Brandis, Del Rio, 1998). Para evitar su degradación y posterior

desaparición, los centros históricos tienen que lograr la reutilización funcional de su rico y diversificado patrimonio, sin descuidar su protección.

La problemática del centro histórico de Tui es frecuente a otros centros históricos, suelen tener bastantes elementos comunes, como el deterioro de la edificación, precarias condiciones de habitabilidad, pérdida de vitalidad funcional, vaciamiento demográfico, envejecimiento, infrautilización residencial, dificultades de movilidad y de aparcamiento, precario nivel de equipamientos y servicios. Sin embargo, la existencia de problemáticas comunes no implica que se deban generalizar los modelos de intervención, pues existe una gran diversidad de situaciones, en función del liderazgo político, tamaño, funcionalidad, posición en la estructura urbana, estrategias de intervención, realidad social, etc.

Troutiño (2003) citando a Brandis (1998) comenta como la recuperación de los centros históricos requiere una lectura del patrimonio cultural como fuente de riqueza y no sólo como fuente de gasto, y abrir nuevas vías de acción a la hora de abordar las relaciones entre cultura, patrimonio, vivienda, comercio, etc. En este contexto, complejo y diverso, es donde interesa situar el análisis y la valoración de las políticas de protección y recuperación del patrimonio arquitectónico de los centros históricos, y su arquitectura doméstica.

La Ley de Patrimonio Histórico Español, aprobada en 1985, clasifica fundamentalmente los bienes en inventariados o declarados de interés cultural. Será sobre los Bienes de Interés Cultural (BIC), sobre los que la Ley incida fundamentalmente, tanto en su descripción, como en su clasificación, regulación y protección y puesta en valor.

Así pues, queda definida, en la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, la categoría de Conjunto histórico declarado Bien de Interés Cultural, como:

> ...la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo es conjunto

> histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado (Ley 16/1985 artículo 15.3, p. 1)

La necesidad de un Plan Especial de Protección (art. 20) indica que la declaración de un Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural (BIC) implica la obligación para el municipio afectado, de redactar un Plan Especial de protección del área afectada. En su defecto, cualquier otro instrumento previsto en la legislación urbanística que cumpla las exigencias de la propia Ley. Dicho instrumento deberá aprobarse siguiendo su tramitación urbanística, pero deberá contar con los informes favorables de las administraciones competentes en bienes culturales.

Desde el año 1985, la situación se encuentra con que la ley obliga a la tramitación de un instrumento urbanístico para garantizar la protección de un Conjunto Histórico BIC. Es decir, lo que se está queriendo reconocer, es que una parte importante de los valores que se contemplan en la declaración de conjuntos históricos como BIC, será la trama urbana, que en la mayoría de los casos es el legado de los siglos de historia urbana de un conjunto histórico.

Al margen de consideraciones sobre la efectividad y competencias durante la tramitación, la Ley de Patrimonio establece los contenidos mínimos y objeto de los Planes Especiales de protección, como por ejemplo la obligatoriedad de establecer para los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios; la contemplación de posibles áreas de rehabilitación integrada para la recuperación del área; o los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas.

De igual forma establece la obligatoriedad (art. 21) de que el Plan Especial, realice una catalogación de los elementos unitarios que conforman el conjunto: inmuebles edificados, espacios libres exteriores o interiores, estructuras significativas, así como componentes naturales que los acompañan. En dichos elementos, será necesario definir los tipos de intervención posible. También se deben establecer grados de protección, que en el caso de los elementos singulares debe ser integral.

Así pues, la Ley de Patrimonio Histórico Español es bien clara, la declaración de Conjunto Histórico, como Bien de Interés Cultural, implica el reconocimiento de los valores de la trama y estructura urbana y arquitectónica, y como tal comporta obligatoriamente el mantenimiento de la estructura urbana.

En cualquier caso, siempre que estén recogidas en el propio Plan de Protección, y de manera excepcional, se pueden autorizar remodelaciones urbanas, siempre que mejoren las relaciones con el entorno territorial o urbano, y no se podrán autorizar sustituciones de inmuebles, salvo casos especiales, en los que siembre se ha de mantener la alineación urbana existente (Sandoval, P., Bispo de Tui, 1893).

En el caso de Tui, es creciente la consciencia de los habitantes del conjunto histórico para valorizar su patrimonio. Sin embargo, las prácticas de intervención particulares en las viviendas hacen que se corra el riesgo de perder los valores históricos y arquitectónicos de las mismas, agravados también por la falta de aprobación final del plan especial de protección del conjunto histórico. (Sandoval, P., Bispo de Tui, 1893).

Los habitantes dejan sus viviendas por el reclamo de una nueva, buscando suplir sus necesidades más contemporáneas con mayores servicios. Pero el abandono de las mismas implica una serie de riesgos que afectan tanto a su materialidad, como a la identidad de la comunidad en el conjunto histórico. Estos riesgos son, entre otros, la carencia de valorización y las alternativas para preservar o rehabilitar las viviendas, provocando la pérdida de su identidad original y la progresiva desaparición de las formas de vida (Peñalba, J.L., 2005).

En la actualidad, es creciente la preocupación por las intervenciones realizadas en el patrimonio y el riesgo de perder sus singularidades en el devagar del tiempo. Es por ello que la investigación se centra en el conjunto histórico de Tui y su necesidad de identificar y valorar su patrimonio, no solo el monumental, sino centrar la investigación en su arquitectura doméstica.

A comienzos de la década de los ochenta existía un claro contraste entre una importante renovación de las políticas urbanas municipales y la escasa atención que la administración estatal, con la excepción de las operaciones de actuación conjunta y los

estudios piloto de rehabilitación, prestaba a los centros históricos y a uno de sus problemas fundamentales: la vivienda. Paulatinamente se consolidarán tres vías de acción, la estatal, la autonómica y la municipal (Troitiño, 2003).

En el ámbito estatal, para impulsar las políticas de rehabilitación el Real Decreto 2329/1983 sirvió para la creación de las oficinas de apoyo a la rehabilitación con diferentes áreas de rehabilitación integrada y el establecimiento de marcos financieros y sistemas de ayudas específicos y la diferenciación.

En el ámbito autonómico se realizará un esfuerzo por configurar políticas de protección más específicas. Algunos de los más destacados son el Plan Especial de Rehabilitación del País Vasco, así como Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, Áreas integradas de Rehabilitación, entre otras medidas.

La debilidad financiera municipal en muchas ocasiones dificulta la vía de acción necesaria como son las Ordenanzas Municipales de Ayudas a la Rehabilitación. Estas situaciones agravan en numerosas situaciones los casos de deterioro en contextos socioeconómicos frágiles.

1.3. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS

A raíz de la identificación de la problemática de partida del trabajo se define en el primer objetivo, el registro del patrimonio doméstico existente en el conjunto histórico de Tui:

- **Contribuir para los inventarios existentes en el conjunto histórico de Tui.**

En 2011 se da la aprobación inicial de PEPCHA, en él está recogido el inventario del patrimonio arquitectónico del casco histórico. El inventario fue realizado hace 6 años y la situación se ha modificado desde entonces por el transcurso del tiempo, por ello también su primer levantamiento y recogida de datos. Por tanto, el primer objetivo es contribuir a la actualización de la situación mediante el programa ArcMap, introduciendo el registro del levantamiento actualizado al año 2017 y posteriormente modificable instantáneamente, como contribución a la sociedad.

- **Identificar el proceso de evolución del patrimonio doméstico en el conjunto histórico de Tui.**

Con los datos obtenidos en el primer objetivo se escogerán aquellas viviendas que puedan ayudar a identificar el proceso evolutivo que ha sufrido la arquitectura doméstica. Este proceso permitirá entender porque han surgido esos cambios constructivos y conocer su pasado histórico. Paso esencial para llevar a cabo el tercer objetivo.

- **Definir recomendaciones para la protección y valorización del patrimonio doméstico.**

Después de entender la evolución y transformación del patrimonio doméstico surge la necesidad de su valorización, para su protección. Para ello es necesario crear unos principios de valorización para protegerlo a la hora de intervenir en la arquitectura doméstica del conjunto histórico.

1.4. METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

Esta investigación se centra en el Conjunto Histórico de Tui. En una primera fase se contribuirá para los inventarios existentes recogidos en el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Tui. Para alcanzar el primer objetivo, y después de recogida la información sobre el trabajo de campo se introducirá en el programa ArcMap los datos actualizados centrándose en la arquitectura doméstica.

Se realizó un estudio multicaso (Yin, 2009; Groat& Wang, 2013) de naturaleza comparativa, para patentar los elementos que tienen en común, sus diferencias y particularidades de los ocho casos: nº 1 siglo XVI, nº2 siglo XVII, nº3 siglo XVIII, nº4 del siglo XIX, nº5, 6, 7 y 8 del siglo XX, que permitirá identificar la evolución de las viviendas mediante los criterios de selección descritos en el capítulo nº4 del mapeo arquitectónico.

Las técnicas para llevar cabo el desarrollo de los objetivos son las siguientes:

- ANÁLISIS DOCUMENTAL

La recogida de información será a partir del análisis documental (Albarello et al., 1997) que constituye la recogida de información escrita tal como: plantas catastrales, diseños técnicos y proyectos asociados a las viviendas, y no escritas como fotografías existentes. Se obtendrá de la observación directa (Gil, 1995) información que permitirá visualizar los problemas in situ para descubrir su estado de conservación, y así identificar sus transformaciones.

La búsqueda de información sobre los casos de estudio según lo explicado por Albarello, Digneffe, Hiernaux y Saint-Georges (1997), se llevó a cabo en base a: Documentación oficial no escrita, obtenida del archivo municipal, Cámara municipal.

Se ha utilizado la información del catálogo de las viviendas del casco histórico como base para extraer la información oportuna sobre el estado de los inmuebles a fecha de 2011, su estado de conservación, los usos y la morfología del conjunto.

ENTREVISTA

Otra de las técnicas que han sido usadas son las entrevistas, se realizarán dos tipos de entrevistas:

Exploratorias (Ghiglion&Matalon, 1997) a los propietarios existentes de las viviendas con el objetivo de obtener la información relacionada con la evolución de su vivienda, para entender así la transformación de la misma.

Semiestructuradas se realizarán tres, a la concejala a la Jurídica Municipal Miriam Buján, el historiador Suso Vila y otra al Arquitecto municipal Javier Antoñón. Las entrevistas se efectuarán mediante un esquema de preguntas estructuradas, con el objetivo de obtener información desde el punto de vista legal, político y arquitectónico, sobre las intervenciones efectuadas hasta el momento en el caso histórico.

Para la construcción de los guiones de las entrevistas semiestructuradas se usarán como base las categorías de análisis surgidas de los propios autores, descritas en el punto 1.4.1 categorías analíticas en la pág. 36. Con esta metodología a modo de pregunta para cada técnica, se buscará obtener respuestas al desarrollo de la investigación.

CATEGORÍAS	**PREGUNTAS ENTREVISTAS**
FORMA	Los cambios en el ámbito jurídico están directamente asociados a cambios sociales que han repercutido en la arquitectura doméstica, como por ejemplo la movilidad urbana. ¿Qué cambios le han parecido que ha tenido en el pasado el CH? ¿y en la actualidad?
	Se ha abierto una oficina para ayuda al ciudadano del CH, ¿está funcionando como esperaba? ¿Tiene visitas? ¿O existe desinterés por parte de los residentes del CH?
CAMBIOS DE APARIENCIA	¿Cree que para intervenir en la arquitectura doméstica, es necesario recrear el proceso histórico del edificio?
MEMORIA HISTÓRICA	Cree que el CH posee interés arquitectónico doméstico propio como para respetar su memoria histórica?
IDENTIDAD HEREDADA	¿Qué características considera que identifican al Casco Histórico, a nivel arquitectónico? ¿Y social?
SISTEMAS	¿Qué intervención propondría en las edificaciones en estado ruinoso?

CONSTRUCTIVOS	¿Puede indicar referencias arquitectónicas de intervención en el patrimonio? ¿Porque considera que las referidas intervenciones tienen cualidad?
	¿Cree efectivo el Plan Especial para salvaguardar la singularidad y la calidad de vida de los habitantes, evitando el desplazamiento de la población a la periferias, y la degradación de sus edificaciones, como en el caso de otros cascos históricos, arrasado por el turismo?

Fig.1 Tabla categorías analíticas (entrevista)

FOTOGRAFÍAS

Para la actualización del inventario de las fachadas de las viviendas se realizará un reportaje fotográfico. Fotografías (Bogdan&Biklen, 1994) realizadas por la autora de la disertación, como complemento de recogida de información para documentar y registrar la realidad arquitectónica actual. En los casos que se facilite el acceso al interior se podrá fotografiar el estado actual de las viviendas, su deterioro, su transformación y sus elementos más característicos.

Al igual que en las entrevistas, se han tomado fotografías (Bogdan&Biklen, 1994) apoyándose en preguntas con base en las categorías analíticas.

CATEGORÍAS	**FOTOGRAFÍAS**
CAMBIOS DE APARIENCIA	¿Han sufrido ampliaciones en el exterior e interior de la vivienda?
CENTROS HISTÓRICOS	¿Las fachadas actuales de las viviendas se corresponden con las fichas del PEPCHA 2011?

Fig.2 Tabla categorías analíticas (Fotografías)

OBSERVACIÓN

Para complementar el registro comparativo de la evolución de las viviendas se ha usado la observación. Ésta técnica es necesaria para el proceso de recogida de información in situ. Según Gil (1995) la observación surgió como elemento fundamental para la investigación. Se obtendrá de la observación libre (Gil, 1995) información que permitirá visualizar los problemas in situ para descubrir su estado de conservación, y así identificar sus transformaciones.

Se realizaron varias visitas al Casco Histórico, y mediante un mecanismo de calidad que constata las distintas fuentes, como es la triangulación de las diferentes técnicas, las entrevistas, la observación, se pueden confirmar datos obtenidos en el análisis documental. El PEPCHA tiene aprobación inicial del 2011 y hubo que corroborar si los datos de las viviendas y estado actual del Casco Histórico eran los mismos en la actualidad, es decir en el año 2017.

Para realizar una observación estructurada, se elaboraron preguntas en base a las categorías analíticas para obtener que características observar.

CATEGORÍAS	**CARACTERÍSTICAS A OBSERVAR**
FORMA	¿Existen sótano, bajocubierta? ¿Se han modificado los huecos de fachada respecto a las fichas del PEPCHA 2011?
CAMBIOS DE APARIENCIA	¿Hubo cambios visibles en la altura de las cornisas en fachada? ¿Se observan posibles cambios de cubierta que indiquen la transformación en la altura?
MEMORIA HISTÓRICA	¿Se observa un deterioro en las fachadas que indiquen su abandono o futuro? ¿Se observan grietas, musgos o algún indicio de deterioro en las viviendas colindantes?
SISTEMAS CONSTRUCTIVOS	¿Se observan en la colocación de las piedras de la fachada un posible hueco oculto? ¿Existe diferencia de colores en la piedra?

Fig.3 Tabla categorías analíticas (Observación)

NOTAS DE CAMPO

Por último, se complementará la recogida de información con notas de campo, una técnica complementaria a la observación (Bogdan&Biklen, 1994). Esta técnica se lleva a cabo documentando mediante apuntes, diseños, anotaciones de observaciones en las entrevistas.

CUADRO RESUMEN

A continuación se muestra un cuadro que resume todas las técnicas junto a las fuentes usadas para llevar a cabo la disertación.

TÉCNICAS	FUENTES / SUJETOS
Análisis documental	Documentación oficial no escrita, solicitada al archivo municipal, para acceder a información sobre las viviendas del casco histórico de Tui. Análisis de fuentes históricas, literarias y electrónicas, que ayudasen a encuadrar el casco histórico de Tui. Fotografías, postales históricas como refieren Bodgan y Biklen (1994) Planos antiguos y fotografías antiguas, en las cuales se puediesen identificar los distintos períodos. Cartografía antigua. Documentación literaria sobre la evolución histórica de la ciudad. Plan General de Ordenación Municipal, Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Artístico.
Entrevista	Entrevista semiestructurada: -Historiador Suso Vila -Arquitecto Municipal Javier Antoñón -Jurídica Municipal Myriam Buján Garrido Entrevista exploratoria a los propietarios de las viviendas de los casos de estudio: -Caso nº1 vivienda nº265: propietaria 1 -Caso nº2 vivienda nº57: propietaria 2 -Caso nº3 vivienda nº123: propietaria 3 -Caso nº4 vivienda nº103: propietaria 4
Fotografía	De autoría propia
Observación	Visitas al Centro histórico de Tui: • 6 de julio de 2017 • 13 de julio de 2017 • 20 de julio de 2017 • 27 de julio de 2017 • 4 de agosto de 2017 • 11 de octubre de 2017 • 18 de noviembre de 2017 • 19 de enero de 2018 • 15 de febrero de 218
Notas de campo	En las visitas al casco histórico de Tui se recogieron datos sobre las fachadas de las viviendas, utilizados posteriormente en el desarrollo del primer objetivo. Croquis del levantamiento métrico de las viviendas de los casos de estudio nº1, 2, 3 y 4.
Otras fuentes	Notas de campo recogidas en el curso sobre como rehabilitar en el Vale de Castro Laboreiro, realizado del 8 al 10 de septiembre 2017.

Fig.4 Cuadro resumen de técnicas.

ESQUEMA RESUMEN

CONCEPTOS TEÓRICOS

- Casco Histórico
- Arquitectura doméstica

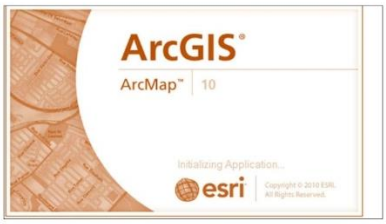
CONTEXTO DE TUI

- Desenvolvimiento Urbano
- Evolución Socio-Económica
- Marco Normativa

MAPEO ARQUITECTÓNICO

Caracterización y descripción básica de los edificios que componen el Centro Histórico.

Objetivo nº1: Contribuir para los inventarios existentes en el conjunto histórico de Tui.



Selección de las viviendas caso de estudio mediante los criterios de selección.

Objetivo nº2: Identificar el proceso de evolución del patrimonio doméstico en el conjunto histórico de Tui.

Análisis de las características evolutivas de las viviendas.

Objetivo nº3: Definir recomendaciones para la protección y valorización del patrimonio doméstico.

Fig.5 Esquema resumen.

1.4.1. CATEGORÍAS ANALÍTICAS

El análisis de cada caso de estudio necesita la elaboración de las categorías analíticas. La definición de los conceptos necesarios en el análisis permite identificar las características principales de la vivienda del casco histórico.

Con las citas obtenidas de los diferentes autores se aportan los conceptos que permiten elaborar las categorías. Junto a cada justificación se desarrolla un cuadro con la información sobre las técnicas de recogida usadas, las fuentes de información pormenorizada y como resultado los criterios de selección de la técnica de recogida de datos.

- ANÁLISIS VOLUMÉTRICO

Entre los conceptos comunes a la normatividad analizada sobresalen las pautas para respetar la alineación dominante de paramentos exteriores, la observación de alturas máximas en consonancia con las prevalecientes en el entorno, la atención al carácter de las fachadas, desde sus elementos de composición y volumetría, el cuidado a las formas y materiales con que se solucionan las cubiertas.

Resulta fundamental para su salvaguarda que los centros históricos equilibren la rehabilitación fiel de los edificios y su adaptación progresiva a las nuevas necesidades, compatibilizar los usos propuestos con los originales del inmueble, manteniendo la armonía del conjunto y considerando a los habitantes que ahí radican y trabajan y que realizan un mantenimiento constante. (Rodríguez Espinosa, 2004).

Cuando ha sido necesaria la transformación de los edificios o la construcción de otros nuevos, no se ha respetado la organización espacial existente, particularmente su sistema parcelario, su volumen y su escala, así como el carácter general impuesto por la calidad y el valor del conjunto de construcciones.

Han sido comunes las alteraciones en volumetría respecto a la altura de la edificación. Los cambios de cubierta han sido aprovechados para aumentar, no tanto la altura de cornisa, si no la altura de la cumbrera. Este cambio se realiza para un cambio de uso, para dar altura mayor altura en la planta alta, entre otras.

Para entender la forma de la arquitectura es importante desde un primer momento tener como base un inventario de las transiciones arquitectónicas, como bien dice Fernández Alba, en *Los documentos arquitectónicos populares como monumentos históricos, o el intento de recuperación de la memoria de los márgenes*:

> Inventariar las transiciones de estas arquitecturas se presenta como un trabajo de investigación importante, esto nos permite descubrir los orígenes y mutaciones, sería el punto de partida para entender el proceso evolutivo y comprender cómo la evidencia del tiempo es un parámetro esencial para poder entender la forma de la arquitectura como resultado de una práctica constructiva (Fernández Alba, 1990, p. 25)

Para contribuir al inventario actual se ha realizado un mapeo y se ha comparado con el catálogo del PEPCHA 2011, mediante la técnica de recogida de información. Para así , ser conocedor del espacio sobre el que se va a investigar.

Categoría analítica	**Técnicas de recogida de información**	**Fuentes de información**	**Criterios de selección**
VOLUMÉN (Fernández Alba, A., 1990, p. 25)	Análisis documental	Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Tui	Para informase sobre el estado actual del plan de salvaguarda Y ser conocedor del registro realizado sobre las viviendas en el catálogo en el año 2011
	Observación	Fachadas de las viviendas	Para inspeccionar las transformaciones sufridas a lo largo de los años
	Entrevista exploratoria	Propietarios	Conocer los posibles cambios constructivos que sufrió exterior e interiormente la vivienda

Fig.6 Tabla categorías analíticas

ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Uno de los principales materiales que generó un gran cambio en la arquitectura fue el hormigón armado ya que especialmente hizo una significativa transformación en el sistema constructivo de la vivienda. Con anterioridad los materiales utilizados habitualmente para las construcciones eran materiales locales, como la piedra.

Hasta la segunda década del siglo XX, los métodos constructivos usados en el casco histórico son puramente tradicionales. Los constructores son los mismos propietarios y lo hacen con ayuda mutua de los familiares. Las técnicas se aprenden de generación en generación, pero también existen algunos constructores locales, carpinteros de oficio, canteros, entre otros.

Los materiales usados en las viviendas, nos ofrecerán una idea del nivel tecnológico con que se desarrolla esta actividad, pero no se puede olvidar que la difusión del uso de materiales, obedecerá a una realidad específica: la economía o ingreso. El sistema constructivo depende de muchos factores, como son por ejemplo, la zona geográfica, si el asentamiento es rural o urbano, los medios económicos de la familia, la disponibilidad de materiales, el ingreso disponible y el tiempo que se le pueda dedicar a la construcción.

A partir del siglo XX, el uso del hormigón armado se generalizó. A principios del siglo XX se considera "obsoletos el uso de materiales tradicionales como los morteros de cal, esto provocó la extinción de la maestría artesanal que dificultó aún más el problema, inclusive la obtención de una buena cal grasa aneja es verdaderamente difícil" (Garate, I. 1994, p. 298). Y es que la aparición de nuevas tecnologías conjugadas con el saber científico dieron un gran impulso al hormigón. Así lo expresa Gustavo Giovannoni (1931) en el artículo *Les moyens modernes de construtions apliqués a la restauration des monuments* : "el campo de la restauración está abierto a la contribución de la física y a los modelos constructivos, en especial el uso del hormigón en sus variadas aplicaciones" (p. 179). Y es que el uso de hormigón ha cambiado por completo las técnicas constructivas, las ha simplificado, pero esto no favorable para las técnicas tradicionales que tan buen resultado han tenido hasta el momento.

A partir del año 1930 se comenzó a difundir "la práctica de verificar el sistema estructural de los edificios históricos bajo los postulados de la teoría de la elasticidad produciendo que se comenzaran a generar los principios teóricos sobre el hormigón armado" (Sorrentino, 1999, p. 2), que dio lugar a que a partir de la segunda mitad del siglo XX se usara el hormigón armado para reestructurar la arquitectura doméstica.

Rápidamente se insertó el hormigón armado dentro de los cambios de la arquitectura del siglo XX, esto provocó, como comenta Margarita Segarra, "pérdida de tradiciones constructivas, confianza en la alta tecnología y bajo costos de mano de obra" (Segarra Lagunes, 1999, p. 52). La desconfianza hacia los materiales y las técnicas tradicionales, provocó que se realizara una valorización de la seguridad de las estructuras antiguas con las nuevas normativas de construcción. Se obtuvieron resultados negativos, lo que influyó la introducción del hormigón armado como solución.

Según Peter Gössel, Gabriele Leuthäuser (2001) la desconfianza en las técnicas y los materiales tradicionales se podría fundamentar en cuatro aspectos:

1.- Un cambio de mentalidad en el planteamiento constructivo de los edificios históricos.
2.- La búsqueda de nuevas técnicas que mejoraran las condiciones actuales.
3.- La atracción de resolver sobre la base científica problemas estructurales.
4.- Como consecuencia la pérdida de los oficios artesanales.

Según Salvatore Di Pasquale, se inició una nueva etapa que se podría llamarse *intervenciones preventivas*, motivada: "...a la carencia de conocer el funcionamiento de la estructura de fábrica y sobre la imposibilidad de aplicar a ésta aquello que llamamos ciencia de la construcción..." (Pozueta, 2011, p. 37) es decir, algunos argumentos para favorecer e impulsar la introducción de nuevos materiales en la rehabilitación, se debió a la suma de los siguientes factores:

-La ausencia de sistemas para comprender el comportamiento estructural de los edificios históricos con materiales tradicionales o, es decir, la falta de una teoría científica sobre el comportamiento de estos materiales.

-La aparición de una nueva teoría basada en el comportamiento elástico de las estructuras, representada por el hormigón armado.

-La poca resistencia y la desconfianza de estabilidad que se le presuponía a las estructuras tradicionales.

-El enfoque exclusivo de la ciencia de la construcción, centrado en los nuevos materiales.

-La ignorancia de los materiales tradicionales y de las técnicas, permitió la aparición de paliativos.

La confianza absoluta en el hormigón se aprecia en lo que dice López Otero:

> ...el triunfo son las intervenciones con hormigón armado, ningún material ni sistema constructivo le aventaja, por su plasticidad, por su facilidad de adaptación, por su gran unidad constructiva, incombustibilidad y hasta economía. Además, tiene el hormigón, la curiosa cualidad de comportarse como un ser viviente, contrayéndose localmente para sustraerse a esfuerzos excesivos y transportarlos sobre las regiones de fatiga, de tal modo, que acaba por adoptar un estado de equilibrio más perfecto (López Otero, 1932, p. 17)

Categoría analítica	**Técnicas de recogida de información**	**Fuentes de información**	**Criterios de selección**
SISTEMAS CONSTRUCTIVOS (López Otero, 1932, p. 17)	Observación	Exterior e interior de las viviendas	Estado actual de deterioro de las fachadas de las viviendas
	Notas de campo	Cuaderno de anotaciones	Anotaciones para la selección de aquellas viviendas con cambios más relevantes, como ampliaciones
	Entrevista (semiestructurada)	Arquitecto Municipal de Tui	Conocedor de la situación pasada y actual del casco histórico

Fig.7 Tabla categorías analíticas

ANÁLISIS DE LAS FACHADAS

Para entender la evolución de la vivienda, hay que analizar la materialidad, tanto exterior como interior, así como la apertura de huecos, por lo que se recurre a la memoria histórica del conjunto histórico artístico de Tui. Esta categoría se divide en dos subcapítulos para abarcar dos términos importante para el análisis de las fachadas.

Garate Castro, L.A. (1998) *Los sitios de la identidad. El bajo Miño desde la antropología simbólica*. Comenta que "el objeto fundamental de toda memoria histórica es el recrear el proceso histórico completo del edificio. Pero la memoria histórica es también un documento imprescindible en las declaraciones de Bienes de Interés Cultural, de Conjuntos Histórico-Artísticos" (p. 35).

Subcategoría analítica	**Técnicas de recogida de información**	**Fuentes de información**	**Criterios de selección**
FACHADAS (Garate Castro, L.A., 1998, p. 35)	Análisis documental	Periódicos, fotografías.	Selección de documentos con información del pasado urbano morfológico del casco histórico
	Entrevista (semiestructurada)	Historiador Suso Vila	Conocedor de la historia del casco histórico de Tui

Fig.8 Tabla subcategoría analíticas

La transformación de las viviendas viene dada por proceso evolutivo de la sociedad, definir conceptos claros sobre la arquitectura popular y casco histórico, es un primer paso para valorizarlos. Moreno, F. (1990) en su libro *Arquitectura popular y revolución industrial*, dice que "...la arquitectura popular sigue ahí, y se produce cada día. Eso sí, con importantes **cambios de apariencia**, porque la Historia dio un salto cuantitativo y cualitativo, apoyado en la revolución industrial" (p. 614).

Subcategoría analítica	Técnicas de recogida de información	Fuentes de información	Criterios de selección
CAMBIOS DE APARIENCIA (Fulín Moreno, F., 1990, p. 614)	Análisis documental	Informes y monografías	Recogida de esta documentación para profundizar sobre Arquitectura popular y doméstica
	Observación	Trabajo de campo	Para la selección de las viviendas de mayor modificaciones sufridas para analizar su transformación
	Notas de campo	Cuaderno de anotaciones	Anotar las ampliaciones sufridas en las viviendas del casco histórico.
	Entrevista (semiestructurada)	Jurídica municipal Myriam Buján	Conocedora de la normativa actual aplicable en el casco histórico

Fig.9 Tabla subcategoría analíticas

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

Hasta bien entrado el siglo XX, ha sido principalmente la arquitectura doméstica una arquitectura sin arquitectos, pero guiada por la más sabia de las aportaciones, la observación, mencionado por Bernard Rudofsky en su libro *Arquitectura sin arquitectos*, donde comenta como el campesino supo establecer desde el principio los mejores diseños y los más óptimos materiales al alcance de su mano. Supo integrar su vivienda al medio ambiente, sabía que no había que diseñar para lucir sino para vivir dignamente.

Y solucionar adecuadamente los problemas que se planteaban desde el principio, el agua, el sol, el clima, el ruido y el viento, son cuatros factores imprescindiblemente importantes al momento de tomar en cuenta lo que se va a construir.

El sistema de soluciones arquitectónicas que dan respuesta fundamental a la función residencial en el Centro Histórico corresponde al esquema de casa de planta baja para comercio y/o ganado y planta alta para vivienda.

Las viviendas en el casco histórico suelen ocupar parcelas estrechas y compartir los muros divisorios a sus lados, una forma de ahorro de material y seguridad estructural.

El esquema funcional de las viviendas se componía de comercio y/o ganado en la planta baja, con acceso por las escaleras a la planta alta, compuesta por zona de cocina y dormitorios, una zona común para el aprovechamiento del calor residual de la cocina en invierno. Monterroso Montero, J.M. (2015) comenta en su libro sobre la *Protección y conservación del patrimonio*, la relación directa de los habitantes con la organización espacial, que "la identidad heredada del pasado, relacionada de forma directa con la **organización espacial** de aquellos que la habitan y, sobre todo, amenazada por los mismos problemas que afectan a las estructuras socioeconómicas" (p. 71).

Categoría analítica	**Técnicas de recogida de información**	**Fuentes de información**	**Criterios de selección**
ORGANIZACIÓN ESPACIAL (Monterroso Montero, J.M., 2015. p. 71)	Análisis documental	Documentación catastral	Recopilar las fichas catastrales de las viviendas para analizar
	Observación	Trabajo de campo de la autora	Levantamiento métrico interior de las viviendas
	Fotografía de autora	Propias de la autora	Fotografiar el interior de las viviendas seleccionadas para el posterior estudio de su transformación
	Entrevista exploratorias	Propietarios	Conocedores de las reformas realizadas en sus viviendas

Fig.10 Tabla categoría analíticas

1.5. ESTADO DEL ARTE

El estado del arte de esta disertación ha consistido en nombrar todos aquellos documentos que han hecho emerger o captar la necesidad de entender el pasado de Tui y de la realidad actual que está viviendo. Por ello se da una pequeña introducción previa sobre las primeras preocupaciones por la protección del patrimonio.

La carta Europea del Patrimonio Arquitectónico, expone la necesidad de protección al patrimonio arquitectónico europeo y sus conjuntos históricos, por ello, cuando describe patrimonio arquitectónico se refiere a que "está formado no solo por nuestros monumentos más importantes, sino también por los conjuntos que constituyen nuestras ciudades" (p. 2). Los conjuntos históricos son testimonio de la historia que hoy en día nos hace entender la importancia de la vida actual, por su valor cultural, social económico y espiritual, insustituible, que va asociado a ellos. Esta carta también hace referencia la falta de protección de los conjuntos, ya que hasta ahora sólo se han protegido los monumentos y concluye "el patrimonio está amenazado por la ignorancia, por la degradación bajo todas sus formas, por el abandono..." (p. 2).

Además de esta carta surgieron en los posteriores años otros documentos cuya finalidad era la de proteger el patrimonio y los conjuntos históricos. Así la carta de Cracovia (2000), define Patrimonio como el conjunto de obras del hombre, con valores, que identifica a una comunidad, con carácter colectivo e irrepetible, vinculado a una cultura y a un lugar. Cada comunidad consciente de su pasado y teniendo en cuenta su memoria colectiva, debería ser responsable de la identificación y de la gestión de su patrimonio.

Monterroso Montero redacta que el concepto de conjunto histórico fue utilizado por primera vez en contexto internacional en la conferencia de Quito, donde se definió conjunto histórico como "la identidad heredada del pasado, relacionada de forma directa con aquellos que la habitan y, sobre todo, amenazada por los mismos problemas que afectan a las estructuras socioeconómicas" (2011, p. 71). Esta afirmación hace reflexionar sobre la necesaria puesta en valor de la ciudad histórica.

González-Varas (2008) define conjunto histórico tradicional, como todo grupo de espacios y construcciones que constituyan un asentamiento humano, y cuyo valor y cohesión son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural. Este grupo de construcciones están sometidas a intervenciones y es necesario su reconocimiento, recuperación y protección para evitar su abandono. Las nuevas prácticas de intervención para la recuperación poblacional llevan a hablar de gentrificación (Smith, 1987), un nuevo término que no surge arbitrariamente, sino que constituye, en medio de la polémica, una problemática, ahora pertinente.

La elaboración de inventarios de recogida de información son fundamentales para entender la herencia de un pasado arquitectónico a través de su evolución y así preservar la memoria impresa en el conjunto histórico. Garate Castro revela la importancia de la memoria histórica cuando dice que "el objeto fundamental de toda Memoria histórica es el recrear el proceso histórico completo del edificio" (1998).

La protección de los bienes culturales comienza por su registro e identificación, tareas que se realizan por medio de los inventarios y catálogos, que son instrumentos iniciales para el estudio, análisis y especialmente para la protección del patrimonio, prolongar la vida de los bienes culturales y mantenerlos en buen estado (González-Varas, 2008).

Al igual que es importante resaltar la elaboración de un inventario, es importante, elaborar un análisis de la evolución de la vivienda, en base a acontecimientos que han ido configurando su contenido y su esencia para desvelar las actuaciones intrínsecas en los edificios para su protección, como afirma Fernández Alba:

> Inventariar las transiciones de estas arquitecturas se presenta como un trabajo de investigación importante, esto nos permite descubrir los orígenes y mutaciones, sería el punto de partida para entender el proceso evolutivo y comprender cómo la evidencia del tiempo es un parámetro esencial para poder entender la forma de la arquitectura como resultado de una práctica constructiva. (1990, p. 25)

Para obtener una base teórica como método de análisis se distinguen los diferentes tipos de edificación, que concepto pretende clasificar los distintos grupos de edificaciones en función de aspectos funcionales y formales que presentan en común. Después de la crisis ideológica del movimiento moderno la recuperación de las ciudades antiguas generó un interés por el tejido urbano, cuya prioridad era preservarlo.

Las viviendas del conjunto histórico de Tui poseen valores únicos, pero con tipologías diferentes que han ido variando con el transcurso del tiempo. Este proceso de cambio tendría que influir para que su comunidad desarrollase una consciencia y un conocimiento de la necesidad de cuidar los valores de su patrimonio. Este hecho, salvo excepciones, no ocurre en Tui. La pérdida de consciencia y reconocimiento por parte de la población residente puede llevar a consecuencias nefastas. Teixeira (2013) narra que "Os centros históricos ora são transformados em áreas exclusivamente turísticas, perdendo a sua vida própia e transformando-se em áreas musealizadas, ora são deixadas ao abandono num processo de despovoamento e degradação acelerada do edificado" (p. 2).

Es por ello, que cobra mayor importancia resaltar el valor de la arquitectura doméstica dentro del conjunto histórico y evitar su abandono. De Llano revela ésta importancia y sus consecuencias, según Pedro de Llano (1981),

> ...la arquitectura popular gallega se encuentra hoy afectada por un progresivo deterioro que a corto plazo puede hacernos presumir su desaparición, si no se toman medidas necesarias para evitarlo, y conservar lo existente, para lo que habría que adaptar las viejas construcciones a las necesidades actuales, y reglamentar hacia las nuevas edificaciones el respeto por las formas de arquitectura autóctona de cada área (p. 141).

La arquitectura doméstica es considerada como una manifestación del modo de vida vinculado a la tradición de cada localidad. Habitualmente las viviendas ocupan un papel destacado al identificar su población mediante expresiones arquitectónicas. Para

preservar parte de este patrimonio es recurrente su reconocimiento y protección en las propuestas de intervención.

La evolución de la arquitectura doméstica hasta los tiempos recientes se producía de una manera lenta. Cuando estos cambios comienzan a producirse, muchos autores que son las que los tachan de "feísmos". Por el contrario, otros autores como Fulín Moreno (1990) comenta que"...la arquitectura popular sigue ahí, y se produce cada día. Eso sí, con importantes cambios de apariencia, porque la Historia dio un salto cuantitativo y cualitativo, apoyado en la revolución industrial" (p. 614). El registro de la evolución de estas viviendas es muy importante para entender las futuras intervenciones.

Para reparar los daños que van surgiendo con el tiempo, se aplican medidas de acción preventiva y correctiva. La protección y reparación de daños de una edificación, pasa por intervenir mediante medidas de acción correctiva y preventiva, para prolongar su vida útil. Las acciones preventivas contemplan el análisis de factores de deterioro y la prevención de la degradación. Las acciones correctivas son ejercidas sobre la estructura física de la edificación mediante la consolidación u otro tipo de reparación (González-Varas, 2008).

El patrimonio es una entidad viva, donde coexisten diferentes tipos de valores que están interactuando unos con otros, algunos se muestran, otros están "ocultos", otros están surgiendo, e inclusive en algunos casos tienen roces entre ellos, pero todos lo definen.

En el artículo de *El valor del patrimonio*, la Licenciada Nelly Decarolis, afirma:

> En cada ser humano palpita la necesidad de transmitir a sus descendientes la cultura heredada: modos de vida, historias, costumbres, convicciones, tradiciones, mitos y creencias, huellas... Lo material y lo inmaterial; la totalidad de un patrimonio tangible e intangible. (2002, p. 1)

Así, el patrimonio como expresión de una cultura, queda definido como la necesaria conjunción de lo material (valores tangibles) y la derivación imprevisible de sus significados y de sus conexiones simbólicas (valores intangibles).

La actuación de recuperar el patrimonio implica conservar la historia y las tradiciones de los que antes nos precedieron. Los edificios tradicionales son un claro exponente de una arquitectura tradicional doméstica y son testigos de una forma de vida que fue la de nuestros antepasados (Waiters and Goedseels, 1996). La conservación de estas estructuras tradicionales en el contexto de revitalización del patrimonio arquitectónico constituye una herramienta primordial para preservar la cultura.

La toma de decisiones en la gestión de la construcción ha sido siempre complicada, sobre todo si hay más de un criterio en cuestión. Los esfuerzos de investigación para desarrollar un método adecuado para evaluar las alternativas de reutilización de edificios han sido notables. Así, autores tales como Roulet et al. (2002), Ipekoglu (2006), Zavdskas and Antucheviciene (2007), Wang and Zeng. (2010), Pérez Martín et al. (2011) han desarrollado metodologías multi-criterio (*Múltiple criteria decisión making*, MCDM) para llegar a una solución multi-dimensional (Cano, M., Garzón, E., Sánchez, P.J. 2012).

Por otro lado, entre obras que hablan de la historia de Tui, destacan Vila, S. (2009) *A cidade de Tui durante a Baixa Idade Media, Díaz Álvarez, P. (1996) En Tui llueve diferente, Garrida Rodríguez, J. (2001) Fortalezas y la antigua provincia de Tuy, Iglesias Almeida, E. (1984) Los antiguos "portos" de Tuy y las barcas de pasaje de Portugal, Gonzalez Soutelo, S. (2007) O Tui antigo: unha aproximación histórico – arqueolóxica*. Las disertaciones que hablan sobre Tui se ha tenido en cuenta: Álvarez Expósito, E. (2014) *Espacio urbano de Tui y urbanismo comercio* y de Rodríguez Rodríguez, S. (2013) *Transformación morfológica del espacio urbano de Tui.* En estas obras de la bibliografía es en la que se apoyará la contextualización histórica, la evolución morfológica y socio-económica de Tui.

1.6. ESTRUCTURA DE CONTENIDOS

Para responder a los objetivos y la metodología planteados anteriormente, la presente disertación se estructura en los siguientes capítulos:

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

Este primer capítulo se dividió en varios apartados en los cuales se expuso el contenido de la presente disertación. En primer lugar se hizo una introducción contextual de la zona de investigación, así como responder a la justificación de la problemática. Posteriormente se lanzan los objetivos de la investigación. Se estableció la metodología a aplicar en el desarrollo de la investigación, convirtiéndose en una de las partes fundamentales del estudio, al esclarecer los métodos de recogida de información y su tratamiento. Dentro de la metodología de investigación se explican, recogen y presentan las categorías analíticas, que fueron utilizadas como guía de conceptos necesarios para el abordaje del tema, y para identificar las características principales de la investigación. Por último, el estado del arte que presenta toda la información de partida que ha dado las bases para empezar la investigación, en cuanto a los cascos históricos y la arquitectura Doméstica.

CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO

Este capítulo fue fundamental como base teórica sobre la que se sustentó la investigación. Este a su vez se dividió en dos apartados, en el primero se hizo una reflexión sobre los rasgos y criterios de caracterización de los centros históricos, así como sus políticas de protección. En este apartado también se ha referido sobre la gentrificación. El segundo sobre la arquitectura doméstica, sus características tipológicas, sus problemática y sus políticas de protección.

CAPÍTULO 3. EL CASCO HISTÓRICO DE TUI

Para este capítulo se realizó de forma sintética el desenvolvimiento urbano del casco histórico, desde la romanización hasta el siglo XX. La articulación del desarrollo a lo largo de la historia, y su evolución, que se realizó desde el punto de vista socio económico. Y ya por último, se dan a conocer los antecedentes en el marco normativo aplicado al casco histórico de Tui, así como el Plan Especial de Protección con aprobación inicial 2011.

CAPÍTULO 4. MAPEO ARQUITECTÓNICO

Se realiza en este capítulo un mapeado - inventario de todas las edificaciones que forman parte del casco histórico, analizando las características principales, partiendo por su uso, para después analizar su estado de conservación, características constructivas...y así realizar un análisis cuantitativo del estado actual del conjunto histórico.

CAPÍTULO 5. CASOS DE ESTUDIO

En este capítulo se realiza un análisis individual más profundo de las características relevantes de la arquitectura doméstica de los distintos períodos desde el siglo XVI hasta el siglo XX, para poder así realizar un estudio comparativo de los casos y definir el proceso evolutivo de la vivienda del casco histórico.

CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES

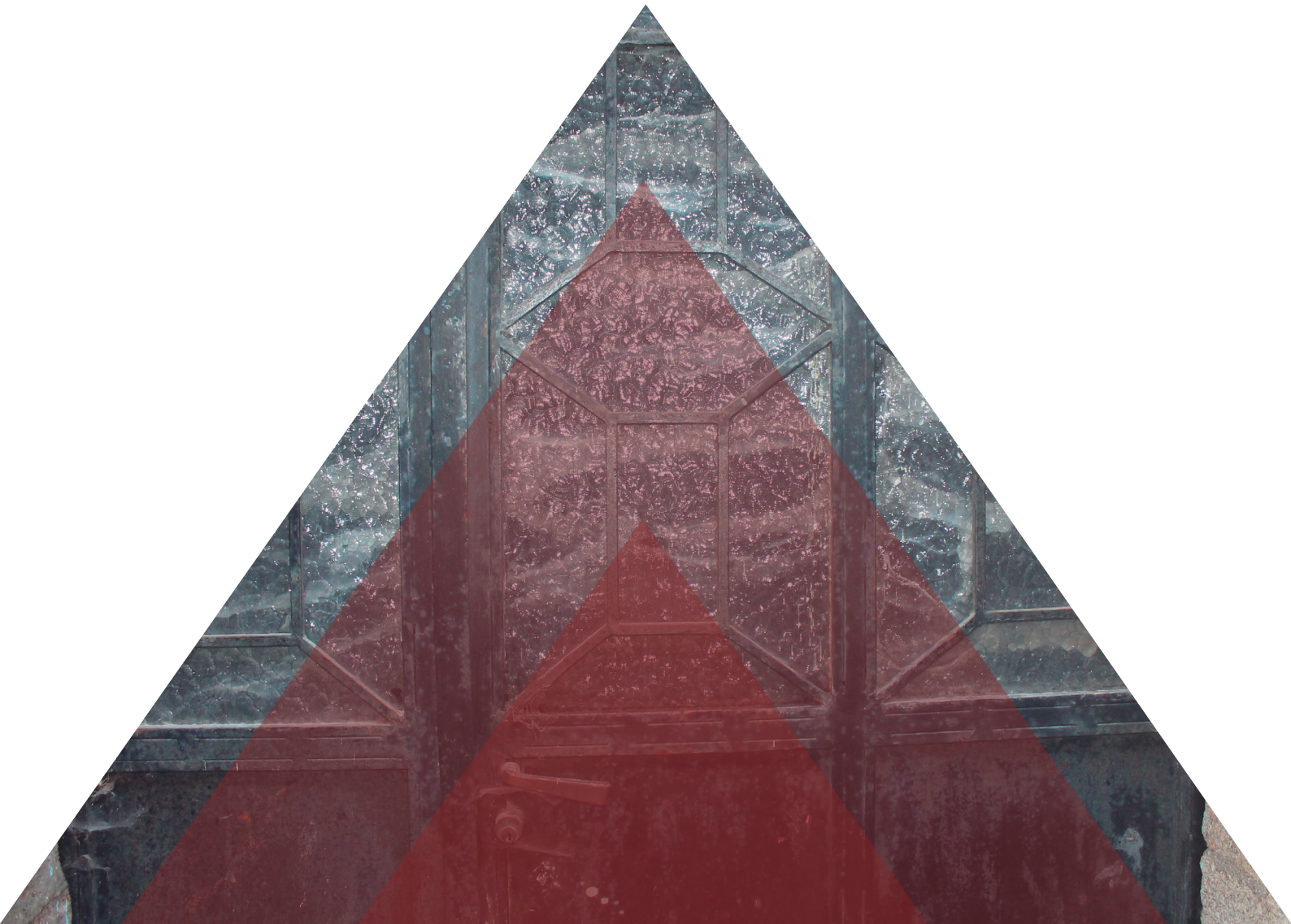
En las conclusiones se dará respuesta a lo expuesto en los objetivos de la investigación, a través del análisis y de los datos extraídos de los estudios de caso y su comparativa.

Cumpliendo con el último objetivo, se han enumerado una serie de recomendaciones para la protección y valorización del patrimonio doméstico, apoyados en los autores descritos en el capítulo 2 del marco teórico. De este modo se da respuesta a los objetivos planteados inicialmente.

CAPÍTULO 7. REFERENCIAS Y ANEXOS

En este punto se listan las referencias bibliográficas y las imágenes que se redactan en el trabajo. En anexos se aportan imágenes de los resultados del trabajo realizado en el programa ArcMap. También se pueden consultar las entrevistas realizadas al arquitecto municipal Javier Antoñón, a la jurídica municipal Miriam Buján y al historiador Suso Vila.

02 MARCO TEÓRICO



2. MARCO TEÓRICO

2.1. CASCO HISTÓRICO

Los conjuntos históricos forman parte integrante de la estructura urbana de las ciudades, formadas conjuntamente por sus aspectos sociales, arquitectónicos y económicos. Estos aspectos tratan de garantizar la centralidad necesaria para que no se pierda el carácter tradicional del conjunto histórico.

La centralidad que caracteriza a estas áreas urbanas, puede llegar a proporcionarle un atractivo tal que llegan a convertirse en los sitios más frecuentados por toda la población.

Según Miguel Ángel Troitiño Vinuesa (2003), se podría definir centro histórico en función de una cuádruple conjunción de las siguientes características:

-Temporal_ en el marco de los ciclos evolutivos de la ciudad.

-Espacial_ capaz de evidenciar la singularidad de cada núcleo y de comprender su diversidad interna.

-Cultural_ en relación con su revalorización simbólica y, en ocasiones, con su mitificación.

-Funcional_ para comprender las interdependencias y evidenciar la multifuncionalidad de la ciudad histórica.

TEMPORAL

El término conceptual de "centro histórico" hace pensar en categorías histórico-culturales. Las ciudades sufren urbanísticamente un ciclo preindustrial que lleva a entender mejor su evolución, como puede observarse en las fotografías en 1997 surge el Nuevo Plan General de Madrid con nuevos sectores y ensanches. Y es que se ha pasado a considerar otras dimensiones históricas, culturales, morfológicas, económicas, sociales y simbólicas, cuando antes se valoraban poco más que las singularidades arquitectónicas.



Fig. 11 Plano de Guillermo Martorell, 1873. Arriba a la izquierda se pueden ver las primeras edificaciones del barrio de Salamanca, en el Ensanche Este. Y a la derecha las primeras casas del barrio de Salamanca en el sector más occidental, en la calle de Caudio Coello, sobre el año 1872.

ESPACIAL

Los conjuntos históricos son un escenario identificativo y diferenciador dentro de las ciudades, son la construcción espacial de un pasado y de una memoria colectiva de la sociedad. Un conjunto histórico-cultural que tiene señas propias y con un determinado paisaje urbano. Así como una referencia cultural y simbólica, que posee una funcionalidad diversa donde se conjugan la infravaloración de la vivienda, la turistización, la pérdida demográfica y por lo tanto social. De hecho el turismo es un punto complejo, ya que tiene la posibilidad de poner en valor el patrimonio arquitectónico y contribuir a la revitalización, pero por el contrario puede ser negativo para la funcionalidad diaria del mismo, causas medioambientales nocivas, entre otros (Brandis; Del Rio, 1998).

CULTURAL

Los conjuntos históricos, quienes acogen una parte importante de la memoria urbana de la sociedad, se consideran realidades urbanas vivas y forman parte del sistema urbano al poseer la centralidad histórico-cultural en las ciudades (Ferrer, 2000). Para innovar en las intervenciones futuras se debería tratar de buscar nuevos equilibrios, que fuesen respetuosos con los valores culturales, sociales, urbanísticos y funcionales del conjunto histórico, y que pudiesen dar respuesta a los problemas y necesidades de la actualidad. El futuro pasa por estrategias de recuperación urbana y preservar la multifuncionalidad del centro histórico (Troitiño, 2000). La revitalización funcional y la mejora de calidad de vida de los propietarios deberían ser una prioridad en las gestiones de intervención.

La importancia que se atribuye a la forma de la ciudad es la de transportar consigo la memoria de sí misma, o sea, la memoria del *locus* de la ciudad. La memoria se revela importante por ser la facultad que nos permite crear lazos afectivos, sea con un ser o con un sitio, y en relación a la ciudad permite que sus habitantes y visitantes creen lazos y se identifiquen con el espacio, que lo reconozcan y que lo apropien como suyo al compartirlo cotidianamente (Días Coelho, 2014).

FUNCIONAL

En los centros históricos coexisten una variedad de usos y actividades, así como en su entorno, que enriquece la vida urbana dentro de estos espacios, inclusive proporcionándoles de cierta singularidad. Los centros históricos siempre han sido espacios ligados complejamente a la vida más urbana y contemporánea. Son áreas que muchas ocasiones se dan para las relaciones sociales. Por ello, muchas de las funciones pasadas como las religiosas han sido sustituidas por otras, como funciones administrativas (Salinas, 1999).

La respuesta para el mantenimiento de los centros históricos es la multifuncionalidad, todo un reto para su supervivencia, pero esto no resulta fácil ya que es necesario poner en marcha políticas de recuperación. Más allá de tratar con aspectos meramente arquitectónicos, hay que afrontar otros como son los funcionales y

sociales. Además, para evitar el turismo incontrolado de masas y los efectos negativos de convertirse en museos abiertos o meros decorados urbanos, hay que asumir que la capacidad de acogida turística ya que es limitada. Sus condiciones de accesibilidad, movilidad o intervención arquitectónica imponen grandes condicionantes para albergar la afluencia masiva de turismo, como lo que ha llamado la atención de los organismos como ICOMOS, La Unión Europea, UNESCO, el consejo de Europa, entre otros (Brotp, 2007).

La problemática funcional viene derivada mayormente por dos vertientes. Una que deriva de una competencia por la ocupación de suelo por usos turísticos, culturales, residenciales, entre otros, ya sea por conflicto de intereses o bien por que el suelo es escaso. Y la otra vertiente viene dada por la crisis de funciones que en su día ocupaban los centros históricos, como son la comercial, residencial y la religiosa. Esta problemática deriva directamente en una pérdida de vitalidad, que viene dada por una insuficiente reflexión teórica, práctica de un modelo de desarrollo urbano. (Troitiño, 2003)

Para poder tratar la continuidad multifuncionalidad de los centros históricos, la función residencial tiene un papel muy importante. Según Hannigan (1995), el vaciamiento residencial tiene unos efectos adversos para los centros históricos, pero también lo tienen la elitización, (que significa el etnocentrismo de la clase media) que hace empobrecer la vida urbana y las relaciones sociales. Es tanto así, que si no existe alguna cautela en las políticas de recuperación, pueden provocar especulación, un encarecimiento del precio del suelo, dificultando la entrada o permanencia de familias de rentas medias o bajas.

2.1.1 RASGOS Y CRITERIOS DE CARACTERIZACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS

DESDE EL PUNTO DE VISTA FUNCIONAL

Los cascos históricos personifican una estructura de diversos espacios y conservan una cierta heterogeneidad con los usos del suelo, y por lo tanto con sus ocupantes. Esta estructura da lugar a un flujo de visitantes y habitantes de todo tipo que, junto a los diferentes grupos sociales, conformando un paisaje rico y una experiencia cosmopolita, donde cada uno puede encontrar allí su acomodo natural (Lalana Soto, 2011). Sin embargo, Troitiño (2003), focaliza esta estructura desde el punto de vista funcional, donde pueden darse distintas situaciones de acuerdo a la clasificación:

-Conjuntos históricos que han dejado de ser el **centro urbano económico** pero conservan su centralidad cultural y simbólica, como por ejemplo los centros históricos de las ciudades de Cuenca, Gerona, Cáceres, Oviedo, Vitoria, entre otros.

-Cascos históricos donde lo **histórico y lo funcional,** tienen diversos niveles superpuestos, es decir, se mantienen las funciones nuevas, conservando una mayor o menor centralidad histórica, como algunos de estos municipios: Madrid, Granada, Barcelona, León, Segovia, Sevilla, entre otros.

-Centros históricos que siguen siendo el **centro de la ciudad actual**, y que mantienen el núcleo comercial y social. Esto actualmente sucede en los centros históricos de las ciudades de Toledo, Salamanca o Córdoba. Como puede observarse en las fotografías Santiago de Compostela sigue siendo en centro de la ciudad.



Fig. 12 Centro ciudad Santiago de Compostela.

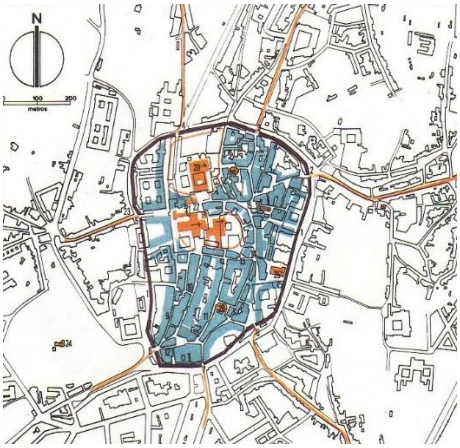


Fig. 13 Plano urbano de Santiago de Compostela

-Centros históricos cuya **identidad urbana** se ha perdido o difuminado en estructuras urbanas degradadas o transformados, como en el caso de los municipios de Castellón, Albacete, Talavera de la Reina o Badajoz.

DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA DIVERSIDAD DE TAMAÑOS Y EMPLEZAMIENTOS

Uno de los aspectos a tener en cuenta es la variedad de tamaños y de emplazamientos de los centros históricos (Feria; Miura; y Ruiz, 2002). Teniendo en cuenta estas dos variantes, se podría pensar que un tamaño pequeño junto con una topografía poco accidentada facilitaría la rehabilitación, pero las realidades son más heterogéneas. Por ejemplo, el centro histórico de Oviedo tiene una superficie de 7 hectáreas y se sitúa en una colina con suaves pendientes, pues para algunos autores como Ferrer (2002) expresaría facilidad y un acierto la rehabilitación, mientras que para otros como Tomé (1997) evidencian desajustes funcionales y sociales.

La ciudad de Vitoria es una de las ciudades pioneras en planeamientos de rehabilitación integrada e instrumentalización de novedosos modelos de gestión, como oficinas, agencias de renovación urbana. Han resuelto dificultades de recuperación física tras un alto nivel de inversión. Sin embargo, tiene problemas para la revitalización funcional ya que no consigue integrarse con el resto de la ciudad. Problemas similares se plantean en Cuenca, Huesca o Baeza (Aguirre, 1997).

Otra situación son los cascos históricos de gran tamaño, donde se encuentran realidades heterogéneas. La situación de ciudades como Valencia y Zaragoza, es bastante más crítica y las recuperaciones urbanas están teniendo dificultades para despegar. En el centro histórico de Bilbao, las acciones públicas han logrado fortalecerse como un subcentro funcional. Esto se debe a las iniciativas de los comerciantes, que tras las inundaciones de 1983 y mediante una asociación activa, promovieron la peatonalización, propiciando la renovación de sus tiendas (Burriel, 2008).

2.1.2 POLÍTICAS DE PROTECCIÓN

TEORÍAS EN POLÍTICAS DE PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS

John Ruskin (2012) hace referencia a la ciudad y a su tejido como idea de monumento histórico, por lo que ha sido uno de los pioneros en colocar la idea de conservación "en la pátina dorada de los años es donde debemos buscar la verdadera luz, el color y el mérito de la arquitectura" (p. 218). Propone que el monumento histórico sea objeto de cuidado y estricta conservación, pero sin la noción de "congelarlos". Posteriormente, Gustavo Giovanoni (1933), piensa que las ciudades deben conservarse entendiéndolos como un monumento vivo, considerando que la ciudad es un contenedor de vida. Mediante este concepto se genera la idea de crear un equilibrio entre lo que se debería conservar y lo que la ciudad necesita renovar, para integrarla a la vida dinámica de sus habitantes, siempre manteniendo el carácter social de la población.

La **Carta de Atenas de 1931** menciona que el término de centro histórico nace en la década de 1960, antes sólo se daba el concepto de conservar monumentos aislados representativos. Esta carta plantea una necesidad de conservación y utilización de los monumentos como constancia de su existencia, mantiene que las nuevas construcciones deben respetar el aspecto que la ciudad conserva, sobre todo cerca de los monumentos, y conservar "perspectivas particularmente pintorescas".

En la **Carta de Venecia de 1964** se hace notable por primera vez una verdadera preocupación por la preservación del conjunto, que establece que el patrimonio histórico no comprende sólo a la obra en sí misma, sino que alberga todo su contexto urbano o rural en el que se inserta.

Es así como a través de trabajos de rehabilitación y conservación, se empieza a intervenir en los centros históricos del resto de ciudades europeas, consolidados como áreas históricas durante la Edad Media, que se diferencian en s.XIX y XX de la extensión de la ciudad.

A lo largo de las post-guerras se dieron diversas respuestas a las catástrofes sufridas en las ciudades, como la reconstrucción de grandes monumentos, renovación del entorno de la ciudad e incluso abandonando los trazados históricos iniciales.

Con la crítica de experiencias anteriores, es a partir de los años 60 cuando se producen los primeros debates teóricos. Se trata de lograr un acuerdo en la necesidad de añadir a los conjuntos históricos el desenvolvimiento de las ciudades. Es en Italia donde se tratan de desarrollar los primeros planes que consideraban proteger los conjuntos históricos, como son los casos de Siena (1956) y Assisi (1958) como expone Viviani (1999) en su libro *De la urbanística al gobierno del territorio*. Pero no es hasta la **1962 en Francia con la Ley Malreaux**, donde se establece por primera vez un plan con sectores protegidos.

La **Carta de Venecia de 1964** entiende que debe extenderse la protección al conjunto urbano. La carta entiende que no sólo se proteja a los grandes conjuntos, sino a obras particulares porque han adquirido un significado cultural. Así, favorece los usos más funcionales para la sociedad mientras no se vean alteradas la distribución y/o la ornamentación, aceptando también las técnicas modernas. Otro punto importante definido en la carta es que se determina un carácter excepcional a la restauración y que ésta debe terminar donde empiezan las hipótesis. La carta también exige diferenciar lo añadido, respetando la historia, por eso enfatiza la importancia que tiene la documentación previa.

Aldo Rossi, en *La Architettura della cittá* (1966), reconoce desde un primer momento el tejido urbano como un hecho autónomo e irreproducible, analizando su variedad morfológica en cuanto a una combinación polivalente y arbitraria de arquitecturas. Por ello, profundiza en los aspectos más teóricos, haciendo una lectura de la tipología urbana entre el tejido urbano y los monumentos (signos simbólicos). En Italia, más concretamente en **Bologna**, se redacta un Plan Director que, con una visión más global, incluye desde el centro histórico hasta la instauración de un nuevo eje terciario-administrativo.

En los estudios de **Giancarlo Caniggia, Maffei y Cervellati** desarrollan la idea de analizar el tejido urbano y morfológico, usando los inventarios como instrumento fundamental para el análisis. En Italia, entre 1970 y 1985, se llevan a cabo métodos de análisis socios económicos y físicos, así como nuevas normativas para la conservación.

En 1967, en una reunión se declaran las **Normas de Quito** en América Latina, exponiendo la problemática de las ciudades donde algunos de los centros históricos se conservan con sus características originales y otros donde los cambios han sido más intensos y por lo tanto, difícil aplicar las mismas normas. No obstante, se planteó la idea de que el espacio tiempo no puede separarse del monumento y que debe tener una lectura en todo el contexto urbano.

Para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, se crea la **Convención de la UNESCO del año 1972**, donde los centros históricos se incluyen dentro de la categoría de "Grupos o Conjuntos de edificios". En la década de los 80 muchos centros históricos latinoamericanos (Lima, Salvador, Quito, Zacatecas, La Habana, Cartagena) son declarados Patrimonio de la Humanidad, siempre desde el punto de vista de la conservación, de su arquitectura, pero sin tener en cuenta sus funciones, usos o sus habitantes.

La **Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico de 1975** establece que la conservación debe estar integrada a la ciudad. Esta carta está directamente relacionada, en la teoría y en la práctica, con la conservación y el planeamiento en España.

Este encuentro en Varsovia trata de aproximar las funciones de la vida más contemporánea, su desarrollo, con la salvaguarda de los centros históricos. Subraya la necesidad de redactar planes integrales en los mismos para una salvaguarda coherente. Hasta este encuentro, se consideraba a los centros históricos como conjuntos monumentales. Las políticas más conservacionistas los mantenían como espacios usados para la contemplación, como museos exclusivamente enfocados para turísticas.

Es con el paso del tiempo que se empieza a cuestionarse este concepto, y comienza una nueva visión donde se trata a los centros históricos como centros vivos, con una sociedad que habita. Ya no son sólo un conjunto de edificaciones monumentales, sino contenedores de la población.

En 1977 se redacta la **Carta de Quito**, en cuyo contenido se especifica que uno de los elementos esenciales para la rehabilitación de los centros históricos deben ser sus habitantes, y por lo tanto es fundamental el uso residencial (Carrión, 2009). Este nuevo planteamiento hace repensar un nuevo concepto, que además de contemplar los aspectos arquitectónicos y urbanos del centro histórico, piense en las diferentes etapas históricas por las que ha transcurrido, sus valores naturales, culturales y su patrimonio intangible.

En los años 80 se aplica la *planificación estratégica y la teoría del desarrollo sostenible* (Comisión Mundial sobre Desarrollo y Medioambiente, 1987):

> ...aquel que satisface las necesidades del presente sin poner en peligro la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades. Al considerar la ciudad como un recurso (como el aire, el agua) su conservación propicia el desarrollo sostenible, ya que los recursos deben mejorarse para que brinden un mejor servicio, mientras que su destrucción va contra el desarrollo. La sostenibilidad es la guerra contra el despilfarro (p. 19)

La **Carta de Washington 1987** atañe a los centros históricos, barrios u otras zonas con la huella de sociedades pasadas a lo largo de historia. Incluso más allá de ser útil como un documento histórico, los centros son expresiones de las civilizaciones urbanas tradicionales, ya que poseen un gran valor. Actualmente, los centros se encuentran amenazados por el deterioro, y por la destrucción provocada por una forma de desarrollo urbano nacido a partir de la era industrial.

Esta situación ha provocado pérdidas arquitectónicas, sociales, económicas y de carácter culturas irreparables. Es por esto que el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios Históricos, ha visto necesario redactar esta carta (ICOMOS, Washington D.C. 1987).

No es hasta en 1983, cuando en España, el grupo de países firmantes del Patrimonio Cultural de la Humanidad se reúne en Toledo con los alcaldes de Granada, Salamanca, Toledo, Cáceres y Santiago de Compostela, para informar del deterioro físico, funcional y social de sus conjuntos históricos, y conseguir ayuda financiera para su rehabilitación.

En 2005, el **Memorándum de Viena** sobre el Patrimonio Mundial y la Arquitectura Contemporánea, Gestión del Paisaje Histórico Urbano que acoge las ciudades históricas inscritas en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO y en el Patrimonio Mundial incorpora el concepto de "Paisajes Urbanos Históricos" refiriéndose a las áreas de las ciudades que contienen la historia de la población y que conservan las huellas de su pasado. Considera la integración de una arquitectura contemporánea, la integridad del paisaje y un desenvolvimiento urbano sostenible, basada en un modelo histórico, su contexto y construcción. (Memorándum de Viena, 2005).

La UNESCO el 10 de noviembre del año 2011 logró la aprobación de la **Recomendación sobre el paisaje urbano histórico**, una serie de recomendaciones enfocadas a los conjuntos históricos, con repercusión internacional. Estas recomendaciones consideran características arquitectónicas, económicas y de seguridad para la población. Las recomendaciones hacen alusión a las políticas que tienen un papel de diseño fundamental para la mejora de las condiciones de habitabilidad (UNESCO, Recomendación sobre el paisaje urbano histórico, con inclusión de un glosario de definiciones, 2011).

PROBLEMÁTICAS DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS

Miguel Ángel Troitiño Vinuesa (2003) en su artículo *Ciudades, arquitectura y espacio urbano* publicado en el nº3 de la colección Mediterráneo Económico, explica que para entender las políticas de protección en los centros históricos se tienen en consideración bastantes elementos comunes para su protección:

-precarias condiciones de habitabilidad
-precario nivel de equipamientos y servicios
-pérdida de vitalidad funcional
-deterioro de la edificación
-infrautilización residencial
-dificultades de movilidad y de aparcamiento
-vaciamiento demográfico, envejecimiento

Hoy en día muchos de los conjuntos históricos poseen, debido a diversas causas, poco atractivo para albergar nuevos habitantes. Troitiño Vinuesa, M .A. en *La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos* (2012) enumera los siguientes males como causa de la despoblarización de los conjuntos históricos:

1. Deterioro material. Dentro del centro histórico coexisten viviendas vacías y deterioradas, redes de saneamiento, iluminación en mal estado, espacios obsoletos, etc., instalaciones que no responden a las necesidades actuales de sus habitantes. Las construcciones domésticas han ido sufriendo numerosas transformaciones, como la ocupación de patios, el cerramiento de las galerías, el aumento de número de plantas en las viviendas, el deterioro físico de las construcciones, o la pérdida de habitabilidad. La convivencia entre edificaciones vacías, con otros inmuebles ocupados, y ambos con deterioro social y físico. Ejemplo de ello son las dos siguientes fotografías del CH de Tui, una en ruinas y otra con la rasante de cubierta modificada:


Fig. 14 Vivienda en deterioro en el CH de Tui


Fig. 15 Vivienda colectiva en el CH de Tui

2. Degradación social. En el siglo XIX se produjo un gran desplazamiento de la población hacia las edificaciones nuevas, situadas en la zona norte de la ciudad. Las viviendas que se han vaciado tienden a ser sustituidas por propietarios de clase más baja que los anteriores: inmigrantes procedentes del éxodo rural, grupos étnicos marginales o población envejecida. El vacío que provoca esta situación estimula el aumento del número de viviendas unipersonales, además de producirse un incremento de habitantes de avanzada edad.

3. Excesivo peso del sector terciario. Muchas son las políticas que tratan de recuperar los centros históricos con la idea de potenciar las actividades comerciales y terciarias, provocando que los centros históricos parezcan monoespecializados, perdiéndose usos igual o más importantes, como el residencial. Esto supone que durante el día tengan usos exclusivos con una afluencia de habitantes, como por ejemplo usos exclusivos a turistas, diferentes a los de la noche, como bares. Es por ello que hay una falta de dotaciones y/o servicios, como guarderías, tiendas de comestibles, etc.

4. Congestión de tráfico. Ciertamente los conjuntos históricos no están diseñados para albergar la circulación rodada de vehículos, ya que suelen tener calles estrechas para circular. Además, suman problemas como ruido, dificultad de accesibilidad debido a la ocupación de las aceras para el aparcamiento, las densidades de tránsito... A estos problemas se añade la dificultad de generar políticas adecuadas para regular el transporte público con el privado, y/o el alternativo como los carriles bici, que conecten con el resto de la ciudad.

5. Envejecimiento y vaciamiento demográfico. Esta problemática viene provocada por invasión funcional y fenómenos de sustitución arquitectónica. El envejecimiento demográfico siempre ha ido ligado al deterioro edificativo, ya que las necesidades de la vida moderna exigen la adecuación de las viviendas. Esto sumado a las preferencias del sector más joven de la población, ya que las viviendas están mejor equipadas para la vida moderna, provoca el aceleramiento del envejecimiento y vaciamiento demográfico de los conjuntos históricos. Estos ya suelen tener la densidad más baja que el resto de la ciudad, su población está más envejecida. En el caso de Tui son los propios vecinos que constatan el desplazamiento de los residentes hacia las zonas de la ciudad más en desarrollo urbano constante, con mejores ofertas comerciales y de servicios.

6. Proliferación de comportamientos incívicos. Los comportamientos vienen dados por los usos existentes dentro del conjunto histórico y determinados por su horario de funcionamiento durante la noche, lo que supone inconvenientes para la población allí residente. Ejemplo de ello son el ocio nocturno, que provoca ruidos, botellón, etc, o la presencia de grupos sociales marginales. Esta situación provoca malestar y supone un inconveniente para la población allí residente. Todo ello induce a la degradación material y provoca una visión de los conjuntos históricos como lugares poco agradables para vivir. El siguiente titular hace muestra de lo descrito:



Noticias de Tui

BAIXO MIÑO

Varios altercados de jóvenes ebrios en la madrugada del domingo superan a la Policía de Tui

Miles de jóvenes de todo el sur de la provincia eligen la ciudad para divertirse -"Esto el resto del año no pasa", opina una vecina

Judit Bernárdez | Tui | 11.10.2017 | 02:13

Fig. 16 Titular del Faro de Vigo

Por ello, las diversas causas enumeradas anteriormente son características negativas que provocan la degradación y el vaciamiento de los conjuntos históricos. Si no se tratan de repensar estas situaciones, el conjunto histórico se convertirá en un lugar abandonado, deteriorado, con una problemática mayor que la situación actual, provocando un mayor gasto público.

Aunque parezca obvio que frente a una situación como ésta se deberían emprender políticas de rehabilitación integral en los conjuntos históricos, cuando se pudieron aplicar en España llegaron con retraso. Además, las políticas aplicadas tenían programas de financiación insuficientes, sus contenidos fueron parciales, y hubo una preferencia a la especulación. Las gestiones municipales fijaron sus intereses a grandes actuaciones inmobiliarias para favorecer la producción de rentas a corto plazo (Santamaría Camallonga, 2013).

La mayor parte de las decisiones que se tomaron se centraban en aspectos de rehabilitación física, desentendiéndose de la parte socioeconómica de la población. Algunas de las actuaciones más frecuentes son: la restauración de edificaciones para usos nuevos, la restauración de fachadas sin contemplar las posibles reformas interiores, y la peatonalización junto a la regulación del tráfico. En las actuaciones enumeradas con anterioridad puede observarse que, sin lugar a dudas, el aspecto socioeconómico ha pasado a un segundo lugar. Para llevar a cabo la recuperación urbana, tiene que existir voluntad de poner en marcha instrumentos legales, fiscales, urbanísticos y financieros que, mediante la coordinación y cooperación privada y pública, no termine en una crisis urbana (Santamaría Camallonga, 2013).

> Sin embargo, la existencia de problemáticas comunes no implica que se deban generalizar los modelos de intervención, pues existe una gran diversidad de situaciones, en función del liderazgo político, tamaño, funcionalidad, posición en la estructura urbana, estrategias de intervención, realidad social, etcétera (Troitiño Vinuesa, 2003, p. 135).

TIPIFICACIÓN DE SITUACIONES EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS PARA APLICAR POLÍTICAS DE PROTECCIÓN

Después de la identificación de la problemática de los centros históricos es necesario tener presente las singularidades del centro histórico y de su dinámica. En este último sentido, Rojas (2004) dice que se pueden tipificar cuatro situaciones básicas:

1. **centros históricos en equilibrio**, con armonía entre las estructuras sociales, las físicas, y las funcionales.

2. **centros históricos en fase de ajuste**, que tras varios intentos de diversa naturaleza, empiezan a combatir la degradación y están logrando nuevos equilibrios.

3. **centros históricos en expectativa**, esto se da en donde los centros históricos cuentan con una centralidad urbana con, un importante patrimonio arquitectónico y una situación social que puede permitir llevar a cabo procesos de recuperación.

4. **centros históricos en crisis**, donde se conjugan el deterioro social y físico con una desorganización funcional. El futuro de estos centros no es muy favorable, ya que supone un reto a las políticas de recuperación urbana. Como puede observarse en las dos siguientes fotografías el deterioro en el CH de Tui es visible. Por tanto se podría decir que este es el caso de un centro histórico en crisis.



Fig. 17 Exterior del Claustro de la Catedral de Tui



Fig.18 Vivienda en deterioro en el CH de Tui

El tipo de situaciones surgidas en los conjuntos históricos son bastante heterogéneas, esto es, las tipificaciones citadas anteriormente no son aplicables a todos los conjuntos por igual, cada uno tiene sus propias particularidades. Sin embargo, en los últimos años las normativas aplicadas comienzan a tener resultados en la recuperación física del patrimonio y en las dinámicas sociodemográficas. Prueba de ello son las ciudades de Salamanca, Barcelona, Santiago de Compostela, Gerona, entre otras. El drama ocurre en conjuntos sometidos al deterioro físico constante, junto con la degradación social, como ocurre en el centro histórico de Tui.

El Real Decreto 2329/83 de 28 de julio sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio residencial y Urbano, ha sido relevante para la protección de las viviendas dentro de los conjuntos históricos. Esta tiene como objeto:

1. La protección y financiación de las actuaciones de rehabilitación de las viviendas y su equipamiento, así como el funcionamiento y régimen de dichos espacios.

2. Define la rehabilitación como las adecuaciones funcionales o constructivas de las edificaciones cuya finalidad sea la doméstica.

3. Los espacios declarados de rehabilitación tendrán como objeto la recuperación y mejora de los conjuntos, de las actividades económicas y sociales, de sus condiciones naturales y de la situación de vida de sus habitantes, mediante las actuaciones necesarias en las edificaciones, áreas libres, servicios, equipamientos necesarios e infraestructuras.

Hasta que apareció el R.D. 2329/83 de 28 de Julio, la desidia por parte de la política hicieron de la rehabilitación una práctica puntual, donde lo que importaba era proteger físicamente aquellas edificaciones que poseían algún tipo de valor arquitectónico (Arribas, 1982).

Pero para la recuperación de los conjuntos históricos no sólo se consigue con un maquillaje en los aspectos físicos exteriores, sino que se debe garantizar la recuperación y revitalización funcional para una buena actividad del conjunto. De lo contrario, la rehabilitación se quedaría en una simple cirugía estética.

En Europa las experiencias en lo referente a la rehabilitación patrimonial demuestran que el verdadero valor está en la capacidad de adaptación de los conjuntos históricos a los sucesivos cambios. Por ello, la pretensión de convertirlos en centros musealizados es condenarlos, ya que, al tratar la renovación sin repensarlos y promoviendo la conservación radical, provoca resultados negativos. Es por esto que hay que readaptar los conjuntos históricos a las cambiantes necesidades urbanas y sociales, y no sólo a la protección (Pol, 1983).

Por parte de los Ayuntamientos se trata de llevar a cabo los Planes Especiales de Protección (P.E.P.R.I.), que se implantan como figura legal para el planeamiento Urbanístico del Territorio (arts. 17 a 25 de la Ley del Suelo y 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento). Para una protección más sectorial y específica, adecuada a la problemática particular, se han consolidado planeamientos en Áreas de Rehabilitación Integrada (A.R.I.) y Conjuntos Histórico-Artísticos (C.H.A.) (Martínez y otros, 1985-2015).

2.1.3. GENTRIFICACIÓN

INTRODUCCIÓN AL TÉRMINO

Ruth Glass (1964) en su libro *Gentrification of the City* expone por primera vez el concepto de *gentrification*. En primer lugar, es necesario entender el contexto de la palabra y los matices que contiene. Hamnett (2003) explica que su término original es **gentry**, proviene de un tono irónico y nace de una categoría de la estructura social de la zona rural británica. Sin embargo, las definiciones que ofrecen los diccionarios para este término dicen que la **gentry** es la clase social que se sitúa justo por debajo de la nobleza (Oxford's English dictionary, Second Edition 1989).

En un estudio colectivo sobre Londres llamado *London: Aspects of Change*, Ruth Glas (1964) acuña el término de gentrification y ubica este fenómeno sobre el año 1960 en grandes ciudades inglesas, americanas y escandinavas, donde la recuperación de los barrios centrales de la clase obrera comenzó a percibirse. Lo explicaba así:

> Uno a uno, muchos de los distritos de clase trabajadora de Londres han sido invadidos por las clases medias –alta y baja (...) Una vez este proceso de 'gentrification' comienza en un distrito, continua hasta que todos o la mayor parte de los ocupantes originales de clase trabajadora son desplazados y todo el carácter social del distrito es cambiado (p. 17).

Después de salir a luz este estudio son muchos los investigadores interesados en conocer en profundidad el término y su concepto. Enfatizaron los distintos aspectos de las causas de este fenómeno y su funcionamiento. Lo que tenían en común todos los investigadores es que se trata de una cuestión social, por lo tanto, provoca debate al tratarse de la estructura que implica directamente a sus habitantes. Sin embargo, desde una visión más teóricamente pura, esta estructura se ha puesto en cuestión ya que los estatus sociales han mejorado y no existe una clara diferencia entre ellos, además de estar en un constante cambio.

Tim Butle (1997) es uno de los autores que profundiza y desarrolla un estudio en el distrito de Hackney, en la ciudad de Londres, sobre la conexión entre las distintas clases sociales con la gentrificación. Opta por definir a las clases sociales de servicio como clases medias.

Dangschat y Felde (1992) abordan esta definición con más precisión. Señalan que el fenómeno se debe a un cambio en la organización social y la revitalización de áreas mediante inversiones en los centros. Los nuevos inversores tienen un perfil diferente al de años atrás, son más jóvenes, con mayor renta per cápita, con mayor cualificación y que forman familias más pequeñas o con menor número de hijos.

Ciertamente el fenómeno de gentrification tiene muchas vertientes. Según Marcuse (1985), este fenómeno supone la **recuperación económica y física** de una determinada área, como son los conjuntos históricos. También puntualiza que la gentrification es un proceso gradual, ya que no puede confundirse con los fenómenos radicales de derribo y levantamiento de una trama nueva.

Por otro lado, también lo define como un **cambio cultural y social** en la estructura, procedente de la marcha de los residentes habituales y la llegada de nuevos habitantes con un status socioeconómico superior, lo que produce una sustitución de los grupos sociales. Estos grupos tienen un estilo de vida y unas costumbres algo diferentes, que afectan al aspecto cultural del conjunto. Pero aquí tiene cabida una reflexión más profunda sobre que aportan sus residentes al conjunto y viceversa, por el simple hecho de vivir en él (Duque Calvache, R., 2010).

Fidel (1992) es su libro "Research in Urban Sociology", realiza un estudio sobre Lincoln Park, en Chicago, define desde varios puntos de vista los diferentes conceptos que se le atribuyen al fenómeno de la gentrificación, como es la ***persistencia de status***, que sucede cuando las clases sociales más altas sufren una crisis pero llegan a recuperarse. Fidel no engloba esta situación como gestrificación. Esta afirmación la sustenta con un caso práctico que ocurrió en Lakefront, uno de los primeros barrios a los que se le otorgó el fenómeno de gentrificación.

A lo que denomina **gentrificación clásica** Duque Calvache, R. (2010), es la que se da en áreas con un status alto pero degradadas, donde el fenómeno se clasifica más fácilmente como gentrificación. Otra de sus definiciones se la atribuye al **excedente de gentrification**, que ocurre cuando en un conjunto se supera la oferta y hay mayor número de viviendas rehabilitadas que de demanda, en este caso entran a jugar las inmobiliarias. También nombra el fenómeno de **cataclismo**, cuando se produce el derribo total de las viviendas y se procede a construir nuevas edificaciones, por lo que no queda nada de la comunidad anterior. Duque entiende este proceso como una renovación y no como un fenómeno de gentrificación. Sin embargo, la conversión funcional de los almacenes y fábricas en viviendas, sí lo considera gentrificación, como ocurrió en el barrio de Clybourn en Lincoln Park.

Para entender mejor el desarrollo de la gentrification, Clay (1979) realiza un trabajo donde lo divide en cuatro etapas:

1. **Primera Fase**. Esta primera etapa la protagonizan un pequeño grupo de precursores, que de una forma independiente analizan los acontecimientos y la situación de sus ciudades. Las rehabilitaciones en las edificaciones son realizadas con fondos propios, obtener una hipoteca era complicado. En este periodo las viviendas vacías son las que se rehabilitan, y por ello no se produce desplazamiento de la sociedad.

2. **Segunda Fase**. En esta segunda etapa la diferencia está en que surgen pequeños inversores que compran y rehabilitan las edificaciones. Surge el crecimiento inmobiliario y comienza el desplazamiento a viviendas vacías y disponibles. A aunque la llegada de nuevos habitantes todavía es limitado.

3. **Tercera Fase**. En esta tercera fase ya existe una atracción de nuevos habitantes y también de público visitante. Empieza a surgir el término de gentrificación. Los inversores siguen actuando pero el precio de la vivienda comienza a elevarse, y al que sólo tienen acceso a la clase media alta. En este punto comienza una etapa en que la compra se convierte en una inversión, causado por el aumento de valor del área. Los bancos también ayudan a este proceso de gentrificación al aportar ayuda en

conseguir dinero para la inversión con mucha facilidad mediante hipotecas. En esta fase empieza una tensión social entre los viejos residentes y los nuevos vecinos.

4. **Cuarta Fase**. En esta última fase están llegando nuevos habitantes relacionados con negocios. Se sustituye el capital cultural por el económico. Las edificaciones y parcelas desocupadas se ponen el mercado, reservados anteriormente para especular con ellos. En esta etapa hay un intento de conseguir una delimitación como conjuntos histórico para proteger la inversión privada hechas anteriormente.

Desde luego explicar un proceso tan complejo en cuatro fases tiene sus limitaciones ya que los cambios no suceden de una forma lineal, y siempre existe una transición que se solapa con otra y es difusa. Los propios autores entran en conflicto, y es que al tratar con conflictos sociales, económicos y culturales, difícilmente pueden relacionarse por igual al ser diferentes particularidades de la gentrificación.

CONSECUENCIAS DE LA GENTRIFICACIÓN

El conjunto histórico no sólo es el área física que suele caracterizarse por estar en el centro, es más que una simple localización (Ludeña, 2002). El conjunto histórico tampoco se define por contar con características exclusivas, como su historicidad o su relevancia social, ya que depende de la valoración y el significado residente (Jokilehto, 2016). Por ello, es importante entender que "los centros históricos expresan mensajes 'atemporales', en el sentido de que su lectura se hace a partir de símbolos construidos en un momento de la historia distinto al momento en que se lee (...) En ello se sustenta el concepto de centro histórico como memoria" (Carrión, 2001, p. 57). Los conjuntos históricos pueden entenderse como espacios de memoria, ya que marcan relevancia intersubjetiva de los habitantes.

Carrión (2001) desarrolla que a los conjuntos históricos se les asocia la idea de paisaje urbano histórico: "le concept de (paysage urbain historique) contribue à lier les éléments du patrimoine matériel et immatériel et à évaluer et comprendre la ville ou l'espace urbain comme un processus, et non comme un objet" (p. 137). Partiendo de esta idea, se podría decir que a los conjuntos históricos se le asocia la noción de patrimonio inmaterial, mostrado por el espacio urbano conformado por arquitectura, sobre todo la monumental, situada en un espacio tiempo. Los centros históricos son un conjunto de sucesos temporales por los que atraviesa la ciudad.

Gutman (2001) considera que "el centro histórico es concebido como el resultado de la intersección entre sociedad y espacio" (p. 95), partiendo de la idea que los conjuntos históricos son la memoria y espacio donde se procesan actividades. Gutman afirma que los conjuntos históricos son un entorno vivo de interacción, más notable que su monumentalidad, ya que posee el valor que la sociedad les adjudica. Con estas premisas se puede entender que los conjuntos históricos no son un mero espacio urbano, sino un espacio para el porvenir de su sociedad. Por todo esto es tan importante resguardar la vitalidad de los conjuntos históricos como valor primordial y no sólo realizar gestiones orientadas a la salvaguarda de su monumentalidad (Gutman, 2001).

Ruth Glass (1964) fue uno de los primeros en definir el fenómeno de la gentrificación y desde entonces el tema ha suscitado todo tipo de debates.

Transcurrido todo este tiempo podría extraer que la gentificación es un proceso urbano complejo que implica distintas instancias, desde la habitabilidad de un entorno para sus residentes, hasta los intereses económicos que se generan por detrás del proceso. Si bien podría definirse como el "proceso de desplazamiento espacial de una población de menor perfil económico por otra de mayores ingresos y capital cultural" (Lees et al., 2008 Citado en Hiernaux & González, 2014, p. 58).

Pero la cita anterior no hace limitaciones espaciales del proceso, por ello Casgrain & Janoschka (2013) remarcan que este proceso no puede darse en toda la ciudad, sino que por áreas, que en función de sus características de accesibilidad urbana, o su situación, se produce este fenómeno. Por lo que afirman que:

> la gentrificación es un fenómeno de reconquista de las áreas centrales y de las zonas consolidadas de las ciudades por el poder económico, particularmente cuando se trata de la apropiación de esos espacios por parte de los agentes inmobiliarios privados y sus operaciones de capitalización de renta del suelo (p. 21).

Estos autores mencionados anteriormente nombran una serie de factores que tienen que tomarse en cuenta cuando se habla de gentrificación, partiendo que este fenómeno se da en áreas centrales. Smith (1979) comenta que:

> ...muchas veces y de un modo particular en el caso de América Latina, zonas ya consolidadas que pueden ser de la periferia de la ciudad, muestran que detrás del proceso de recambio poblacional existe toda una capitalización representada por intereses económicos de orden inmobiliario que tienen como objetivo prioritario acceder a esos espacios urbanos con potencialidad y que involucran menores costos (p. 545).

Un claro ejemplo de que no se trata sólo de una visión de recambio poblacional, sino que intervienen cambio de actividades sociales y económicas, son la salida de los comerciantes ambulantes, lo cual significa, para Delgadillo (2015), "una forma de

gentrificación simbólica, que consiste en iniciar un cambio en dinámicas urbanas que pueden ser categorizadas como degradadoras o que dañan el espacio urbano antes de comenzar el proceso de gentrificación inmobiliaria" (p. 125).

Así mismo, como dicen Dot, Casellas, & Pallares-Barbera, (2010) hay una gentrificación de orden comercial que afecta directamente al sector de negocios (industria pequeña, servicios o comercios) en el espacio urbano, ya que:

> El hecho de expulsar actividades tradicionales por procesos de recalificación de usos del suelo y políticas de desarrollo local surge de la necesidad de favorecer en un espacio urbano determinado nuevas actividades de mayor valor añadido. Sin embargo, en este proceso las políticas públicas ejercen un efecto negativo hacia las actividades existentes, las cuales desaparecen dejando espacios vacantes para los nuevos usos, no tanto por su incapacidad de obtener mercados y competir en el espacio económico, como consecuencia de directrices urbanísticas. Este proceso de expulsión, resultado de la intervención de factores exógenos al mercado, como son las actuaciones públicas y sus normativas urbanas puede identificarse como un proceso de gentrificación productiva (p. 2-3).

En el caso de Tui es un proceso que está apareciendo tal y como hacen reflejo algunos artículos más recientes. Según un artículo del faro de Vigo en 2018, en Tui inician el camino de Santiago un 7% de los peregrinos que llegan a Compostela, la ciudad es el segundo punto de salida a nivel nacional, esta cifra va en ascenso cada año, por lo que se han incrementado las empresas destinadas a cubrir las necesidades de los turistas. En el DOG núm. 214 de 2012 se publica varias solicitudes a la Consejería de Economía e Industria, y entre ellas la confirmación que "el aumento continuo del número de peregrinos con pernocta en los albergues del citado municipio que, hasta el mes de agosto del año 2012, alcanzaron la cifra de 3.484 peregrinos, con un aumento del

15,29% con respecto al año 2010" (p. 41975). El secretario general técnico en dicho documento resuelve:

> Aprobar la propuesta motivada del Ayuntamiento de Tui de determinación de todo el municipio de Tui como zona de gran afluencia turística de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 13/2006, de 27 de diciembre, de horarios comerciales de Galicia, estableciendo como franja horaria de apertura comercial desde las 10.00 hasta las 24.00 horas, durante todo el año, inclusive domingos y festivos. (p.41975)

Estos confirman el cambio social y económico que está en proceso en la ciudad. La propia oficina de turismo facilita en 2016 los datos a la web Telemariñas del incremento de afluencia turística en los últimos años:

> El año pasado, fueron 13.799 las personas que partieron de Tui hacia Santiago de Compostela, según los datos de la Oficina de Acogida al Peregrino. Esta cifra supone 2.200 personas más que en 2014. En los últimos años el Camiño de Santiago Portugués ha registrado un notable incremento en el número de caminantes, y Tui, como punto de entrada a Galicia de este trayecto ha experimentado un notable auge pasando del décimo puesto en 2005 con 2.533 peregrinos, el 2,70% del total, a los casi 13.800 del año pasado, que supusieron el 5,26% del total. (p. 1)

Todas estas teorías y análisis contribuyen para ampliar el concepto de lo que puede entenderse como gentrificación. Se puede deducir que existen dos actores que provocan este fenómeno: por un lado, el desenvolvimiento del mismo en un área más local, a partir de una perspectiva urbana de las entidades municipales.

Por otro lado, está determinado por el mercado, los intereses económicos de los sectores que invierten. Cuando estos dos factores se articulan independientemente, o bien de manera conjunta, propician acciones que desencadenan este fenómeno.

CAMBIO POBLACIONAL

Uno de los procesos más visibles de la gentrificación es el cambio poblacional, factor que determina este fenómeno. Legroux & Martins Rodrigues (2015) dice que a esto hay que sumarle que "essas transformações são caracterizadas principalmente por uma tendência geral de dispersão residencial para além dos núcleos históricos de ocupação, implicando num possível aumento médio das distancias percorridas nos deslocamentos diários" (p. 90).

La dispersión residencial desde los centros históricos hacia las periferias se entrevé como un aspecto que afecta a los residentes de los propios conjuntos históricos, ya que este proceso perturba la vida cotidiana que las áreas de residencia suelen tener. Resulta evidente según Blanco, Apaolaza & Bosoer (2015) que:

> ...los grupos desplazados por la gentrificación o por otros procesos de exclusión, requieren recomponer el sistema de movilidad cotidiana, ya se trate de que algunas localizaciones de los lugares de acceso permanezcan fijas (...) requiera la reconstrucción de un nuevo universo de acceso a los lugares donde se pueden satisfacer las necesidades (p. 8)

Uno de los procesos posteriores al fenómeno de la gentrificación es la recomposición del sistema viario. Este proceso surge porque la mayor parte de los ingresos se centraron en atraer nueva población y las modificaciones surgen a posteriori.

Claramente nombrar gentrificación es hablar de ingresos, cambios de hábitos socioeconómicos y expulsiones que alteran la vida social y de consumo, por lo que sus residentes quieran abandonar sus viviendas. Su migración provoca una degradación constante del entorno urbano. David Blaz (2010) lo argumenta así "...la solución que la alcaldía de Lima propone a la tugurización (se entiende como la alteración de un determinado espacio, en un lugar de malas condiciones para vivir o estar) de las viviendas no es un acercamiento a la vecindad limeña, sino eliminar aquello que no pueden aceptar dentro de su rol "patrimonialista"' (p. 20)

Esta perspectiva más conservacionista, sobre el conflicto entre una visión del habitante y una visión más urbana patrimonial, trata de buscar el menor impacto sobre los residentes, la parte más afectada en este fenómeno. En la investigación *Centros históricos y actores sociales: Sustentabilidad versus imaginarios* sobre el fenómeno de la gentrificación y sus consecuencias en los conjuntos históricos, comprueba que se ha puesto en peligro el valor patrimonial al transformar las dinámicas locales, y empujando a sus residentes a migrar a la periferia de la ciudad (Carabalo, 2001).

Según dice el profesor de la universidad de arquitectura de Bogotá, Hernán Acosta, A. en una entrevista al periódico *El Universal* (2016), existe una grave amenaza para los residentes de zonas turísticas de alto potencial: "la vida tradicional de esos espacios desaparece paulatinamente hasta convertirse en una especie de escenografía histórica pensada y centrada solo para satisfacer el consumo" (p. 1).

Hoy en día los conjuntos históricos más importantes se han convertido en el foco de interés para el sector público y privado, para intervenir con iniciativas de interés económico, y no de bienestar común. La consecuencia de este interés fomenta la migración, la exclusión, la segregación de los residentes y una pérdida de su funcionalidad como espacio residencial (Carrión 2004). Para Carrión, la gentrificación es ese proceso que, bajo un argumento neoliberal, desplazan los habitantes tradicionales. Con las palabras de "recuperar el centro" falsean una empatía de victimismo sobre el abandono y deterioro de los conjuntos históricos.

A MODO DE CONCLUSIÓN

Han sido muchos los conjuntos históricos que han recuperado su atractivo. Pero ha sido traumático para los residentes del conjunto, siendo los más afectados por un cambio de dinámicas de funcionamiento.

Este proceso no debe ser entendido como un cambio en la configuración del centro o en el final de un fenómeno como la sub-urbanización, que en tantas ciudades en el siglo XX, ha determinado su crecimiento "Aunque la gentrificación no es significativa en cantidad de vivienda nueva, comienza a ser comparada con nueva construcción, y el proceso resulta muy importante en los barrios en los que ocurre" (Smith, N. p. 51).

Ciertamente las ciudades siguen creciendo en su borde. A pesar de que los barrios estén tomando formas más sofisticadas mediante la rehabilitación, todavía existe un sector de la ciudadanía que prefiere una vivienda en un entorno de calidad, con áreas verdes y servicios próximos (Beauregard, 1986).

Todavía existe un desacuerdo en cuales son los actores que están participando en los procesos de gentrificación. Basándose en datos cuantitativos, Smith expone que "aunque la gentrificación rara vez representa más de una fracción de las viviendas nuevas, comienza a compararse con la construcción nueva, y el proceso es muy importante en aquellos vecindarios donde ocurre" (1996, p. 51).

Según expone Smith, la mayoría de los nuevos habitantes de estos vecindarios están viviendo en el centro buscando mejorar su calidad de vida, por lo que se produce una migración interna de las nuevas generaciones (Smith, 1996).

Esta teoría también está apoyada por Beauregar que dice:

> Es común entre los teóricos de la gentrificación la idea de que jóvenes, profesionales normalmente, pertenecientes a la clase media, han cambiado su estilo de vida. Con una tendencia hacia menos hijos, matrimonios pospuestos y alta tasa de divorcio. Jóvenes compradores y

> vendedores están intercambiando el avejentado sueño de sus padres por otro definido en términos intra urbanos más que suburbanos (Beauregar. R., 1986, p. 5)

Oriol afirma que este fenómeno de migraciones se hará más intra-urbano que sub-urbano. Cada vez más los suburbios se están convirtiendo en áreas consolidadas, cercanas al centro principal, siendo espacios para la primera opción de nueva vivienda. Y la ciudad central se convertirá en el punto donde confluyen el poder financiero, político y de ocio (Nel-lo Colom, O. 2015).

Por todo esto, el fenómeno de la gentrificación debería ser entendido como un módulo dentro de la complejidad evolutiva de las ciudades, claramente importante al presentar la alternativa de reutilización de áreas de las ciudades, ofreciendo la posibilidad de obtener la calidad de vida ansiada, mientras que se recuerde que no significa que sea la tendencia dominante característica en el futuro de las ciudades.

2.2 ARQUITECTURA DOMÉSTICA

La arquitectura doméstica tiene un papel muy importante para mantener la ciudad como un organismo vivo a ser preservado. Aunque en general es olvidado, la vivienda y las actividades que la rodean, son las que han formado la ciudad hasta nuestros días.

La ciudad de Tui tiene un rico patrimonio de la época medieval. La ciudad es conocida por sus magníficos monumentos, que han sido fuente de interés arquitectónico, religioso y turístico durante siglos, siendo declarada con dos elementos BIC, el Conjunto Histórico de la Ciudad de Tui en 1997 y la Catedral de Nuestra Señora de la Asunción como Monumento en 1931. Al contrario de lo que ha ocurrido normalmente, la ciudad vieja no se ha fusionado con las nuevas zonas de la ciudad, y sigue siendo el centro administrativo, político y social.

Correia refiere que, a veces, a simple vista, algunos edificios pareciese que tienen poco valor, y podrían ser abandonados y comenzarían su degradación: "hoje em dia, para evitar a degradação devido a falta de uso, é fundamental abrir a reabilitação a outros usos integrativos, respeitando os espaços originais e a estrutura" (2009, p. 96).

2.2.1 PROBLEMÁTICAS DE LA ARQUITECTURA DOMÉSTICA

La mayor problemática de los conjuntos históricos parte de la necesidad de renovación de su arquitectura residencial para asegurar su preservación. La adaptación de los conjuntos históricos a la vida más contemporánea supone tener en cuenta criterios de aspecto medioambiental y de sostenibilidad, y no sólo a escala urbana sino también a escala de la edificación.

Cuando se trata de llevar a cabo la rehabilitación en las viviendas de los conjuntos históricos, el mayor de los problemas surge de los elementos constructivos de la vivienda. Su deterioro provoca la falta de confort dentro de la vivienda. A continuación y usando el mismo método que Liñares (2012), que nombran algunos de los elementos constructivos más importantes y que son afectados más rápidamente por su deterioro:

LA CUBIERTA

La superficie de la cubierta es la parte constructiva que recibe mayor radiación solar. Por este motivo, son las que más daño material han sufrido a lo largo de su vida, y por lo tanto, las que más transformaciones manifiestan. La necesidad de los propietarios de cambiar la cubierta ha propiciado la oportunidad, en muchas de ellas, de aumentar en altura para su aprovechamiento, desvirtuando la composición original de fachada, como el número de aguas.

DIMENSIONES DE LA VIVIENDA

Es en el siglo XX cuando la dimensión de las viviendas empieza a ser una oportunidad y a la vez un problema. Los habitantes demandan una mayor calidad en el interior de la vivienda, con mayores espacios en las dependencias interiores. Estos nuevos requisitos son ofertados por las viviendas de nueva construcción, ya que éstas poseen espacios de mayores dimensiones y de usos cambiantes, para suplir sus necesidades. La especulación hace que se oferten viviendas reformadas modificando las dimensiones, aumentando su volumen, como los aprovechamientos de bajocubiertas, cerramiento de balcones para galerías o incluso el aumento en altura. Y como cita Liñares "La validez y preservación de las viviendas históricas depende de su adaptabilidad a los requerimientos sociales actuales" (2012, p. 20). Por ello, el tamaño de las viviendas es una característica de la arquitectura doméstica de los conjuntos históricos que entra en conflicto con la sociedad contemporánea.

Durante el último siglo, los tipos de familias han evolucionado enormemente y el número de miembros familiares ha descendido. Las casas en Tui ofrecen poca flexibilidad en este aspecto. En algunos casos, sus amplias dimensiones las hacen difíciles de gestionar por parte de sus propietarios, y con problemas de accesibilidad para otra parte de la población.

CONFORT INTERIOR

Otra de las problemáticas de las viviendas es la falta de iluminación y ventilación natural, al ser construcciones estrechas y alargadas, sus huecos son de pequeñas dimensiones y la luz solar no siempre alcanza la fachada a lo largo del día, provocando un ambiente sombrío en el interior del inmueble. Los habitantes demandan una mayor calidad en el interior de la vivienda con mayor iluminación y ventilación natural. Estos requisitos son ofertados por las viviendas de nueva construcción que poseen mayor calidad interior. Esto sumado a que el conjunto histórico está a orillas del río, existe un incremento en el índice de humedad y niebla que agrava la situación.

Los centros históricos se han convertido no sólo en espacios privados (el interior de las viviendas) o públicos (calles y plazas), sino que poseen un gran significado como memoria histórica para la ciudadanía. Y por ello se vuelve tan conflictivo conseguir un equilibrio entre residentes que necesitan un paso intermedio entre la calle y su espacio privado, y los visitantes que creen suya la calle por ser un espacio público e histórico.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

Para obtener una mayor eficiencia energética es necesaria una reducción en el consumo de energía. Según informa la unión de consumidores de España el mayor consumo se realiza en el uso de electrodomésticos con un 81%. El restante 19% confiere al gasto de calefacción (15%), agua caliente (3%) y aire acondicionado (1%).

Para reducir este consumo y como cita Liñares nombrando a Szokolay (2003) "El balance energético existe cuando la suma de los flujos de calor es cero, siendo la radiación solar el aporte de energía más significativo en un edificio". Y es que no todas las viviendas del conjunto histórico poseen las características necesarias (buena orientación solar, buen aislamiento térmico, etc) para obtener la suficiente radiación solar que disminuya el consumo energético.

EL ALCANCE ASEQUIBLE

Las políticas de rehabilitación tienen un papel fundamental en este punto para no caer en la gentrificación favoreciendo solamente la actividad turística. Y es que como nombra Campesino (1989) se podría hacer frente con herramientas suficientes mediante un planeamiento especial que permitiese resolver el alto coste económico y burocrático que supone la rehabilitación de sus viviendas, favorecer la participación de sus usuarios en las gestiones y así evitar la especulación.

Los conjuntos históricos como dice Carrión (2002) tienen diversidad de situaciones que los caracterizan e impiden un análisis común y un tratamiento homogéneo de sus problemas. En la siguiente figura puede verse el listado de los conjuntos históricos en Galicia y el porcentaje de edificios en ruina:

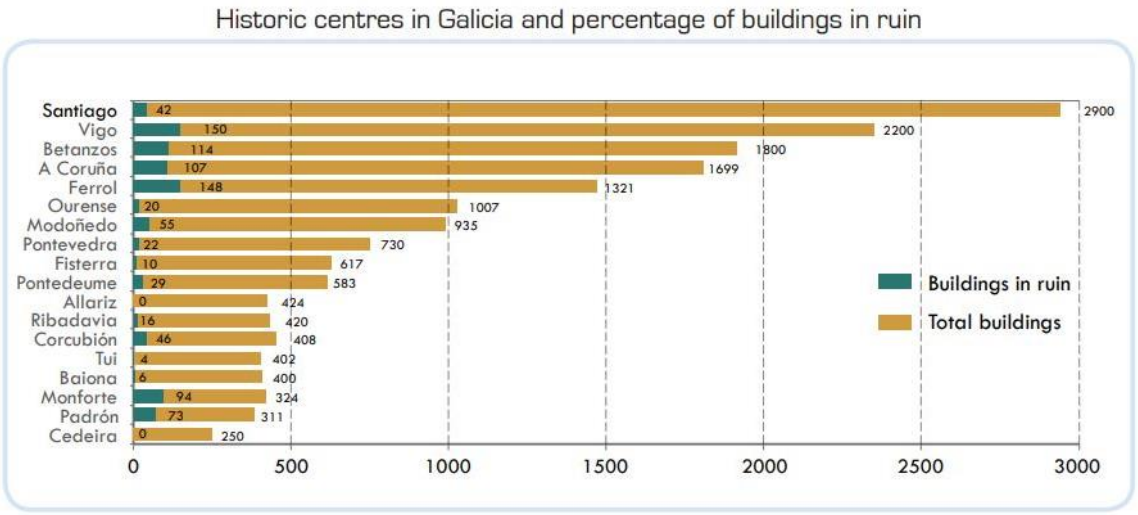


Fig. 19 La voz de Galicia 13 de febrero de 2012

En esta gráfica puede verse como Santiago de Compostela es la ciudad con mayor número de viviendas en su centro histórico pero no la mayor ciudad con edificios en ruinas. Podría asociarse a la redacción del plan especial de protección en 1997, Borja (1998) denominaba el espacio público como "concepto jurídico: un espacio sometido a una regulación específica por parte de la Administración pública, propietaria o que posee la facultad de dominio del suelo y que garantiza su accesibilidad a todos, y fija las condiciones de su utilización y de instalación de actividades" (p. 45). Por lo que un buen proceso en la redacción de los planes puede ayudar a la revitalización de los conjuntos históricos.

En la figura siguiente se visualiza las áreas que están en proceso de redacción o aprobación de planes para Áreas de Rehabilitación Integrales (ARIS) o bien Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos (ARCH). Tui se encuentra en trámites de aprobación definitiva:

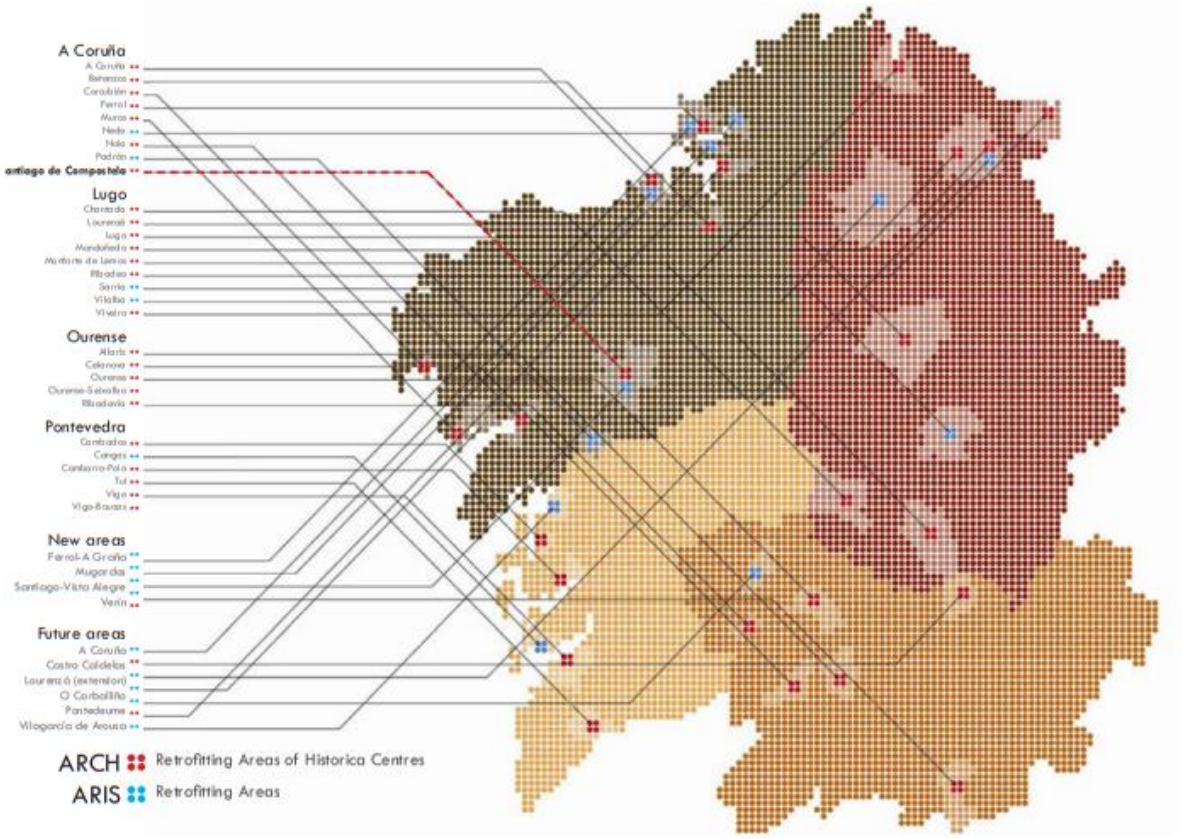


Fig. 20 La voz de Galicia 13 de febrero de 2012

2.2.2 EVOLUCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE PROTECCIÓN

La arquitectura doméstica cuenta actualmente con un reconocimiento aparentemente unánime como testimonio relevante del patrimonio cultural del conjunto histórico. Y como tal, va a ocupar un papel destacado entre los referentes que van a identificar a diferentes colectividades: desde las identidades étnicas, incluyéndose entre sus señas e imágenes identitarias más sobresalientes (masía en el caso de Cataluña, País Vasco, cortijos y pueblos blancos en Andalucía, hórreos y arquitectura en piedra de Galicia, etc.), a las comarcales (palomares, arquitectura de launa de las Alpujarras, arquitectura de tapial, adobe de la Tierra de Campos, etc.), y locales (pueblos bien conservados como los andaluces de Vejer de la Frontera, Vélez Blanco, Grazalema, etc.).

Estos son los motivos que han hecho que esta arquitectura tenga la necesidad de ser conservada y de ser un tema recurrente para la legislación española sobre el patrimonio histórico, que se promulga entre las diversas autonomías. Aunque ello no ha garantizado ni garantiza su preservación, ni que se tenga con ella el respeto escrupuloso que se reserva para otras partes de nuestro patrimonio. Se considera que esta desigual valoración ha tenido que ver con los criterios de jerarquía establecidos que han primado al patrimonio monumental histórico-artístico (considerado hasta bien entrado el siglo XX prácticamente como el único patrimonio existente). Por ello, también está indefinida el tipo de medidas de intervención para la puesta en valor del patrimonio doméstico. Sin olvidar lo que Agudo Torrico (2003) decía "la enorme presión que se ejerce para su destrucción, que en discursos de renovación urbanística modernizadora de pueblos y ciudades, encubren la especulación urbanística, que destruye irreversiblemente una parte significativa de la memoria de su pasado" (p. 45).

En el transcurso del siglo XX, fundamentalmente a partir de la Segunda Guerra Mundial, el establecimiento de los organismos supranacionales (ONU, UNESCO) han articulado las relaciones internacionales y de desarrollo sobre la teoría de los Bienes Culturales, cuando se ha desarrollado el cuerpo teórico para la custodia, regulación y protección del patrimonio cultural.

En el caso de Europa, el organismo por excelencia en materia de defensa del patrimonio europeo es el Consejo de Europa establecido en 1949 (López Bravo, C. 1999).

En su conjunto, estas instituciones han desarrollado cartas y recomendaciones que han ido promulgando, estableciendo pautas, que están recogidas en los marcos jurídicos estatales de los diferentes países que las firmaron o se adhirieron a ellas.

En 1931 se promueve la **Carta de Atenas,** un documento de referencia en cuanto al origen y desarrollo de las nuevas teorías sobre los procedimientos de restauración y los criterios a seguir en la conservación del patrimonio histórico artístico, como son la conservación y no restitución de los elementos faltantes, inamovilidad de los monumentos, protección del entorno, etc.

Respeto a lo referente a la arquitectura tradicional, la Carta de Atenas no sería precisamente un texto a tener en cuenta del todo, ya que tiene una perspectiva bastante monumentalista. A la arquitectura doméstica la valora únicamente como creadora de marcos urbanos para resaltar dichos monumentos. También explica en qué caso se podrán preservar "incluso conjuntos y perspectivas particularmente pintorescas" (p. 32); es decir, la arquitectura popular o tradicional, ni se cita ni tiene valor en sí misma.

Si se utiliza la definición de la Real Academia Española acerca del vocablo "pintoresco", define la palabra como paisajes, escenas, tipos, figuras, que puede presentar una imagen grata, peculiar y con cualidades pictóricas, nada relacionado con arquitectura doméstica.

A esta Carta le seguirá, en 1932, la **Carta italiana del Restauro**, promovida por el Consejo Superior de Antigüedades y Bellas Artes, incidiendo en la problemática de la restauración de los grandes monumentos. En su conjunto, tanto la Carta de Atenas como la del Restauro de 1932, se sigue considerando de gran importancia teorizar sobre las intervenciones en restauración del patrimonio arquitectónico.

Tratando de revisar y renovar las cartas precedentes se sucedieron las teorías de la **Carta Restauro de 1972 y** 1987, pero con una misma perspectiva monumentalista.

La Segunda Guerra Mundial supuso la destrucción material y el desprecio hacia la vida humana, que va a suponer un momento de inflexión respecto a la imagen que se tenía de la valoración de los propios hechos y tradiciones culturales. El desarrollo urbano, abandono del mundo rural, generalización de nuevas tecnologías, etc. afectan a unas sociedades occidentales que verán destruir su patrimonio por una dinámica socioeconómica más agresiva con su pasado, sobre todo aquellos relacionados con la vida cotidiana y prácticas culturales tradicionales vigentes. Al mismo tiempo se revisan los propios referentes identitarios y los propios criterios en las que se fundamentan hasta la actualidad (Agudo Torrico, J. 2003).

Ante los conflictos bélicos surgirán los primeros tratados internacionales para la protección jurídica del patrimonio cultural. En 1935, se establece el primero de estos tratados entre los Estados Unidos de América y una veintena de repúblicas latinoamericanas. Es conocido como el **Pacto de Roerich** (1935) para la Protección de Instituciones Artísticas y Científicas y de Monumentos históricos, en él se acuerda que: "Los monumentos históricos, los museos y las instituciones científicas, artísticas, educacionales y culturales serán considerados como neutrales, y como tales, respetados y protegidos por los beligerantes" (p. 1).

Años después, en 1954, auspiciada por la UNESCO, se firma en **La Haya** *La Convención para la Protección de los Bienes Culturales en caso de conflicto armado*, uno de los acuerdos más emblemáticos en la historia del reconocimiento y protección del patrimonio cultural. Se reconocía su motivación directa a raíz de los destrozos causados por los recientes conflictos bélicos, acrecentados como consecuencia del desarrollo de la técnica de guerra. Será uno de los primeros documentos donde se emplee el concepto de bienes culturales, más genérico y abarcador que el de monumento. Pero se afirmará la necesidad de preservar este patrimonio por su condición de patrimonio cultural de los pueblos, y por lo tanto se colocará bajo la inmunidad de embargo, robo, presa o represalia.

Sin embargo, en la definición que se hace de los bienes culturales a proteger, sigue sin aparecer la arquitectura tradicional y dominando una imagen marcadamente monumentalista e historicista de lo que se consideran bienes culturales.

Además de los edificios que los alberguen, tales como bibliotecas, museos, archivos o depósitos, los centros monumentales que comprenden un número considerable de bienes:

> los bienes, muebles o inmuebles, que tengan una gran importancia para el patrimonio cultural de los pueblos, tales como los monumentos de arquitectura, de arte o de historia, religioso o seculares, los campos arqueológicos, los grupos de construcciones que por su conjunto ofrezcan un gran interés histórico o artístico, las obras de arte, manuscritos, libros y otros objetos de interés histórico, artístico o arqueológico, así como las colecciones científicas y las colecciones importantes de libros, de archivos o de reproducciones de los bienes antes definidos (Art.1. Definición de los bienes culturales. Convención para la Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto Armado y Reglamento para la aplicación de la Convención 1954, Protocolo La Haya, 14 de mayo de 1954. p.1)

En este mismo año, en el Consejo de Europa, se establece el **Convenio de París** o **Convenio Cultural Europeo**, destinado a elaborar una política de acción común para salvaguardar el patrimonio cultural europeo e impulsar su desarrollo mediante el fomento del estudio de las lenguas, la historia y civilización de los diferentes países, así como la civilización común a todos ellos con la finalidad de potenciar la comprensión mutua entre los pueblos de Europa. Se va abriendo paso a un concepto del patrimonio que se aleja de las singularidades monumentalistas para hacer hincapié en la necesidad de tener en cuenta a la cultura en sí como contexto interpretativo de un patrimonio mucho más amplio.

No obstante, hasta este momento, patrimonio histórico, bienes culturales y patrimonio cultural/patrimonio común europeo (y en términos generales a otros niveles nacionales e internacionales) han sido los términos manejados para tratar el amplio concepto del patrimonio de cara a la defensa y protección. No se ha tenido en cuenta el contexto, el territorio o el espacio social de estos bienes. Unos contextos que no son un simple contenedor físico de los bienes culturales sino que contribuyen a otorgarles un significado singular y forman parte de la memoria e identidad de colectivos y poblaciones.

En documentos posteriores, como es la breve **Recomendación relativa a la protección de la belleza y del carácter de los lugares y paisajes** aprobada por la UNESCO en 1962, podemos encontrar alguna ambigua referencia que apuntan a la necesidad de tener en cuenta la arquitectura tradicional, por ejemplo, la necesidad de que las nuevas construcciones estén en armonía con el conjunto a proteger y se evite la fácil imitación de "formas tradicionales y pintorescas". Pero todavía falta una definición precisa del significado y contenido arquitectura tradicional. Una arquitectura que siguiendo una larga tradición, van a ser aquellos que a pesar de no ser arquitectura monumental se considera que tienen un valor "cultural" o "estético" destacable que les hace merecedores de ser protegidos.

La **Recomendación relativa a la defensa y valoración de los sitios (urbanos y rurales) y de los conjuntos histórico-artísticos** promovida en 1963 por el Comité de Ministros del Consejo de Europa, tampoco plantea el reconocimiento del valor de la arquitectura tradicional por sí misma.

La **Carta de Venecia** aprobada por ICOMOS en 1965, aunque concebida como *Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y de conjuntos histórico-artísticos*, va a ser el primer gran documento reconocido internacionalmente donde se explicite el valor de la "arquitectura modesta" como una parte de nuestro patrimonio, equiparable, en sus significados culturales, a los monumentos históricos según se venían formulando hasta entonces:

> La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada, así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural (Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios. Carta de Venecia, 1964, p. 1)

El rastreo del tratamiento que la normativa internacional ofrece a la arquitectura tradicional nos ayuda a entender la consideración que se le otorga desde estas normativas tanto a nivel conceptual, inmersa en la acepción más amplia del "patrimonio inmueble" (a su vez en constante cambio y ampliación a lo largo de los diferentes textos y documentos internacional de protección), como a nivel cualitativo, derivado de la propia consideración que se le ha dado al concepto de patrimonio inmueble.

Desde finales de los años sesenta del siglo XX, va a producirse un salto cualitativo en lo que respecta al reconocimiento institucional del valor de la arquitectura tradicional como testimonio cultural relevante de los pueblos, al tiempo que se harán continuas llamadas en defensa de su preservación ante el creciente proceso de destrucción a la que está sometida. En este sentido, resulta especialmente elocuente la **Recomendación de la UNESCO fechada en París en 1968** sobre *la conservación de los bienes culturales que la ejecución de obras públicas o privadas pueden poner en peligro*. El principal riesgo para la preservación del patrimonio cultural, con especial incidencia en los bienes inmuebles, proviene precisamente del modelo de evolución imperante en la sociedad contemporánea y del descontrol de unas prácticas políticas y socioeconómicas escasamente respetuosas con este patrimonio heredado, con la circunstancia de que esta destrucción no sólo supone un empobrecimiento y pérdida cultural, sino de calidad de vida, además de una potencial pérdida de recursos económicos a tenor del creciente desarrollo turístico.

La arquitectura tradicional se encuentra inequívocamente entre los bienes a proteger acorde con la definición de bienes culturales recogida en esta Recomendación, entre ellos se incluyen "incluso los conjuntos de edificios tradicionales".

En **1972** se celebra en **París la Conferencia General de la UNESCO** que promueve la *Recomendación sobre la protección en el ámbito nacional del patrimonio cultural y natural*, documento ampliamente conocido y comentado por la influencia que ha tenido y tiene en el desarrollo de la teoría y políticas patrimonialistas. En las definiciones recogidas en este documento se amplía definitivamente el ámbito de los contenidos del patrimonio cultural, hasta abarcar referentes seleccionados no sólo por su valor histórico-artístico, sino también por sus valores arqueológicos, científicos, etnológicos o antropológicos, además del patrimonio natural (paisajes culturales). La arquitectura tradicional se adscribirá fundamentalmente a la tipología de "lugares", tal y como se comprobará en los desarrollos teóricos y legislativos que se fundamentarán en la clasificación tipológica (monumentos, conjuntos, lugares) establecida en esta recomendación, y que podemos evidenciar en las legislaciones autonómicas del Estado Español que seguirán dicha clasificación.

Por la misma fecha, en 1975, se declaró el Año Europeo del Patrimonio Arquitectónico, lo que dio lugar a diferentes actos y declaraciones institucionales, entre las que destaca la **Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico** (1975). En ella se especifica la necesidad de la preservación integrada del conjunto del Patrimonio Arquitectónico, un patrimonio que está formado.

> ...no sólo por nuestros monumentos más importantes, sino también por los conjuntos que constituyen nuestras ciudades antiguas y nuestros pueblos tradicionales en su entorno natural o construido, cuyo valor se justifica por ser una manifestación de la historia y nos ayuda a comprender la importancia del pasado en la vida contemporánea por lo que es un capital de valor espiritual, cultural, social y económico insustituible (p. 2)

Aunque no deja de rememorarse en esta Carta la valoración de la arquitectura modesta, básicamente por su condición de marco contextualizador para realzar a la arquitectura monumental, seguidamente se afirma que aun cuando falten dichos monumentos esta arquitectura puede tener valor por sí misma:

> Hoy se reconoce que los conjuntos, incluso en ausencia de edificios excepcionales, pueden tener una atmósfera que les dé categoría de obras de arte, uniendo diferentes períodos y estilos dentro de un conjunto armónico. Estos conjuntos también deberían conservarse como tales (Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico, 1975 p. 2)

En el mismo año, 1975, el Congreso sobre el Patrimonio Arquitectónico Europeo culmina con la **Declaración de Ámsterdam** (1975). Un documento que vuelve a reiterar lo dicho en la Carta anterior acerca del valor identitario del patrimonio arquitectónico europeo y la necesidad de su preservación, pero va a aportar una nueva reflexión especialmente interesante acerca de la consideración de este patrimonio no sólo por su valor arquitectónico, sino también por los modos de vida que ha propiciado y que deben ser también preservados:

> La rehabilitación de cascos antiguos debe concebirse y realizarse, en la medida de lo posible, de forma que no se produzca una modificación importante en la composición social de los residentes (p. 1)

Incluso se pondera positivamente un modelo tradicional de hábitat que habría que recuperar:

> En la planificación urbana más moderna, se están intentando recuperar la dimensión humana, los espacios cerrados, la interacción de funciones y la diversidad sociocultural que caracterizaron la estructura urbana de las antiguas ciudades (Declaración de Ámsterdam, 1975, p. 3)

En la misma línea, un documento promovido por la UNESCO, la **Recomendación relativa a la salvaguarda de los conjuntos históricos o tradicionales y su función en la vida contemporánea**, introduce una serie de nuevos planteamientos que veremos más tarde desarrollarse. Avisa ya por esas fechas, mucho antes del auge de la teoría de la globalización, de "los peligros de uniformización y de despersonalización que se manifiestan con frecuencia en nuestra época" (1976, p. 1), ante los cuales el patrimonio se muestra como manifestación privilegiada de la diversidad que se pierde y, en consecuencia, como uno de los fundamentos de su identidad: "esos testimonios vivos de épocas pasadas adquieren importancia vital para los hombres y para las naciones, que encuentran en ellos la expresión de su cultura y, al mismo tiempo, uno de los fundamentos de su identidad" (1976, p. 1).

En las recomendaciones de la UNESCO (1976), se define como conjunto histórico o tradicional a:

> ...toda agrupación de construcciones en un espacio, incluidos los lugares arqueológicos y paleontológicos que constituyan un asentamiento humano, tanto en medio urbano como en medio rural, y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural (p. 11)

Esta definición coloca en un mismo plano la comparativa de valores y situaciones de riesgo al patrimonio tradicional y al histórico.

Se hace hincapié en la necesaria mirada interdisciplinar a la hora de estudiarlo y valorarlo. Pero sobre todo, se establece claramente la relación entre patrimonio y modos de vida, por lo que se ha de preservar tanto las estructuras arquitectónicas como el tejido social de las ciudades, barrios o lugares que las albergan, como se redacta la Conferencia General de la ONS para la Educación, la Ciencia y la Cultura, en su 19ª reunión, celebrada en Nairobi en 1976:

> Es esencial evitar que las medidas de salvaguardia acarreen una ruptura de la trama social. Se han de articular medidas para que los ocupantes puedan conservar en sus alojamientos, sus locales comerciales y sus talleres así como su régimen de vida y sus ocupaciones tradicionales, en especial, la artesanía rural, la agricultura en pequeña escala, la pesca, etc (Nairobi, p. 20)

En documentos posteriores volveremos a encontrarnos la propuesta de unas medidas similares. Unas medidas de conocimiento, valorización y protección, de las que aún hoy se sigue hablando, lo que pone de manifiesto la dificultad y falta de voluntad para su aplicación.

Granada acoge en 1985 la 2ª Conferencia Europea de Ministros responsables del Patrimonio Arquitectónico. En el texto con las resoluciones acordadas se citan como referentes buena parte de los documentos que se acaban de comentar y se reiteran las razones aludidas para la protección y valorización del patrimonio arquitectónico europeo. El dato más relevante, en lo que a la temática de este artículo se refiere, va a ser la admisión a partir de esta fecha de una ampliación de las categorías de bienes a proteger: la arquitectura vernácula, rural, técnica e industrial, y la arquitectura de los siglos XIX y XX. Una clasificación arquitectónica en la que se cita por primera vez de forma explícita la arquitectura vernácula.

En el **Convenio de Granada** (1985) para la Salvaguarda del Patrimonio Arquitectónico Europeo, elaborado a partir de las conclusiones de la Conferencia, se realiza una síntesis del vasto corpus de cuestiones y propuestas realizadas en dicha conferencia. Su lectura detallada es bastante interesante. Por una parte, volvemos a encontrarnos la gran declaración de principios aludida: "el patrimonio arquitectónico constituye una expresión irremplazable de la riqueza y diversidad del patrimonio cultural de Europa, testimonio inestimable de nuestro pasado y herencia común de todos los europeos" (p. 1). Pero por otra, se encuentran las contradicciones que conllevan su aplicación y la definición del campo de actuación. Así se enumeran algunos de los puntos de aplicación del convenio:

- De nuevo aparecerá la sospechosa graduación, y progresiva indefinición de contenidos entre "monumentos", "conjuntos de edificios" y "lugares". Aunque bien es verdad que la amplitud de las razones para su calificación pretenden evitar estos mismos gradientes de interés e importancia, las definiciones de cualquiera de estas variables se harán en razón de su interés "histórico, arqueológico, artístico, científico, social o técnico". Pero, sorprendentemente, no se recoge en el documento ninguna alusión directa a la arquitectura vernácula/tradicional, pese a la cita que sí se había hecho de la misma en las Resoluciones del Congreso, redactada en la misma fecha (3 de octubre).

- En segundo lugar se vuelve a llamar la atención sobre la necesidad de iniciar los inventarios que permitan, acordando también la creación de una ficha mínima que posibilite la homogeneización y el intercambio de la información necesaria, poder intervenir sobre este patrimonio.

- Por último, plantea abiertamente la doble vía que se ha de seguir para dicha intervención: la necesaria implicación de las instituciones públicas en labores de investigación y aporte de los recursos necesarios para su restauración o rehabilitación y, lo que creemos es especialmente importante en el caso de la arquitectura tradicional, la necesidad de "sensibilizar al público sobre el valor de la conservación del patrimonio arquitectónico como elemento de identidad cultural, como fuente de inspiración y creatividad para las generaciones presentes y futuras" (p. 20473) como redacta el instrumento de ratificación del Convenio para la Salvaguardia del Patrimonio Arquitectónico de Europa, hecho en Granada el 3 de octubre de 1985, recurriendo para ello a potenciar su divulgación utilizando las técnicas más modernas pero empezando la labor desde la misma "edad escolar".

Posteriores encuentros europeos de **Londres, 1989, o Nantes, 1992**, auspiciados igualmente por el Consejo de Europa y a partir de las propuestas expresadas en el Convenio de 1985, van a tratar de perfilar los métodos concretos de acción, así como la necesidad de superar graves problemas metodológicos como son:

- La necesidad de contar con la referida "ficha mínima" que permita homogeneizar e intercambiar la información sobre este tipo de patrimonio. Se trataría de una ficha base de referencia, al margen del contenido exhaustivo de la ficha de origen, realizada en función de las pretensiones y finalidades concretas de cada inventario. Esta ficha sería presentada en el coloquio de Londres de 1989 y aprobada por el Comité de Ministros europeos en 1995.

- La necesidad de coordinar la labor de todas las instituciones, tanto nacionales como internacionales que están interviniendo sobre el patrimonio arquitectónico.

- Concepción del patrimonio arquitectónico como globalidad, aunque ello presenta graves problemas científicos y metodológicos por las dimensiones considerables del corpus a aprehender.

Toda una serie de requerimientos sobre la necesidad de intervenir sobre este patrimonio, que tiene también un denominador común el sentimiento de urgencia ante las situaciones de riesgo al que está sometido (M. Chatenet, 1993).

Los documentos de Granada siguen siendo cita obligada en cuantas propuestas de medidas específicas se han hecho en defensa del patrimonio arquitectónico europeo. Con posterioridad, en los nuevos documentos programáticos y cartas de reconocimiento en defensa de los valores de este patrimonio arquitectónico, la novedad a reseñar sea la progresiva "especialización" de dichos documentos según el ámbito específico al que se refieran (conjuntos históricos, arquitectura "rural", etc) y entre ellos la arquitectura vernácula/tradicional ocupará un papel destacado. Nos detendremos únicamente en el análisis de estos últimos documentos, dejando de lado otros muchos textos que van a abordar diversas problemáticas, algunas de ellas relacionadas indirectamente con la arquitectura tradicional.

El Consejo de Europa promueve la **Recomendación relativa a la promoción de los oficios artesanales que intervienen en la conservación del patrimonio arquitectónico**. En ella se defiende la necesidad de estos oficios para las labores de restauración y rehabilitación, pero sobre todo se enfatiza la necesidad, en la creciente línea de promover la defensa del patrimonio intangible, de preservar estos oficios por

su valor patrimonial en sí mismos: "Los oficios artesanales y las habilidades técnicas constituyen una parte importante del patrimonio europeo, al igual que las obras que son testimonio del mismo" (1986, p. 1). Además de lo que ello conlleva de generar nuevos puestos de trabajo.

Tratando de obtener el reconocimiento mundial, en **1989 la Conferencia General de la UNESCO**, adopta en París la **Recomendación sobre la salvaguarda de la cultura tradicional y popular**, un documento programático en el que se subraya el papel de la cultura en la historia de los pueblos y el sitio que ocupa en la cultura más contemporánea. La arquitectura se cita explícitamente como:

> ...el conjunto de creaciones que emanan de una comunidad cultural fundadas en la tradición, expresadas por un grupo o por individuos y que reconocidamente responden a las expectativas de la comunidad en cuanto expresión de su identidad cultural y social (p. 2).

El amplio y sugerente catálogo de medidas propuestas para la conservación, salvaguarda y defensa de esta cultura, serían en buena medida aplicables a la problemática de la arquitectura tradicional, pero su comentario en detalle creemos que escapa a la finalidad de este artículo.

En 1999, se celebra en Santo Domingo (México) la Asamblea General del ICOMOS que va a ratificar la **Carta del Patrimonio Vernáculo Construido**. Con un lenguaje más elaborado de convertirse en un documento institucional de referencia, en relación con la arquitectura vernácula/tradicional, parte de la relación entre patrimonio e identidades "El patrimonio tradicional o vernáculo construido es la expresión fundamental de la identidad de una comunidad, de sus relaciones con el territorio y al mismo tiempo, la expresión de la diversidad cultural del mundo" (p. 1).

Se valora su condición dinámica y, algo que sería cuestionable en relación con la fijación temporal (pasado) de la arquitectura histórico-monumental, se acepta su continua transformación. La arquitectura vernácula "constituye el modo natural y tradicional en que las comunidades han producido su propio hábitat. Forma parte de

un proceso continuo, que incluye cambios necesarios y una continua adaptación como respuesta a los requerimientos sociales y ambientales" (p. 1). Y se justifica la necesidad de llamar la atención sobre el grave riesgo en que se encuentra la arquitectura vernácula debido a la homogeneización de la cultura y a la globalización socioeconómica.

Por ello, es necesario la ampliación y aplicación de los principios de **Carta de Venecia** a este patrimonio arquitectónico, propuesta de un notable valor simbólico dado que con ello se ratifica la elevación de rango de la antigua "arquitectura modesta", desligada ya de su antiguo destino de generar ambientes pintorescos (en el proceso, significativamente, se ha ido perdiendo este término) o para resaltar a la otra arquitectura culta. La arquitectura tradicional ha adquirido valor por sí misma.

La definición, el "reconocimiento" de la misma, es más precisa que la que se dio en la anterior Carta del Patrimonio Vernáculo Construido (1999):

> Los ejemplos de lo vernáculo pueden ser reconocidos por: a) Un modo de construir, emanado de la propia comunidad. b) Un reconocible carácter local o regional ligado al territorio. c) Coherencia de estilo, forma y apariencia, así como el uso de tipos arquitectónicos tradicionalmente establecidos. d) Sabiduría tradicional en el diseño y en la construcción, que es trasmitida de manera informal. e) Una respuesta directa a los requerimientos funcionales, sociales y ambientales. f) La aplicación de sistemas, oficios y técnicas tradicionales de construcción (p. 1)

NORMATIVA DE HABITABILIDAD

La normativa de habitabilidad que refiere a las viviendas las regula cada comunidad autónoma mediante normas y decretos municipales o autonómicos, pero siempre respetando las garantías mínimas exigidas por el Código Técnico de la Edificación. Estas garantías refieren a las características de calidad, técnicas y aplicación que se debe cumplir, las cuales indican:

CONDICIÓN Nº1. COMPOSICIÓN Y PROGRAMA DE LA VIVIENDA

Número mínimo de estancias. La vivienda contará como mínimo con tres estancias: una habitación para estar-comer-cocinar, un dormitorio doble y un baño.

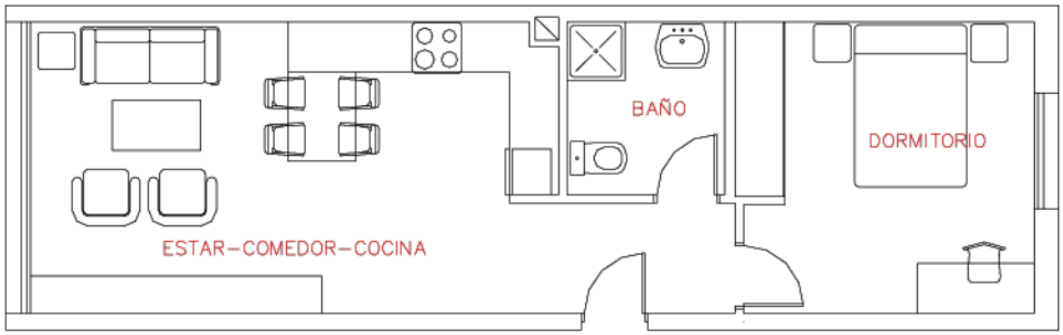


Fig. 21 Estancias mínimas en una vivienda

Se permitirán estudios de una sola pieza y superficie mayor o igual a 26m^2 con baño independiente y vestíbulo totalmente diferenciado.

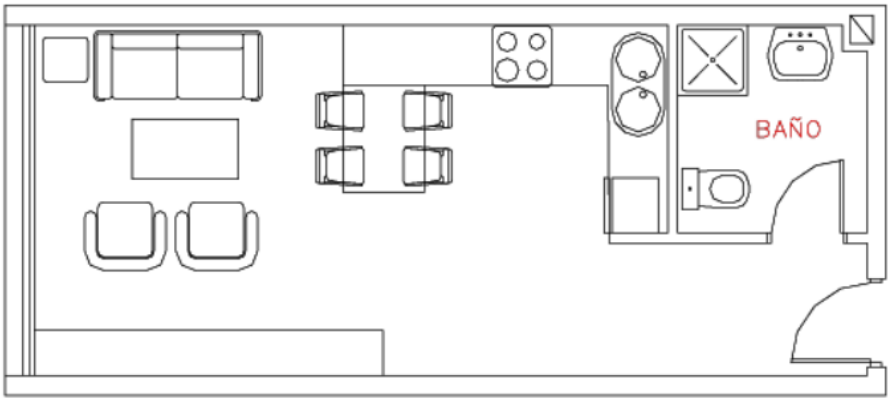
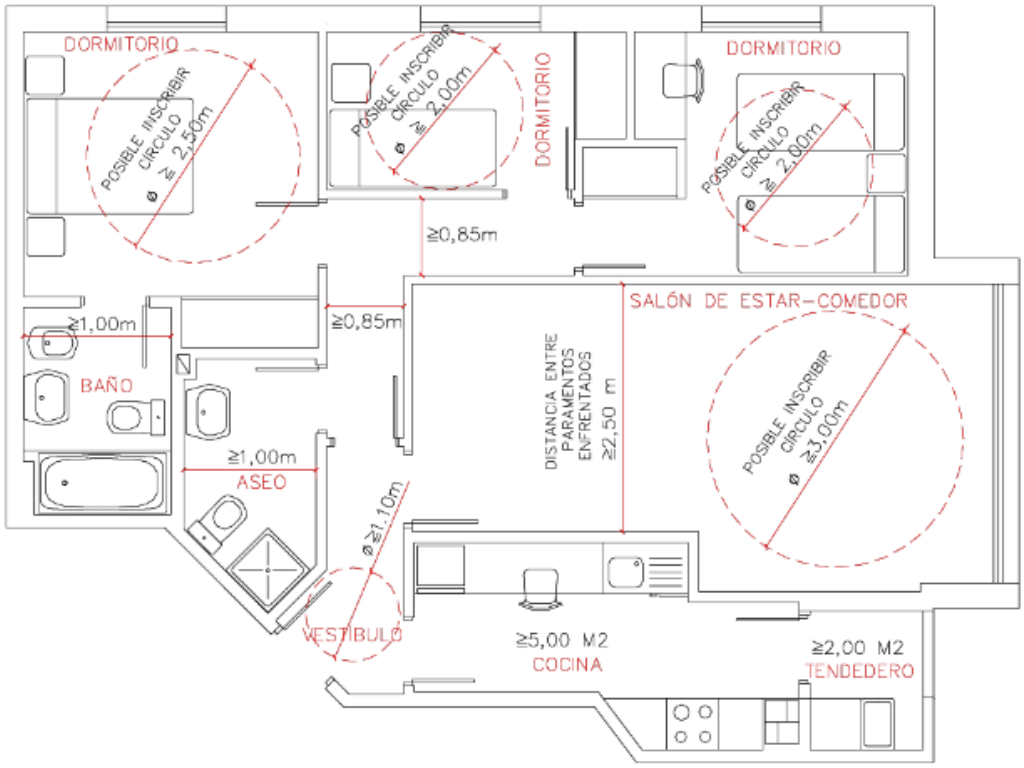


Fig. 22 Estancias mínimas en un estudio

CONDICIÓN Nº2. DIMENSIONES SUPERFICIES Y ALTURAS MÍNIMAS DE LAS PIEZAS

Las dimensiones y superficies mínimas de las distintas piezas de la vivienda.



2.1 SALÓN 1 DORM 14,00 m2 2 DORM 16,00 m2 3 DORM 18,00 m2 4 DORM 20,00 m2	2.2 CUANDO SALÓN Y COCINA CONSTITUYEN UNA ÚNICA PIEZA LA SUP MIN SERÁ LA DE LA ORDENANZA 2.1 + 2m2	2.3 COCINA SUP MIN 7,00 m2 COCINA+LAVADERO: 5,00+2,00 m2 (*) 2.4.DORMITORIOS INDIVIDUALES 6,00 m2 AL MENOS UNO CON SUPERFICIE 10,00 m2	2.5 CUARTO DE ASEO SUP MIN 2,00 m2 2.6 VESTÍBULO POSIBLE INSCRIBIR CIRCULO ø ≥1,10 m

Fig. 23 Superficies y dimensiones mínimas de una vivienda

ALTURA LIBRE MÍNIMA

En general H mayor o igual a 2,50 m. En vestíbulos, aseos y baño la altura será mayor o igual a 2,20m.

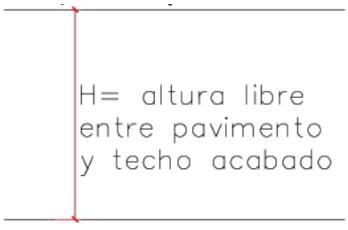


Fig. 24 Esquematización de altura libre

Piezas abuhardilladas. La altura mínima a efectos de cómputo de superficie útil será de 1,50m, siempre que la pieza tenga un volumen equivalente al exigido con carácter general en esta normativa.

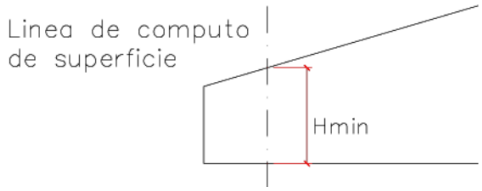


Fig. 25 Esquematización de la altura mínima en bajocubiertas

Profundidad máxima. P. máximo 7,50m, medido ortogonalmente a la fuente de iluminación y ventilación.

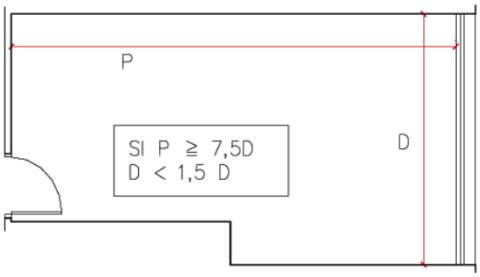


Fig. 26 Esquematización de la profundidad máxima de una estancia

CONDICIÓN Nº3. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LAS PIEZAS

VENTILACIÓN. Se deberá cumplir lo indicado en el DB-HS3. Calidad del aire interior, correspondiente a viviendas. Sistema general de ventilación que puede ser híbrida o mecánica:

El aire debe circular de los locales secos a los húmedos.
Locales secos: comedores, dormitorios y salas de estar.
Locales húmedos: aseos, cocinas y cuartos de baño.
Iluminación a través de terraza cubierta.

ILUMINACIÓN

-Si P≥2,00m. Hueco 1/6 sup. útil pieza
-Terraza a fachada o patio de manzana P≤3,00m
-Terraza a patio de parcela P≤2,00m.
-Ancho terraza siempre ≥ que su profundidad.
-Si P'> 7,50m. Hueco mínimo 1/5 sup. útil de la pieza.

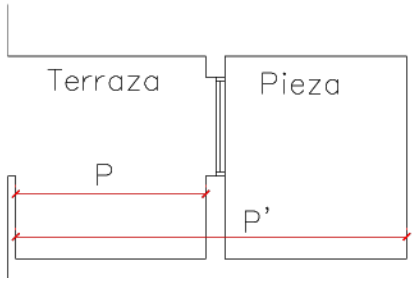


Fig. 27 Esquematización de la profundidad de iluminación en las terrazas

-Permitida excepto en baños y aseos.
-P máximo 1,50m.
-Hueco entre estancias y galerías: >1/6 sup. útil de la pieza.

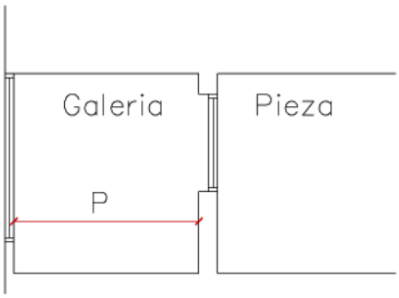


Fig. 28 Esquematización de la profundidad de iluminación en las galerías

CONDICIÓN Nº4. PROGRAMA MÍNIMO SANITARIO

CUARTOS DE ASEO

-Revestido por material impermeable en todos sus paramentos

-Acceso: Obligatoriamente desde vestíbulo, pasillo o distribuidores. Nunca desde piezas vivideras, excepto cuando haya más de uno.

ESPACIO PARA TENDAL

-Común o Individual. Superficie ≥ 1,50m^2 por vivienda.

-Si da luz a fachada o patio de manzana, deberá estar protegida visualmente con elementos que permitan la ventilación.

INSTALACIONES

-En cocina, instalaciones de fontanería y desagüe para fregadero y lavadero o lavadora, como mínimo.

-Se admitirá que las conexiones necesarias para lavaderos o lavadoras se ubiquen en los tendederos.

-En cocina, instalación eléctrica cocina, lavadora y frigorífico, como mínimo.

-Todas las viviendas dispondrán de suministro de agua potable y evacuación residuales.

CONDICIÓN Nº5. ACCESOS A VIVIENDA, ESCALERAS Y ASCENSORES

ACCESO A LAS VIVIENDAS.

Permitirá el paso de un rectángulo de dimensiones 1,90x0,50m, en posición horizontal.

ESCALERAS DE USO GENERA.

Huella ≥ 28cm. sin contar el vuelo sobre la tabica. 13<tabica≤18,5cm. Cada tramo salvará una altura ≤3.20m.

No se permiten escaleras compensadas, mesetas en ángulo o mesetas partidas.

INTERIOR DE LA VIVIENDA.

Ancho de tramo A≥0,80m. Se pondrán ejecutar escaleras con mayor tabica (C≤20) y menor huella (H≥22cm). Se permiten las escaleras compensadas.

INSTALACIONES MÍNIMAS

Las instalaciones mínimas son las de electricidad, agua fría y caliente (consultar DB-HS4 para mayores dudas).

Evacuación y saneamiento de aguas residuales (DB-HS5).

Antenas colectivas de TV y radiodifusión.

NORMAS CONSTRUCTIVAS

Aislada mediante cámara de aire o capa impermeable.

Se garantizará la impermeabilización de muros y suelo.

2.2.3 CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS

Primeramente es preciso aclarar el término tipología y las diferentes posturas de algunos de los autores que tratan sobre el término, como Aldo Rossi, que define tipología del siguiente modo:

> ...se presenta como el estudio de los tipos no reducibles ulteriormente de los elementos urbanos, de una ciudad como de una arquitectura(...)Ningún tipo se identifica con una forma, si bien todas las formas arquitectónicas son remisibles a tipos(...) El tipo es, pues, constante y se presenta con caracteres de necesidad; pero aún siendo determinados, éstos reaccionan dialécticamente con la técnica, con las funciones, con el estilo, con el carácter colectivo y el momento individual del hecho arquitectónico (Rossi, A. 1983, p. 79-80)

Sin embargo para el arquitecto catalán Amador Ferrer i Aixalá:

> ...la definición y la significación del concepto de tipología edificatoria, no sólo como técnica descriptiva de las categorías de edificios, sino, sobre todo, como instrumento de proyección, en la línea de una preocupación para una mayor comprensión de las relaciones entre la arquitectura y los fenómenos urbanos (...). La fijación de un tipo arquitectónico, es, pues, el resultado de un conjunto de exigencias de diferente tipo (cultural, ideológica, técnica), que encuentran, en determinadas fases históricas de la cultura urbana, su cristalización en formas específicas de crecimiento y transformación de la ciudad y mediante estas mismas formas. El tipo edificatorio constituiría, así, el elemento más sintético y representativo de

> las diferentes formas urbanas; la historia de formación de un tipo no es más, desde esta perspectiva, que el largo proceso de tanteos y ajustes a las características culturales, sociales y tecnológicas asociadas a las diferentes morfologías urbanas y en las formas implícitas de gestión (Ferrer, A. 1996, 200-201)

Por otro lado, Marina Waisman, entiende tipo como red de relaciones tipológicas que determina la organización volumétrica:

> El tipo es considerado como principio de la arquitectura. Pero puede entenderse también como sujeto histórico, histórico porque resulta de la "destilación", por así decir, de los elementos fundamentales de una serie de objetos históricos, e histórico, asimismo, porque se inserta en la historia al ser susceptible de aceptar transformaciones, de servir de base a nuevas invenciones, manteniendo sin embargo una continuidad que podría considerarse de base estructural (...) El tipo podría definirse en estos casos por la red de relaciones tipológicas que dan por resultado una determinada organización volumétrica-espacial y una determinada relación con el entorno (Waisman, M. 1991,p. 75)

Teniendo como referencia estos conceptos, y considerando características particulares, el sistema de soluciones arquitectónicas que dan respuesta fundamental a la función residencial en el Centro histórico corresponde al esquema de planta baja para el comercio y la primera planta como zona doméstica.

La arquitecta Menéndez García (2006) en *curso de manejo y gestión de centros históricos* comenta que:

> Las soluciones de mayor peso que presentan en la actualidad... y que con gran fuerza caracterizan a determinados sectores urbanos responden a los edificios mixtos. En este caso las plantas bajas se adecuaron a las actividades comerciales y productivas mientras que las plantas altas mantuvieron la función residencial (p. 10).

Aunque esté sucediendo lo mismo casco histórico, nuevas actividades comerciales pero dan respuesta en su gran mayoría a las necesidades de los peregrinos que pasan por el camino de Santiago que atraviesa la zona histórica.

Sigue manteniéndose la distribución de planta baja para actividad comercial y planta alta para función residencial pero adapta a los nuevos tiempos, como describe Menéndez García (2006) "El esquema de la planta coincide en gran medida con el presentado por las soluciones primitivas, aunque el desarrollo de las infraestructuras urbanas permite entonces mejorar las instalaciones sanitarias y trasladar el baño desde el fondo de la edificación hacia posiciones más cómodas para el funcionamiento de la casa, o sea, establecer el llamado "baño intercalado", ubicado entre dos de los dormitorios" (p. 9)

Es a partir del siglo XIX donde se configuran las diferentes tipologías que básicamente llegan hasta nuestros días, implícitamente conviven con los tipos que han permanecido invariables desde hacía más de un milenio (De Llano, C. 2006).

MODOS DE VIDA

Los cambios sociales que se suceden a lo largo de la historia repercuten directamente en la ocupación que se tiene del espacio, así como en la adaptación que se hace del mismo. Un reflejo de esto queda impreso en la arquitectura doméstica. Al igual que se realiza en los casos de estudio del capítulo nº 5, se explica por siglos cómo la vivienda influyó en los modos de vida de sus inquilinos, ya que puede ayudar a averiguar la evolución de la vivienda:

SIGLO XV-XVIII

Las continuas guerras que se sucedieron en los siglos pasados tenían a Tui en una profunda crisis económica, demográfica y constructiva. El historiador Suso Vila describe como el obispo diego de Muros promulga unas Ordenanzas municipales que restauran la ciudad, esto puede observarse en "los inmuebles particulares con la presencia de elementos decorativos en dinteles y fachadas, cuyo número señalaría la intensidad constructiva a finales del siglo XV y comienzo del XVI" (2014, p. 16). Gracias a estas ordenanzas puede observarse un incremento constructivo dentro del conjunto histórico.

Todos los miembros de la familia se involucran en la actividad comercial, mayormente relacionadas con la agricultura y todo lo que ocurre a su alrededor pues "el cultivo de los campos no implica sólo una relación entre la tierra y el hombre, también supone relaciones entre los hombres, relaciones económicas, psicológicas, jurídicas, morales" (2007, p. 29), como cita Saavedra en *Las grandes tendencias comarcales en la evolución de la población gallega (de comienzos del XVII a mediados del XIX).*

En el siguiente esquema se puede observar los espacios que se ocupaban en la vivienda y un modelo familiar que la ocupaban.

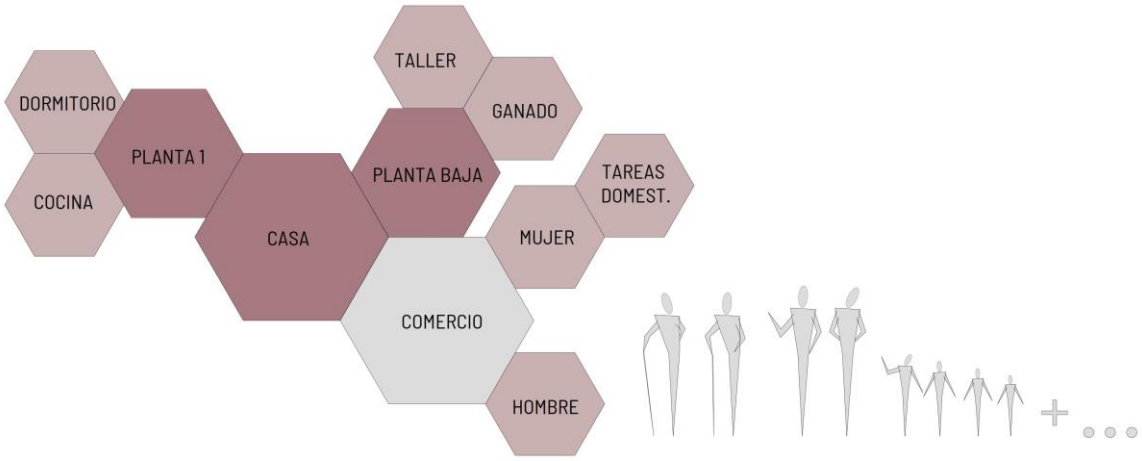


Fig. 29 Esquema modo de vida s. XV-XVIII

SIGLO XIX

A lo largo del siglo XIX la ciudad de Tui se recupera paulatinamente de las guerras pasadas, y es a finales del siglo cuando sucede en Tui un acontecimiento que cambia la vida de sus habitantes. Como redacta Iglesias Almeida (1984) los puertos fluviales

del río Miño van desapareciendo debido a que el ferrocarril cobra mayor relevancia y por supuesto, la aparición del automóvil. El historiador Suso Vila comenta como este suceso provoca un notable incremento económico por lo un incremento constructivo y de ocupación dentro del casco histórico. Con la construcción del puente internacional se crea una vía de comercio con nuevas construcciones y la ciudad se expande (Díaz Álvarez, 1986).

El modelo familiar a finales de siglo también comenzaba a cambiar como explica el profesor de geografía e historia Caridad (2018). Surgen más industrias "En las fábricas textiles trabajaban muchas mujeres y niños, porque cobraban menos y no hacía falta fuerza física. Pero en las demás industrias predominaban los hombres, pues a menudo había que cargar pesos y mover cosas pesadas" (p. 7).

Las mujeres están a cargo de las tareas domésticas todos los días, muestra de algunas labores cita Castro en su libro *A vida cotiá dos galego* "A nai e as fillas tiñan que baleirar cada día os ouriñais fora da casa, e os cubos ou palanganas de auga sucia (do lavado) de toda a familia" (2006, p.235) así como "o lavado da roupa no río, ou no lavadoiro particular ubicado na proximidade na casa. Tamén podía recorrer a un lavadoiro público" (2006, p.235).

En el siguiente esquema puede observarse que a diferencia del anterior la planta baja ya no está tan vinculada a la vivienda y se ha habilitado un espacio para el vehículo. El modelo familiar se reduce ante la posibilidad de ocupar otra vivienda.

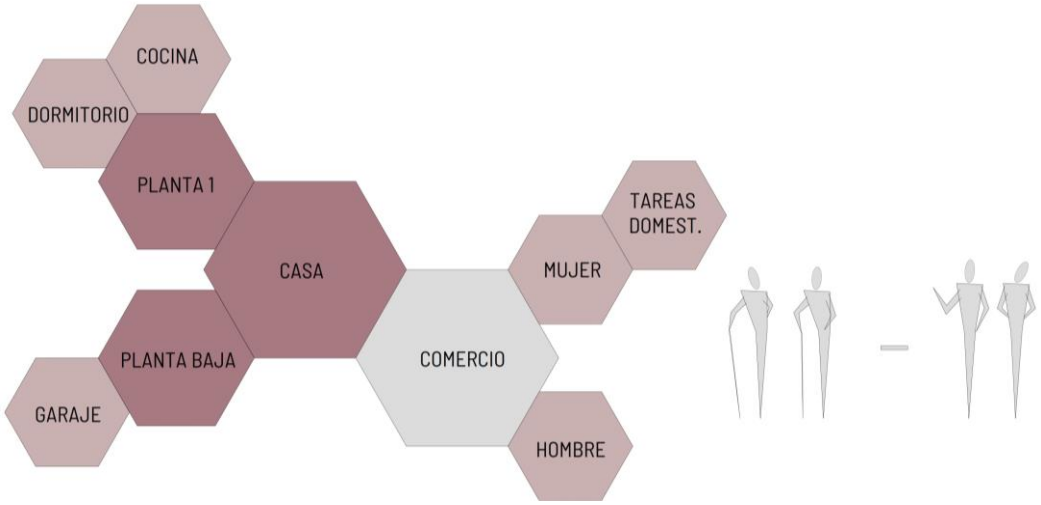


Fig. 30 Esquema modo de vida s. XIX

SIGLO XX

En este siglo surgen nuevos espacios en el interior de la vivienda relacionados con la salubridad y la privacidad. A mediados de siglo la privacidad se pensaba en el seno del hogar pero aparece el derecho a la vida privada como individuo propio, como explica Aries y Duby en su libro Historia de la vida privada:

> Mais espaço para viver em casa significa um outro espaço e uma maneira diferente de aí viver. O aumento das dimensões do alojamento fez-se através do aumento de divisões, e este arrastou consigo a especializaçao funcional. Surge uma nova configuraçaão do espaço doméstico, em que aparece uma grande novidade, pelo menos para o povo, o direito de cada membro da família à sua própria vida privada. Assim a vida privada desdobra-se: no seio da vida privada familiar surge a dos indivíduos." (1987, p. 40)

A comienzos del siglo XX se consolida el cuarto de baño doméstico debido en gran parte por la divulgación sobre la relación entre enfermedades e higiene. Soriano Rull en el libro *Evolución histórica de los espacios de baño en la vivienda* explica cómo después de la Primera Guerra Mundial:

> la producción en serie de multitud de aparatos de porcelana sanitaria esmaltada, que se precisaron en la reconstrucción de miles de edificios ... así como la progresiva implantación de la electricidad y la luz eléctrica en las viviendas. A partir de este momento, se consolida en toda Europa el cuarto de baño en la vivienda popular, como espacio asociado a los diferentes conceptos: higiene, salud, confort y placer. Claro está, que la introducción de un espacio de baño-aseo completo, propio e independiente en todas y cada una de las viviendas, no será homogéneo hasta mediados del siglo XX" (2014, p. 46)

La emigración que se sucede a finales del siglo XIX y continúa hasta mediados del s.XX tal y como explican González, Lomas y Rodríguez en su libro sobre la *Evolución de la inmigración Europa y España durante los siglos XX y XXI:*

> La inversión en el signo del saldo migratorio a mediados de esta década debido a las corrientes emigratorias, más el efecto combinado de un notable retomo de antiguos emigrantes españoles y los primeros flujos de inmigración internacional con destino a España, se confirmó con el sustento casi exclusivo de la inmigración extranjera en la década de los ochenta, para acelerarse en los noventa, convirtiéndose en uno los fenómenos impulsores del crecimiento de la población española en la primera década de siglo XXI. (2010, p. 76)

Esta situación de retorno provoca un incremento de miembros en la unidad familiar, sumado al mayor poder adquisitivo provoca un incremento de volumen.

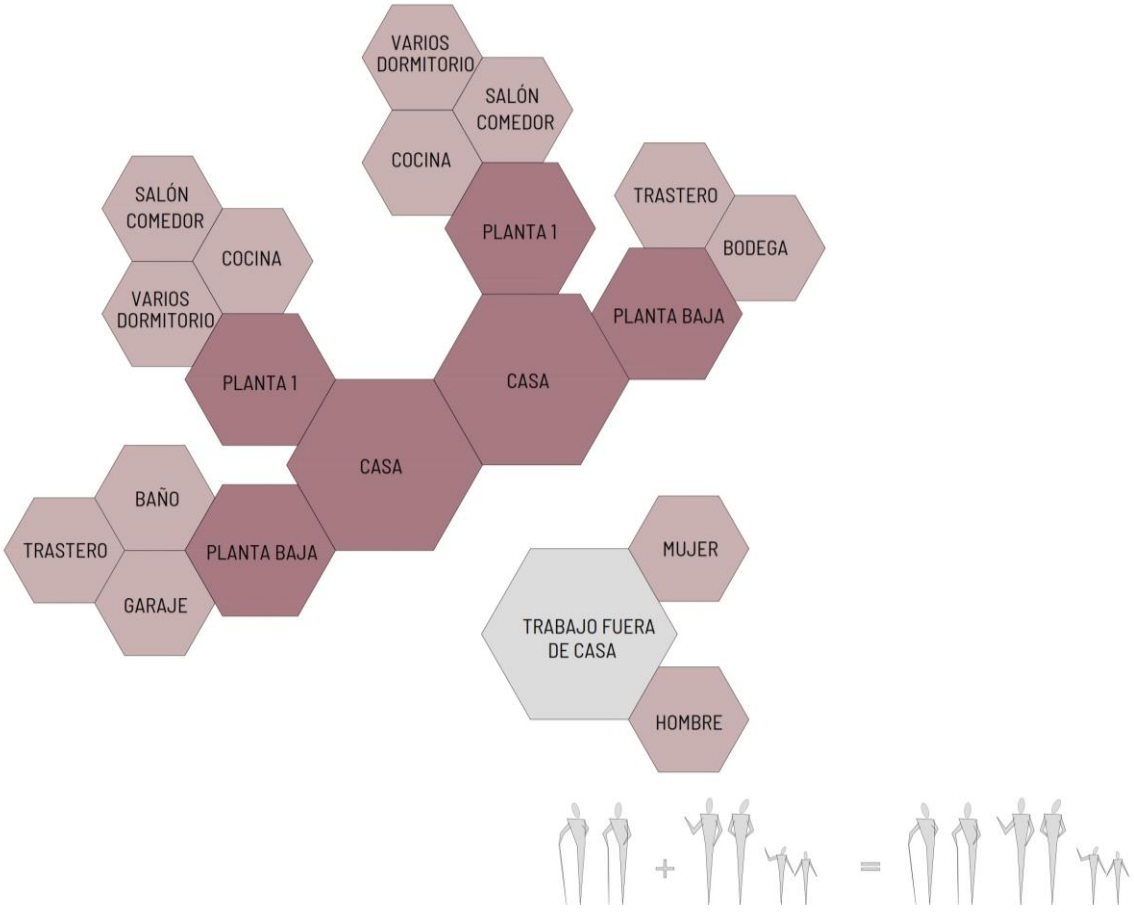


Fig. 31 Esquema modo de vida s. XX

SIGLO XXI

El siglo XXI está marcado por un acontecimiento relacionado directamente con la construcción, el boom inmobiliario que da comienzo sobre el año 1997 sus consecuencias duran hasta el año 2005.

La conjunción de varios factores hizo posible adquirir una nueva vivienda con mayor facilidad, como explica Bertolín en su trabajo final de grado sobre el Grado en Ciencias y Tecnologías de la Edificación:

> las grandes facilidades otorgadas por las entidades crediticias para la concesión de hipotecas, tanto para promotores como para compradores de vivienda, y las expectativas de obtener grandes plusvalías con la venta de una vivienda que la constante subida de precios instaló en el ambiente, haciendo crecer imparablemente la demanda. (2010, p.1)

Como consecuencia la unidad familiar queda disgregada y el número de miembros en una misma vivienda se reduce. Santamaría Camallonga en el artículo *centros históricos: análisis y perspectivas desde la geografía* confirma este dato al explicar que "todo esto lleva a que poco a poco el centro empiece a estar habitado mayoritariamente por grupos no productivos, de rentas bajas y escaso poder económico como inmigrantes, población envejecida, etc.," (2013, p. 119).

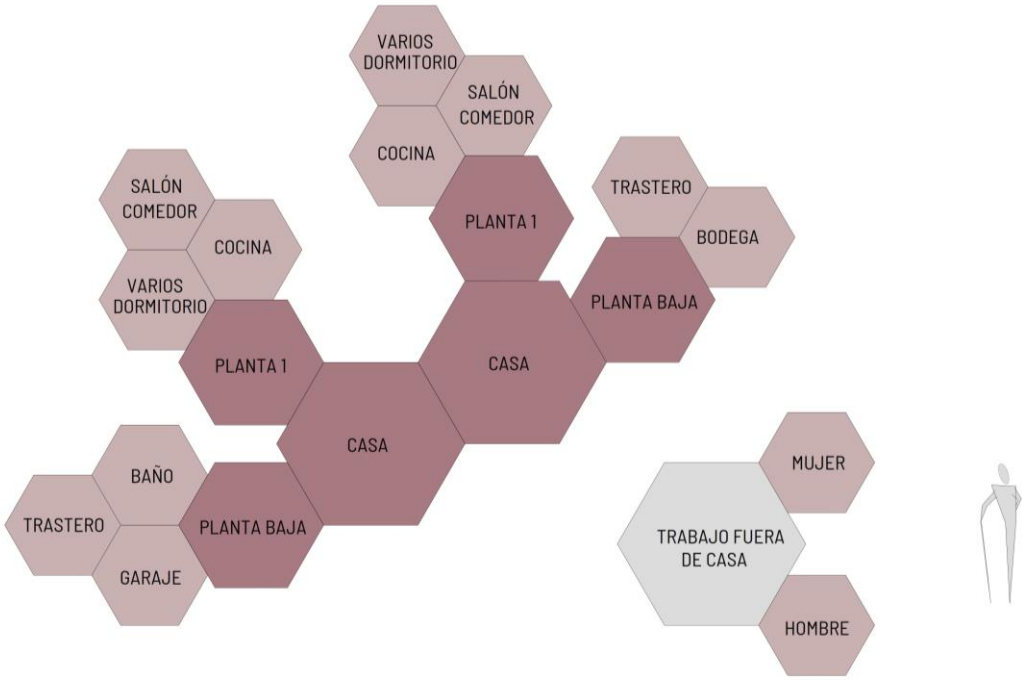
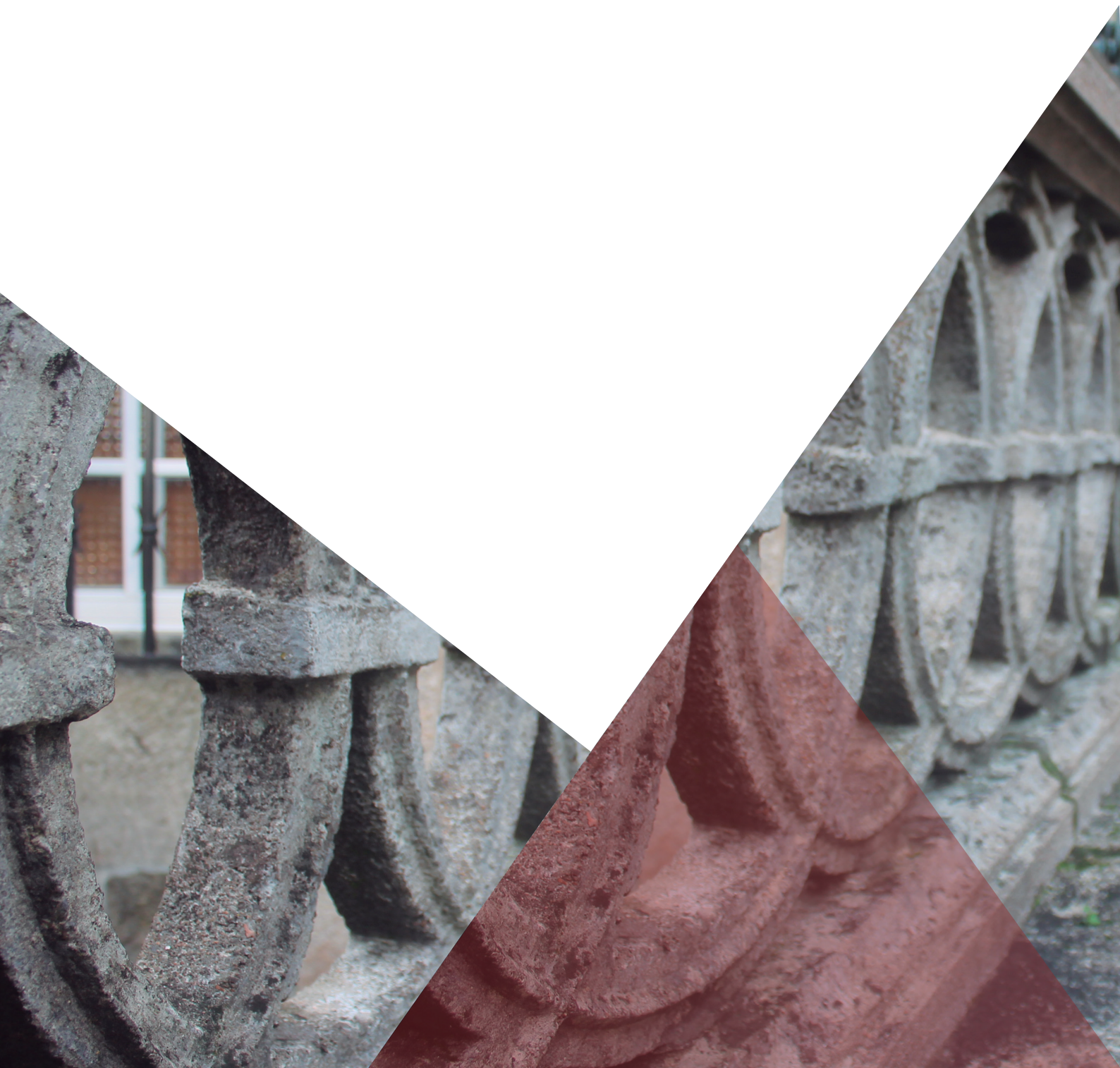


Fig. 32 Esquema modo de vida s. XXI

03 EL CASCO HISTÓRICO DE TUI



3. EL CASCO HISTÓRICO DE TUI

3.1. DESENVOLVIMIENTO URBANO DEL CASCO HISTÓRICO

A continuación se exponen los hechos más relevantes en la evolución histórica de la ciudad Medieval, para entender la ordenación del territorio del centro histórico.

Entre los siglos VI a.C. hasta II a. C. aparecen los primeros asentamientos castrenses, que han dejado testimonios de su cultura. Esta cultura se caracterizaba por asentarse en zonas altas con buena visibilidad. Su perfecto enclave se dio en el Monte Aloia, hoy parque natural. Siempre buscaban zonas bastante horizontales teniendo en cuenta la proximidad con líneas de agua. Su arquitectura doméstica se asentaba en aglomerados con una tipología de planta circular.

3.1.1. ROMANIZACIÓN

La época en la que se centra la investigación es a partir de la romanización y con ella los primeros asentamientos en el centro histórico.

En el año 137 con la llegada de Décimo Junio Bruto, comienza la romanización y una época de paz para los habitantes de los castros, permitiendo así su descenso a tierras más bajas cerca del río Miño. Las fuentes clásicas documentan la existencia de Castellum Tude y que la fundación de la ciudad se llevó a cabo por el héroe griego Diómedes, hijo de Tadeo. Durante el medievo en el bajo Imperio, Tui se consolida como un importante centro administrativo, militar y religioso, con sede episcopal documentada desde el s.V (Martínez Sigüenza, X. 2003).

En el siglo IV llegan los suevos, y Tui se sitúa como capital de su reino al frente de Rekiamundo (458-463). En el año 585 los suevos se integrarían en el reino visigodo y el rey godo Witiza tendría su palacio y su corte en Tui, exactamente en el barrio de Monterreal, en la parroquia actualmente conocida como Pazos de Reis.

Es con la caída del imperio cuando comienza la etapa de mayor importancia histórica de Tui. Los obispos influyen notablemente al suroeste de la actual Pontevedra, así como en el norte de Portugal, ya que tenían cónclaves con la sede de Braga.

A principios del s. VIII, Tui es invadida por los árabes arrasando la ciudad. Fue liberada por Alfonso I en el año 739. En 860 se reconstituye la sede episcopal en Tui, por Hermenegildo Gutiérrez y Alfonso Betote, condes de Ordoño I.

En 1071, la ciudad es saqueada nuevamente por normandos y es cuando el rey de Galicia Don García y Doña Urraca restauran y dotan nuevamente la sede episcopal, que esta vez se instala en el monasterio de S. Bartolomé (s.IX), en la parroquia hoy conocida como Rebordáns (Barros, C.1994).

Durante el s. XII Tui recupera su esplendor al convertirse en la capital del antiguo Reino de Galicia. Este acontecimiento viene dado gracias a la posición estratégica a orillas del río Miño, lo que favorece notablemente el comercio pero, a su vez, muy propenso a sufrir un ataque por parte del país vecino.

A mitad del s. XII, el reino portugués se proclama independiente, por lo que Tui, debido a su nueva situación fronteriza, será el escenario a lo largo de los siguientes siglos, de múltiples acontecimientos bélicos. Como explica Barros (1994) en el año 1170 Fernando II dota a Tui de un sistema amurallado, por lo que trata de trasladar la población asentada en los alrededores del monasterio de San Bartolomé para San Buenaventura, nombre con el que pretendía designar a la nueva ciudad amurallada.

La ciudad experimenta un importante desarrollo socioeconómico gracias a las importantes donaciones de los monarcas, tanto castellanos como portugueses, a la sede tudense. Así, en 1225 se consagrada la Catedral de Sta María de Tui.

Carreras (1934) relata cómo en 1640, a causa de las guerras con Portugal, se amplían las murallas con nuevos sistemas defensivos.

Respecto a los antecedentes y las singularidades arquitectónicas de las edificaciones domésticas, poca es la documentación conservada sobre la época de la Edad Media tudense. Existían una diferenciación entre las viviendas pertenecientes al nobiliario y

el resto, según explica Suso Vila, en su libro Pazos de Casas de Tui, las "casa chá" pertenecían a la población común, edificaciones de una sola planta con acceso desde la calle. Las viviendas de los nobles se diferenciaban del resto al incrementarse una planta alta en la vivienda.

Las fechas de la conservación de las viviendas en Tui son muy imprecisas debido al conflicto bélico en el año 1369 provocado por Pedro Ruiz Sarmiento Mayor de Galicia. En tal conflicto se produce un gran incendio en Tui que asola muchas de las edificaciones del casco histórico, sobre todo las de planta baja. Este acontecimiento, junto con las numerosas reformas que se producen a lo largo del tiempo y la perpetuación de sistemas constructivos, hace que se tengan pocas evidencias antes del XV (Vila, S., 1999). En la siguiente imagen se aprecia las viviendas de planta baja dentro del recinto amurallado.

En la siguiente imagen datada en 1502 puede observarse las viviendas que se encuentran fuera del recinto pertenecen a los primeros asentamientos junto a la iglesia de San Bartolomé.

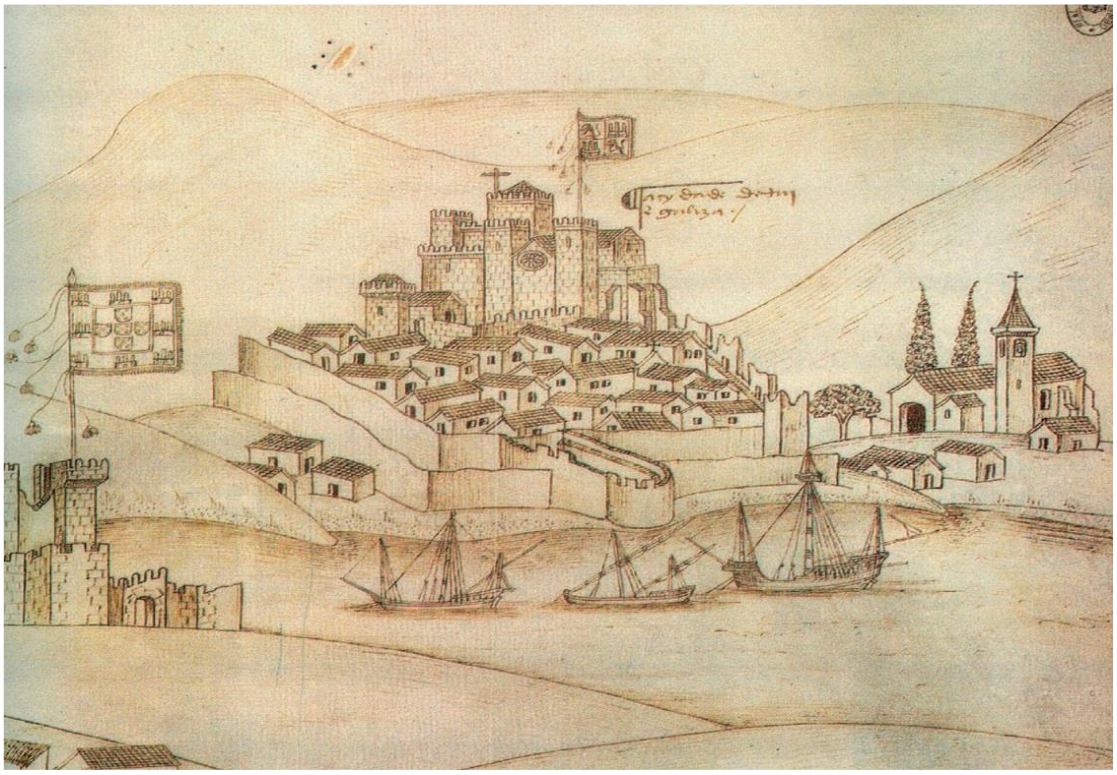


Fig. 33 Imagen datada de 1502 por Duarte D'Armas.

MORFOLOGÍA URBANA

La ciudad morfológicamente se organiza como un caso típico de ciudad medieval: cerrada por una muralla, con cuatro puntos abiertos para la entrada y salida recinto amurallado, uno horizontalmente y otro vertical, formando una cruz que atravesaba la ciudad. Para los ciudadanos del siglo XV debía suponer una carga la reparación constante de los muros del recinto, ya que no se obtenían los resultados positivos en la defensa de la ciudad. Se demuestra tal afirmación en una cita de 1419, que recoge Galindo Romero (1932) en su libro *Tuy en la baja edad media – siglos XII-XV*, en el que el obispo dice al cabildo y al concello: "que la por muitas veces lles disera que aguisassen e alsasse, hum pedaso de muro da dita cidade que estaba derribado...e que elles recusaban de o faser poendo a elo suas escusas" (p.51).

Pero las murallas servían de protección para sus habitantes dentro de una extensión de unos 96.050 m^2, cuyo núcleo se encuentra en el centro. Este núcleo se compone por un espacio abierto o plaza en la que coinciden los centros de poder: la catedral y los palacios episcopales, que se comunican con hospital de la ciudad y el ayuntamiento a través de otra plaza. Hoy en día el conjunto histórico no pertenece al centro de la ciudad, aunque siga albergando parte de los servicios públicos, como el ayuntamiento, la policía y la seguridad social, entre otros.

Los accesos al recinto amurallado se realizaban mediante cuatro puertas: la del Arco, con la misma orientación aunque más hacia el este, muy cerca del río Miño que llevaba al barrio de San Bartolomé y el monasterio de Sto. Domingo; la Bergán, que comunicaba la ciudad por el norte con el arrabal de San Xulián dos Lázaros; la de los Ferreiros, hacia el sureste comunicaba con el río Muíños; y por último, la que tomó más relevancia, a Porta da Pía, ya que es el paso actual hacia la zona más social, el paso de la corredera, y también la puerta hacia donde creció la ciudad al oeste (Iglesias Almeida, E. 1996).

En el siguiente esquema se indica la situación de cada una de las puertas de acceso y las torres:

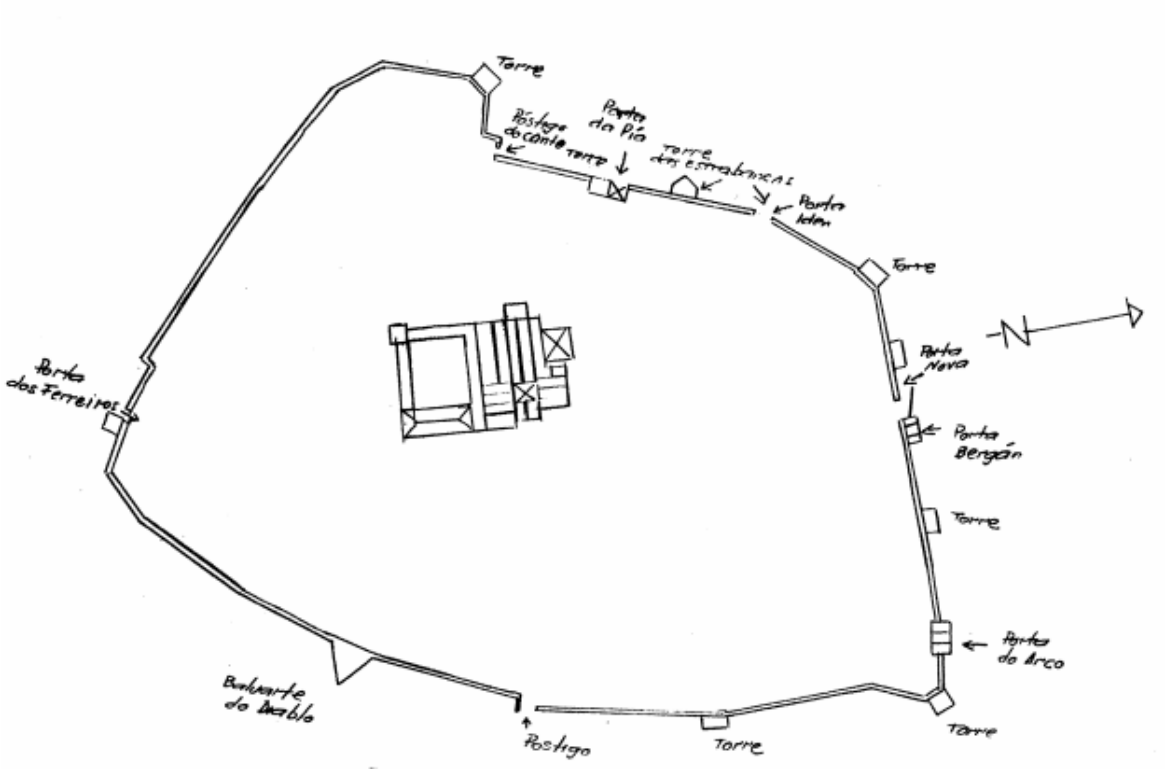


Fig. 34 Dibujo de las torres y puertas de la muralla.

Las calles longitudinales que se configuraban dentro de la muralla se regían por la orografía del terreno. Su pendiente favorecía con una doble función, el desagüe y limpieza de las calles hacia el río Miño. Las calles principales eran, como se puede comprobar en la actualidad, bastante largas y no muy estrechas en relación con la altura de las casas.

En el siguiente plano puede observarse que las dos arterias principales dividen horizontalmente la ciudad de norte a sur. Las calles do Corpo Santo-Bergan, Cascais-Praceres y Ferrería-Carpentería-Peletería, acaban uniéndose a las anteriores en el lado sur antes de confluir en la puerta de la ciudad.



Fig. 35 Plano que refleja la muralla interior

Como puede observarse en el plano anterior de la ciudad de Tui cuenta con dos murallas construidas en dos épocas diferentes, la Muralla Medieval y la Muralla de los siglos XVII y XVIII. Determinan la estructura de la Ciudad Histórica hasta finales del siglo XVIII, dando lugar a formaciones de diferentes barrios como la Ciudad Medieval, Sto Domingo, San Barlomé, Remuíños, Arrabal, Rollo (hoy prácticamente desaparecido) y la Corredera. El área objeto de investigación es la denominada Ciudad Medieval, delimitada por la antigua Muralla Medieval.

Según describe Mª Carmen Sánchez Carrera en su libro *El bajo Miño en el siglo XV* (1997) las "casas do dito cabildo na rúa das Adegas tiñan un balcón sobre a rúa" (p.170). En el siglo XV existían numerosas bodegas que tenían acceso desde la acera de casas, afirmación que realiza Sánchez.

De todos modos, Sánchez no establece una tipología exacta de las viviendas del conjunto histórico en esta época. Los materiales más usados para su construcción eran piedra, madera, teja y el entramado. La teja era el material común para la cubierta, y no sólo por razones estéticas, sino que como seguridad colectiva, para evitar que los incendios se propagasen de cubierta en cubierta, como podría pasar si fuesen, por ejemplo, de colmo.

En el siguiente plano se definen la formación de manzanas de viviendas y el nombre de sus calles:

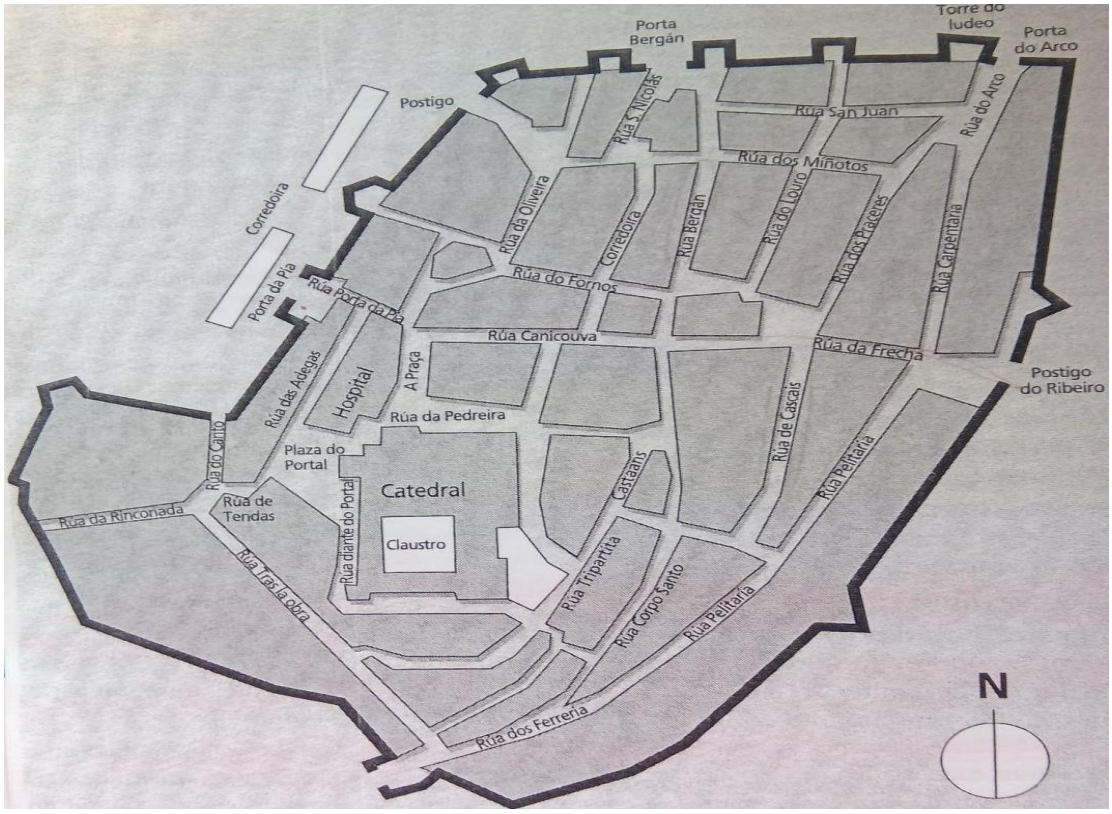


Fig. 36 Plano de Tui en el siglo XV

Las casas se construían de piedra, como todavía se puede contemplar en la actualidad. La madera era usada en el interior, no sólo para el suelo sino para la realización de los entramados y cimbras. Las viviendas se construían habitualmente unidas, para protegerse unas a otras del aire y el frío, y ahorrar espacio urbano. Lo que no parece estar unificado, hasta el siglo XV, es su altura. Existen casas chá (viviendas de planta baja) y casas sobradadas, es decir con un segundo piso (Rodríguez, J, 1427).

3.1.2. EDAD MODERNA

La sede de la administración municipal se constituye en 1521 para dotar a Tui de la estructura material que debe tener toda la ciudad. Mediante obras públicas, se pretendió un reajuste de mejoras urbanísticas, como la formación de plazas, sobre todo necesarias en los días de mercado local por su alta ocupación, así como las entradas de acceso a la ciudad amurallada. Para llevar a cabo estos pequeños proyectos urbanísticos, la casa consistorial asignó un impuesto a mayores, que se impuso sobre los géneros comestibles, llamado sisas (Carreras, 1980).

Sin embargo, pasados treinta años, la mejora urbanística no dejó mucha huella y el deterioro era notable, sobre todo en las estructuras más frágiles como los puentes. Rivas (2007l explica cómo debido a la llegada de la peste a la ciudad, estas mejoras tuvieron que ser atrasadas hasta el 1574.

Iglesias (1990) relata como las continuas guerras con Portugal obligaron a reforzar el recinto defensivo, debido a lo cual se realiza la construcción de la muralla renacentista. Su construcción comienza a ejecutarse en el 1640, llegando a abarcar los arrabales de la ciudad, como se puede observar en el siguiente plano datado del 1670.



Fig.37 Plano datado de 1670 donde se muestra la forma de la muralla renacentista final.

Y comentaba Barros (1994) como las fronteras han sido siempre un lugar de continuos conflictos:

> Tenemos dudas de que el cierre de las fronteras medievales fuera posible, y completo, sin esta aportación de las enemistades nacionales propias de la modernidad. Ninguna medida fiscal o burocrática habría logrado mejores resultados, que la difusión.de unas mentalidades nacio nales refractarias, a la hora de alejar a la gente de una secular convi vencia y trato internacional; de ahí el interés actual de investigar las mentalidades de frontera, sobre todo si consideramos que —¡ironía de la historia!— quinientos años después se está recuperando una frontera abierta en el contexto de la Unión Europea. (p.28)

La presión sometida por parte de Portugal hace llegar a Tui en 1663 un plano por parte de la autoridad eclesiástica Compostelana para llevar a cabo la fortificación de sus murallas mediante cinco baluartes. Para ello se tendrían que derribar un arrabal y el convento de Sto. Domingo. Ante la negativa por parte de los tudenses, toman la decisión de dibujar otro plano, donde se incrementaban otros dos baluartes, agrandando el espacio fortificado generando una mayor ciudad.

3.1.3. SIGLO XVIII

En este siglo las batallas por la tentativa de invasión por parte de Portugal continúan siendo habituales. Debido a estos continuos ataques, Tui se vuelve muy vulnerable y tras la muerte de Carlos II El Encantado se da la guerra de sucesión en 1703, una de las que más devasta a Tui.

Otra de las guerras sucedió el año en 1750 en el intento de la permuta de los territorios entre España y Portugal.

No es hasta este siglo XIX cuando Tui comienza su expansión hacia el exterior, desde el primer recinto amurallado hasta el segundo. En el siguiente dibujo datado de 1777 puede observarse como el primer recinto amurallado sufre algunas modificaciones, como la construcción de las viviendas en el perímetro, apropiándose de la cara interior de la muralla como cerramiento de la misma. Respecto al segundo recinto amurallado se observa en el plano de 1777 el cambio de uso en el suelo, diferentes cultivos, alamedas, arboladas y diferentes parcelaciones, caminos, etc... Así como a extramuros aparecen parcelas dedicadas al cultivo (Barros, 1994).

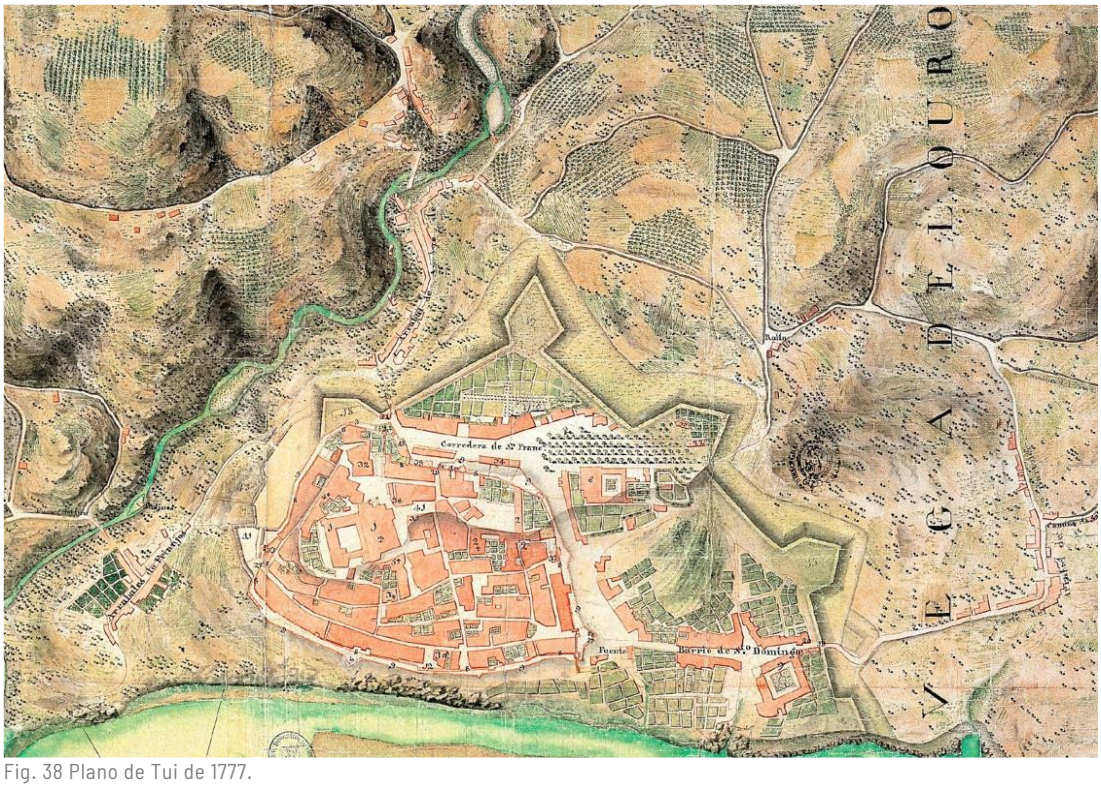


Fig. 38 Plano de Tui de 1777.

Iglesias (1990) comenta como ya a finales del siglo VXIII se observa pocos cambios respecto a la red viaria, las puertas siguen marcando los ejes principales de la ciudad y no se observan nuevos caminos dentro del primer recinto amurallado. Sin embargo, el tejido edificado en el primer recinto amurallado se encuentra expandido cubriendo prácticamente toda el área. En la parte exterior del segundo recinto, nacen las primeras construcciones en paralelo al recinto amurallado y principalmente se observa en el siguiente plano el crecimiento a lo largo del eje transversal este-oeste.

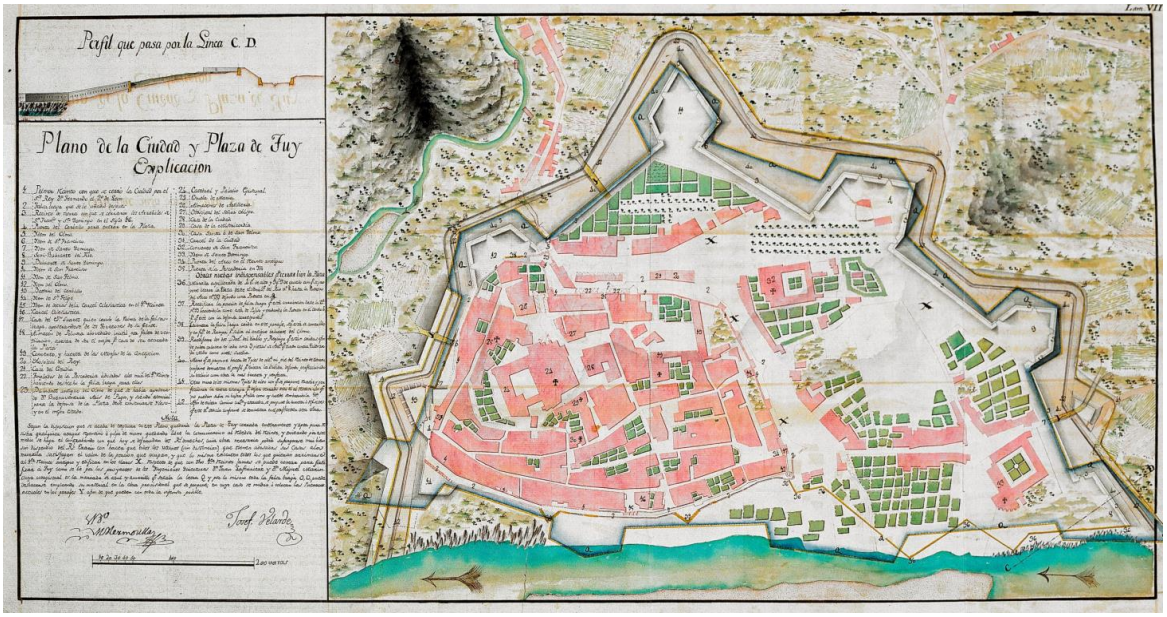


Fig. 39 Proyecto de ampliación de la muralla renacentista.

3.1.4. SIGLO XIX

En 1820 llegan al gobierno los liberales y Tui pierde su capitalidad, sustituida por Vigo. Ya en 1823 hay un cambio de gobierno y vuelven los absolutistas y restituyen el antiguo régimen y las siete provincias en Galicia. Diez años más tarde, en 1833 vuelven los liberales al gobierno y dejan a Galicia con cuatro provincias. Estos acontecimientos repercuten en la economía y el comercio de Tui, de un modo poco positivo (Sánchez Carrera, M.C., 1997).

Sin embargo, con la llegada de la revolución industrial, se verifica en Tui el crecimiento demográfico como se observa en la fotografía, ello conlleva al crecimiento constructivo, más exactamente, en 1856, notable también en la red viaria. Como se confirma en la siguiente figura, hay un mayor número de viviendas dentro del segundo recinto amurallado.



Fig. 40 Vista de Tui a principios del XIX con la puerta "do Arco" y las tres torres de la muralla, lado norte.

Treinta años más tarde, en 1886 se crea la línea de tren entre España y Portugal, con paso por el municipio de Tui, como se muestra en la fotografía de la construcción del puente internacional. Esto supuso un importante cambio histórico, pero sobre todo social y económico. Respecto al espacio urbano, la vía férrea delimitaría a la ciudad, coincidiendo con el límite urbano existente en la época.

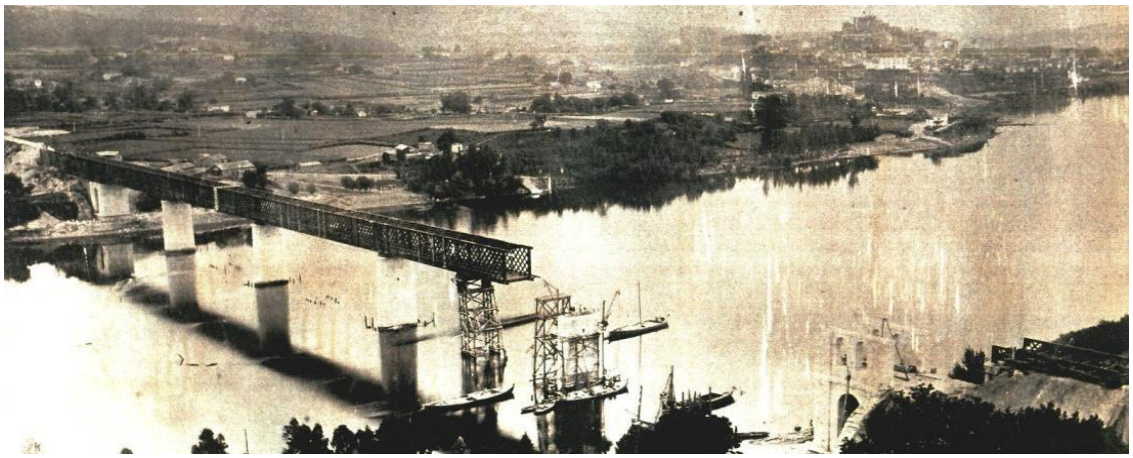


Fig. 41 Imagen del Puente Internacional durante su construcción.

Según la entrevista con el historiador Suso Vila (ver anexos), la buena situación económica que supuso la vía férrea a los habitantes de Tui hizo que se incrementase la vivienda fuera del recinto amurallado y cerca de la red viaria principal, como era la que hoy se conoce como Avda. Concordia. La corredera se convertiría en la línea de unión entre el primer recinto amurallado y la nueva zona de expansión, a la vez que un importante espacio social.

En este siglo comienza un progresivo deterioro del casco histórico en lo que se refiere a las edificaciones habitacionales, ya que los equipamientos de servicios públicos como el concello, se mantienen actualmente dentro del recinto. El nuevo trazado ofrece calles más amplias y con mayor posibilidad de expansión.

3.1.5. SIGLO XX

A lo largo del siglo XX la ciudad experimentará un crecimiento en altura y en número de edificios, provocando un paulatino empobrecimiento demográfico y material del centro histórico, que ya comenzaba a finales del siglo XIX. La ciudad crece ampliando sus límites urbanos, sobre todo desenvolviéndose a lo largo de la vía de comunicación entre el puente internacional, atravesando Tui, hacia Vigo.

Debido al aumento edificatorio se produce también un aumento de límite urbano. Tui queda limitado al este por el río Miño, al oeste por la vía de ferrocarril, al norte por el río Louro y al sur por la carretera que una la ciudad - Tomiño – A Guarda.

Sin embargo, uno de los hechos más transcendentales para la ciudad fue la Guerra Civil Española. Tui fue una de las últimas ciudades de Galicia en caer ante la opresiva política de Franco. Los esfuerzos por hacer resistencia a las tropas de Franco causan una etapa de represión.

En la década de los 70 la situación económica no mejora y la situación precaria de la economía e incluso social por la que atraviesa la ciudad, lleva a una escasa evolución en el panorama edificatorio de la ciudad.

A continuación se muestra los límites del conjunto histórico y como la ciudad se ha expandido hacia otro límite más transversal, desde el puente internacional paralelo a río Miño.



Fig. 42 Vista aérea de 1969 con las delimitaciones antigua y nueva del espacio urbano de Tui.

Sin embargo, el tráfico va aumentando considerablemente. Esto conlleva tener que realizar mejoras en las redes viarias y acondicionar espacios para incrementar el número de estacionamiento de los vehículos, muestra de ello la siguiente fotografía de 1983.



Fig 43 Introducción de tráfico rodado en la Corredera. Disposición de sus aparcamientos 1983.

Pasados diez años el crecimiento aumenta a causa de la reducción del fenómeno migratorio. En la década de los 80 se sucede un importante incremento demográfico ya que los emigrantes retornan debido a la crisis mundial. Esto provoca la aparición de nuevas construcciones debido al mayor nivel económico que traen. También se construye con un mayor número de plantas, lo que lleva a vulnerar el trazado histórico, estableciendo una nueva línea edificatoria más agresiva y hasta ahora armónicamente conservada.

Esta década se considera como la etapa de consolidación de la estructura urbana, más que una etapa evolutiva. La reducción del espacio disponible provoca el relleno de los vacíos existentes, quedando saturado el espacio urbano en las áreas centrales.

En el año 1993 se construye el tramo Porriño-Tui de la autovía A-55, creando una nueva delimitación y reduciendo el tráfico por el centro de la ciudad.

Respecto a la viviendas, puede observarse en la siguiente imagen que en el casco histórico predominan las viviendas con dos alturas. En la zona nueva las edificaciones suben a dos y más alturas y en la periferia de la ciudad existe mayor espacio para la construcción, observándose parcelas con viviendas aisladas.



Fig. 44 Vista aérea de 2011 con límite do espacio urbano superpuesto.

3.2. EVOLUCIÓN SOCIO-ECONÓMICA

3.2.1. SIGLOS XVI-XVIII

Una de las mejores fuentes de ingresos para una ciudad era la conexión rápida con las rutas de comercio. El río Miño que desde tiempos pre-romanos ha sido navegable, poseía números puertos a largo de él. Y Tui, como zona fronteriza, era poseedor de uno de los principales puertos del río Miño. Según Aviz de Brito, L.F. (1989) el desenvolvimiento de algunos de los conjuntos históricos situados al margen del río se expandieron con el dominio romano y por lo tanto obtuvieron un notable crecimiento económico. Ciertamente, la falta de calzadas para la facilidad comercial fue suplida por la entrada fluvial hacia el interior de Galicia.

A comienzos del s. XV las continuas guerras e invasiones provocan que Pedro Madruga y el resto de la nobleza gallega sean derrotados. Los Reyes Católicos imponen un tiempo de paz, que tendría su reflejo en las aguas del Miño hasta buena parte del siglo XVII (Marques Casasnovas, J., 1963). Esta época de paz llevó consigo una estabilidad que tendría su reflejo en el crecimiento económico, habitacional y demográfico.

Este crecimiento ciertamente se vio impulsado por la buena situación en el comercio naval en las riberas del Miño. Como confirma Elisa Priegue (1988) en su obra *Galicia en el comercio medieval*:

> Tui era sobre todo una plaza mercantil intermediaria, que canalizaba el tráfico portugués, legal e ilegal. Buen pueblo muy abastecido, y de los mejores pescados del Reyno, no aparece, sin embargo, exportándolos a larga distancia. Sin flota propia y utilizando naves de los otros puertos gallegos e incluso portugueses, llegaban hasta la ciudad paños de Flandes y de Aragón, a veces desde el otro lado de la frontera (p. 53)

Esta cita demuestra el buen estado en el que se encontraba el tráfico marítimo fluvial por el río Miño hasta los puertos de Tui y de Valença durante todo el siglo XVI. Debido a la guerra de la Independencia de Portugal en el siglo XVII, el comercio y el tráfico marítimo fluvial sufren una significativa merma. En el XVIII y según el registro de Rodríguez Almeria, E. (2001) en su libro *Cofradía de San Telmo. Patrono de Tui y su Obispado*, llegaron al puerto de Tui barcos forasteros con una carga que contenía loza y cal. Una mercancía que hasta el momento no era habitual. Este nuevo tráfico naval se sucederá hasta los años 1930, donde se comercializaba vino, harina, sal y la mercancía más preciada, madera y cal.

Curiosamente la madera era empleada para la fabricación de navíos y barcas, y no para la construcción de edificaciones como aparece en los Fueros de Tui: "que ninguno non sea osado de collere sus pastos e su lema para quemar, o para facer casas, o otros edificios, o navios, si no en los lugares labrados e defendidos" (Iglesias, E. y Méndez P., 1990, p.90).

Como se muestra en la siguiente figura datada del 1502, la construcción de una barca con madera a orillas del río:

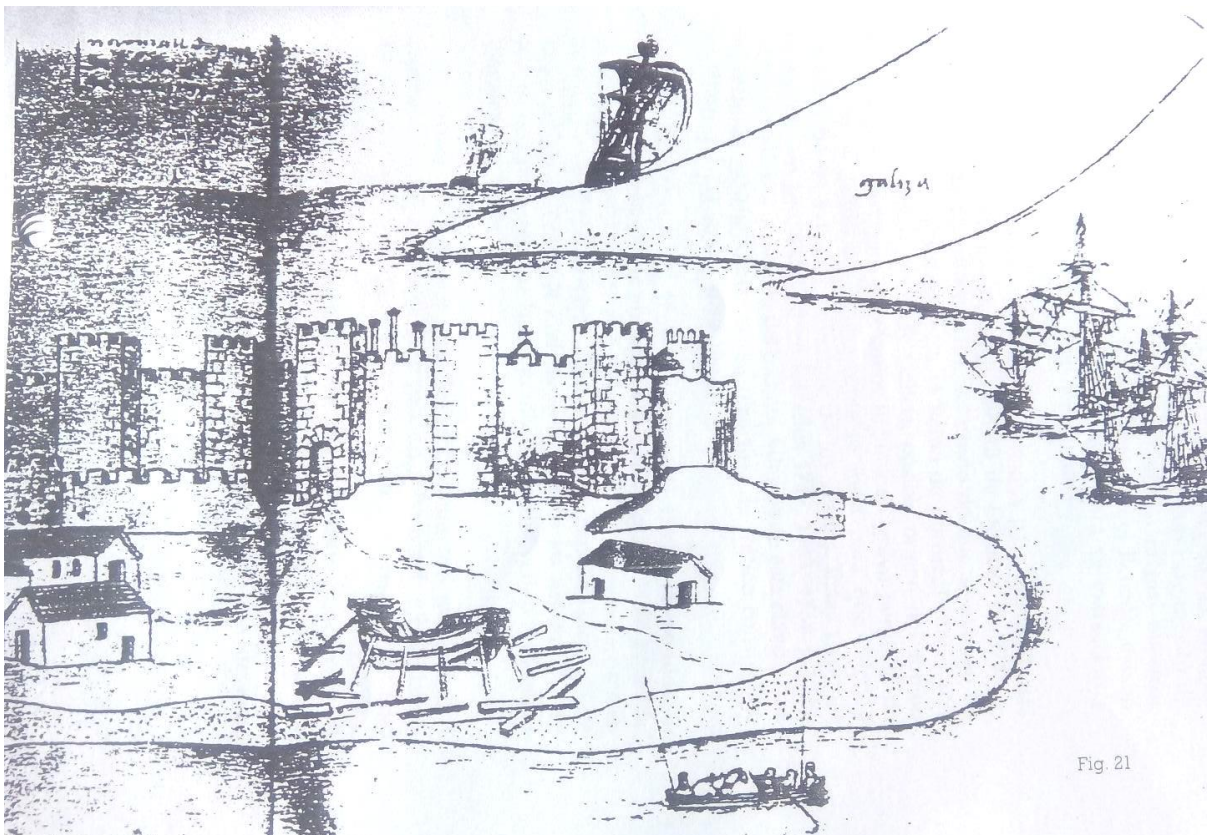


Fig. 45 Dibujo de Caminha realizado por Duarte Darmas en 1502

Como ya se ha desarrollado en la contextualización histórica, uno de los dos intentos de invasión más destacables han sido la guerra de sucesión, tras la muerte de Carlos II en 1703, y la otra en 1750 en un intento de permuta de territorios entre España y Portugal. Estas guerras repercutieron en la situación demográfica, según Ofelia Rey en su introducción en el libro de Campos, J. y Camarero, C. (1990). La paz que se generó tras los conflictos bélicos hizo que se produjera un ascenso demográfico de un 13% entre los años 1700 y 1787. Este pequeño incremento en la tasa demográfica fue debido por la situación de paz generada tras las guerras, pero en cambio perdió su importancia estratégica por la aparición de otras atractivas zonas costeras.

Según explica Campos, J. y Camarero, C. (1990) en Tui en el año 1753, Respuestas Generales del Catastro de Ensenada:

> Todo hace pensar que el setecientos no fue la mejor etapa para la ciudad - casi nulo crecimiento de la población, languidez de la vida económica, carencia de grupos sociales activos en el comercio o la industria, decadencia de la mitra episcopal, pérdida de importancia estratégica en período de paz, como revela el deterioro de las defensas, ausencia de buenas comunicaciones y, sobre todo, la pujanza de las villas costeras, Vigo en especial, cuya competencia Tui no puede resistir- y nada permite entrever, antes de 1800 un despegue.
>
> Todo lo dicho no impide que Tui siga siendo en el XVIII un centro de referencia –fiscal, administrativa, judicial, comercial- de una amplia comarca rural que, a mediados del siglo XVIII, se encuentra en un momento de paralización del crecimiento agrario y demográfico arrastrado del siglo anterior, de incremento de la emigración al vecino Portugal, de impulso de las actividades artesanales –tejido de lienzos en especial- como apoyo de la agricultura y, sobre todo, de una dedicación cada vez más intensa a la

> vinicultura. Solo el entramado urbano de la zona intramuros permite distinguir a Tui de ese entorno rural; del otro lado de las murallas, predomina el componente agrario en las profesiones de vecinos (Campos y Camarero, 1990, p. 8)

Un 40% de la población tudense estaba dedicada a la agricultura. Para ejercer esta actividad las familias vivían a extramuros del conjunto histórico. Otra parte de la población se identifican entre zapateros, artesanos, sastres que también ejercían unas dobles tareas, como tratantes de vino, molineros, panaderos, entre otros. La mayor parte de estos oficios se desempeñaban en la planta baja de la vivienda para así ser vistos a pie de calle (Campos y Camero, 1990).

En el siguiente plano puede observarse como en el año 1730 las parcelas de cultivo se encontraban entre la primera muralla y la segunda renacentista.

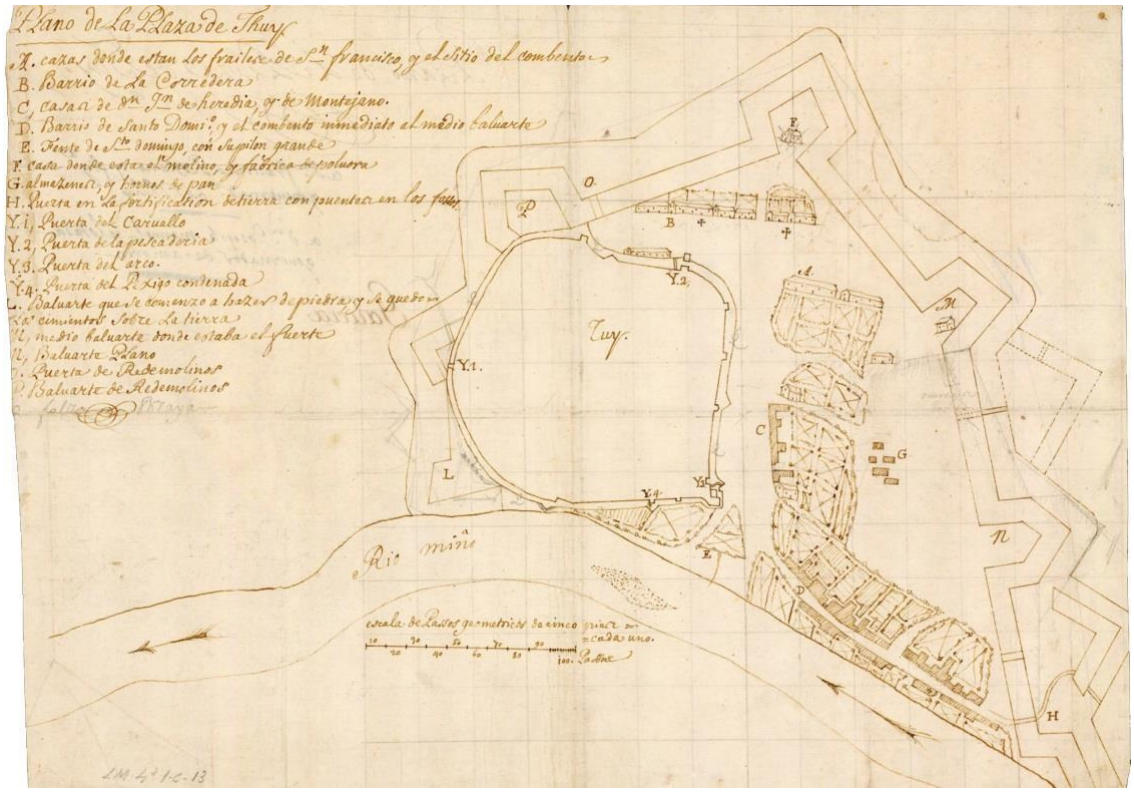


Fig. 46 Plano de la ciudad de Tui en 1730.

El siguiente plano recoge la distribución territorial de los grupos de oficios en el espacio urbano. Esta información es de ayuda para analizar los estudios de caso del capítulo 05, por ejemplo el caso nº3, donde puede observarse las iniciales AL, que corresponden a alfayate, más comúnmente llamados sastres.

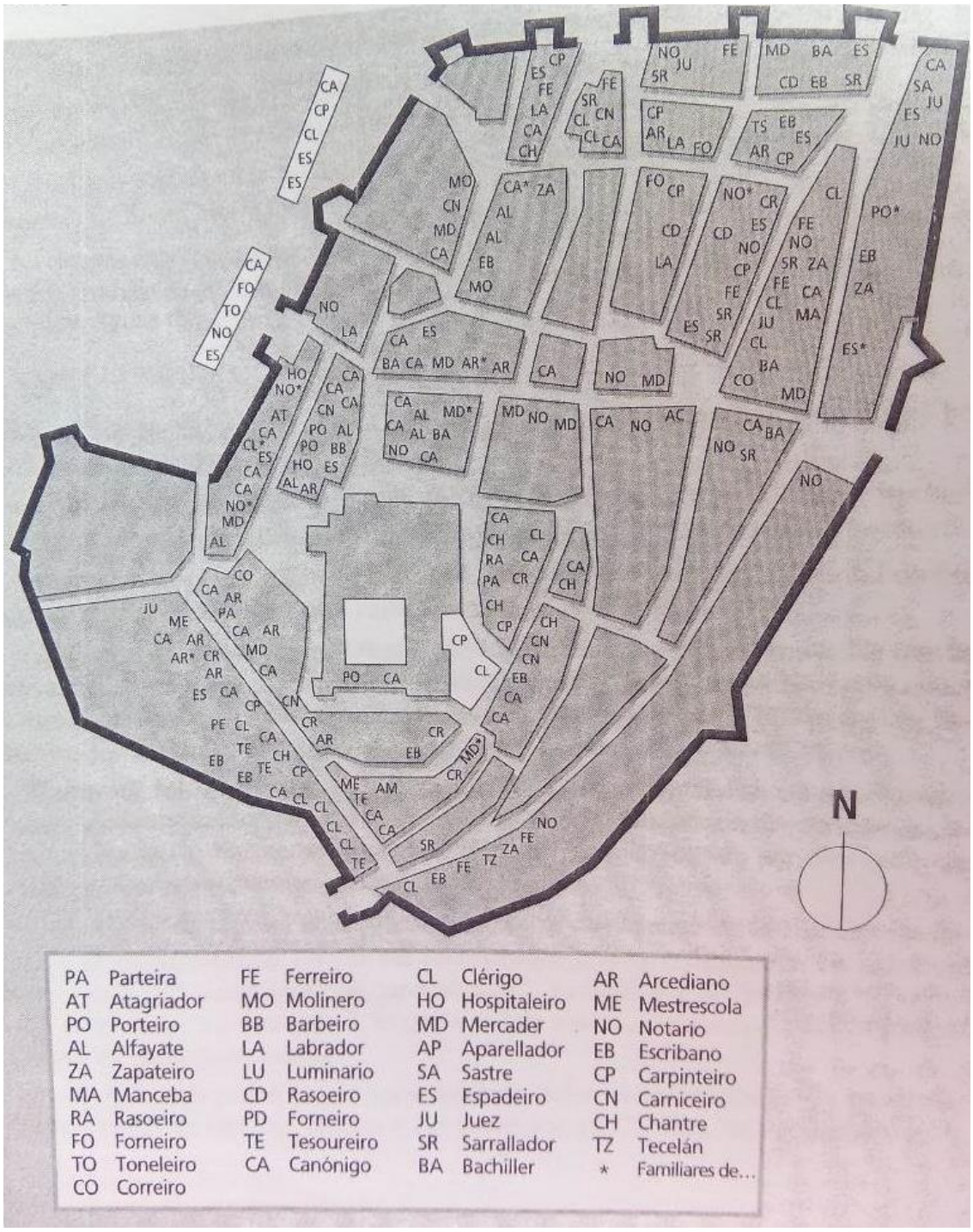


Fig. 47 Plano social de Tui en 1981.

Estos oficios se realizaban en la propia vivienda, como puede observarse en la siguiente figura. También se puede constatar que la mayor parte de las viviendas son de dos alturas. En la planta baja se encontraría el acceso a la vivienda y el espacio dedicado al oficio en particular al que se dedicaba la familia. En la planta alta se encontraba la residencia, a la que se accedía por unas escaleras interiores.

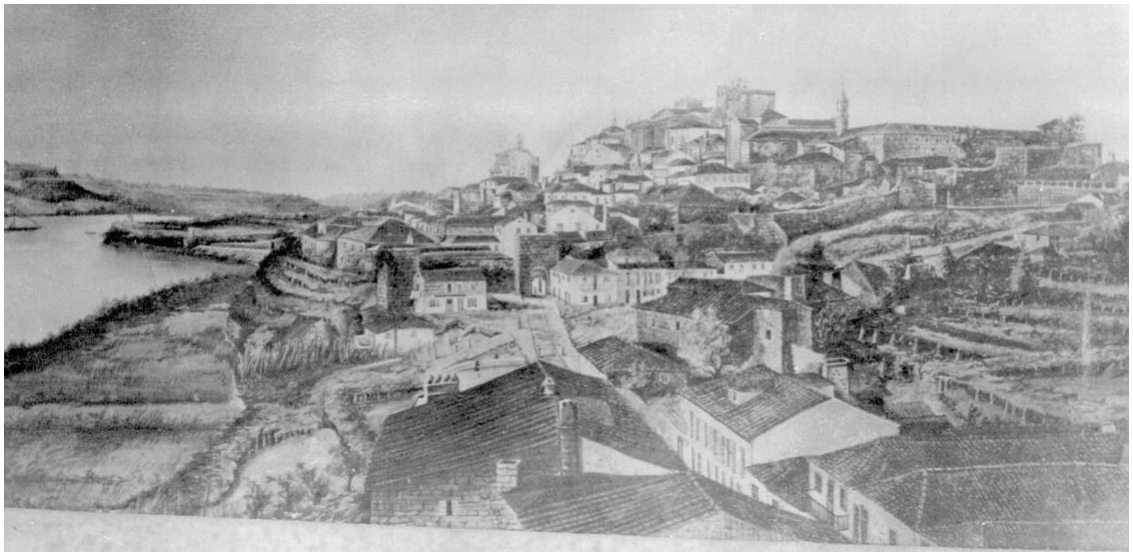


Fig. 48 Grabado de la ciudad en donde se aprecia la tipología de las viviendas de la época.

Ciertamente existe un pequeño incremento en el número de viviendas en el interior de la muralla, siendo notable el crecimiento de su estructura. Y aunque lo habitual a partir del siglo XIX sea el incremento en altura, esto no sucede en Tui. Y es que el conjunto histórico de Tui no es tan diferente al resto, ya que están carentes de una estructuración regular, con calles estrechas que se adaptan a la topografía del terreno, lo que hace que el eje de este a oeste tenga pendientes muy acusadas y que algunas viviendas tengan semisótanos, como en el caso nº1 del análisis de los casos de estudio. De todos modos, la mayoría de las viviendas son de características similares con unas formas geométricas rectangulares y estrechas.

Como se ha mencionado anteriormente, dentro del casco histórico las edificaciones eran y son principalmente construidas en piedra y madera. Esta propiedad caracteriza a la ciudad de Tui, llegando a ser conocida como “la ciudad en piedra”. En el plano de Ferrière de 1733 se aprecia como la ciudad se va consolidando hacia el exterior de la muralla y en casco histórico no aumenta su masa edificada.

3.2.2. SIGLO XIX

En este siglo, se realiza una modificación en el segundo recinto amurallado, como refleja el plano datado en el 1800. Como ya se ha comentado anteriormente, en esta época el primer recinto amurallado se encuentra saturado, por lo que, en el segundo recinto, comienzan a aparecer nuevas construcciones bastante ligadas a la agricultura. Para acoger y proteger esta movilización y descomprensión de la ciudad se realizan la modificación en la muralla, planteando constantemente cerrarla en todo su perímetro. Actualmente sólo se conservan unos pocos restos, principalmente de los baluartes.



Fig. 49 Plano de 1800.

El intento de protegerse de los ataques invasivos no fue efectivo cuando llegó a Galicia la gran invasión por parte de los franceses en 1809, un hecho que provocaría un brutal descenso demográfico en Tui. Bajo las instrucciones de Napoleón, Galicia estaría invadida por los franceses en tan sólo 15 días, como redacta Avelino Bouzón Gallego (2007), que recoge un fragmento de José María Ruibal donde narra en su diario la vivencia de un tudense en esa época:

> Los franceses se portaron con mucha política en el primer día, pero luego que les pareció que tenían fuerzas suficientes para sujetar el país que les había recibido pacíficamente, comenzaron a tratarlo cual si lo hubiesen conquistado a viva fuerza. Se derramaron por las aldeas inmediatas, robando cuanto podían haber en las manos, y maltratando a sus habitantes. No se portaron mucho mejor en la ciudad. Los conventos fueron desalojados por sus moradores y transformados en cuarteles y hospitales, las iglesias de San Francisco y de las monjas fueron profanadas y convertidas en caballerizas, las imágenes, que por descuido o por falta de tiempo quedaron en ellas, han sido acuchilladas. No valía a los vecinos dedicar sus criados al servicio de los franceses que tenían alojados en sus casas, sino que eran obligados a cuidar de los caballos y a otros ministerios más viles, al mismo tiempo que veían robar lo que tenían, y les insultaba y vejaba brutalmente. Más bien que tropas de una potencia civilizada que venían a dominar el país, parecían hordas de bárbaros salidas de África para asolarlo y destruirlo (p.192-193).

Esta invasión provoca un período de estancamiento, económico, constructivo y demográfico, que durará aproximadamente 20 años. Estos hechos se agravaron por la peste, que se expandía por toda la ciudad.

Pasado este período, la ciudad de Tui muestra un crecimiento industrial y demográfico característico del siglo XIX. Puede observarse en el siguiente plano de 1856 como existe un crecimiento fuera del segundo recinto amurallado en su red viaria y en nuevas edificaciones.

El desarrollo de la ciudad en la primera mitad del siglo XIX sufre un estancamiento debido al gran daño que provocaron las tropas francesas a su paso por la cuidad. Otro factor que entorpeció el avance social fue la utilización indebida de las edificaciones, sin olvidarse de la peste que azotó a los tudenses por aquella época.

Debido a estos inconvenientes, el progreso que se pudo observar en otras ciudades no se reflejó en Tui. Como puede observarse en el siguiente plano de 1856 el desarrollo urbano prácticamente no se ha modificado con respecto al plano de 1800 de la página nº40.



Fig. 50 Plano de 1856.

Más tarde, exactamente treinta años, en 1886, se construye el puente internacional entre Valença y Tui. Esta construcción tuvo mucha relevancia para el comercio en Tui. El puente está diseñado por el ingeniero y diputado riojano Pelayo Mancebo y Ágreda, a pesar de que se crea que fue Eiffel. El puente está construido con varios tipos de vías, una para vehículos en su parte inferior y otra en la parte superior para albergar la vía férrea, construida ese mismo año entre España y Portugal. En los laterales, a cada lado de la vía para vehículos, también albergaba un paso para peatones (Díaz Álvarez, 1986).

La construcción del puente tuvo, sin duda, una trascendencia histórica, social y económica, ya que las nuevas comunicaciones facilitarían el comercio entre ambos países. La capacidad que albergaba la nueva construcción desplazó a un lado las embarcaciones, dejando paso al transporte de mercancías y pasajeros por el puente, como se observa en la fotografía de 1886. El cambio sufrido produjo un aumento de flujo de circulación de los vehículos entre España y Portugal (Díaz Álvarez, 1986).



Fig. 51 Día de la inauguración del puente internacional, en marzo de 1886.

Con la aparición de esta nueva línea de comunicación comercial, surgen nuevas necesidades y por lo tanto nuevas áreas urbanas. Surge la necesidad de tener nuevas zonas de esparcimiento y crecimiento. La ciudad queda delimitada por la nueva vía férrea y el crecimiento extramuros, con nuevos trazados y vías de comunicación que estimularán el crecimiento comercial y por lo tanto el crecimiento edificatorio, como ocurre en la carretera que une Tui con Porriño y Vigo (Pereira Figueroa y González Soutelo, 2004, p. 248).



Fig. 52 Plano de la ciudad en 1886.

En el plano de la ciudad de 1886 se observa cómo se va difuminando la estructura urbana original con las nuevas. La necesidad de crecimiento de esta época provocó la rotura del límite dado por el segundo recinto amurallado. Esta incompatibilidad provocó la desaparición de alguno de los baluartes y partes de la muralla renacentista.

Con respecto al primer recinto amurallado, la muralla medieval, conservará algunos de sus tramos, a pesar de que muchos tramos habrán desaparecido para convertirse en muros de carga de las viviendas. Es en este siglo cuando se verá reflejada un mayor contraste entre la ciudad medieval y la zona nueva de expansión, sobre todo en la morfología urbana, pero también en el aspecto social y económico. Estas dos zonas estarán unidas y a su vez divididas por el elemento social característico de Tui, la corredera.

Desde el punto de vista de la conservación original del centro histórico, la expansión de la ciudad con la rotura de viejos límites, fue positiva. Esto llevó a que las nuevas necesidades se desarrollasen en el exterior del centro histórico y no se reflejasen constructivamente en las viviendas del interior de la muralla medieval. Es por ello que el conjunto histórico de Tui posee pocas alteraciones constructivas en sus edificaciones (Pereira Figueroa y González Soutelo, 2004).

3.2.3. PRIMERA MITAD DEL SIGLO XX

En este siglo XX es cuando el centro histórico de Tui perderá parte de su esencia antigua. La arquitectura doméstica se verá sometida a modificaciones en su número de plantas, en la destrucción de algunas de ellas para llevar a cabo nuevos lotes edificatorios, debido a la especulación inmobiliaria que sufrirá gran parte del país. Las nuevas necesidades de los propietarios se traducirán en soluciones rápidas de adaptación, realizando las reformas destructivas (Pereira Figueroa y González Soutelo, 2004).

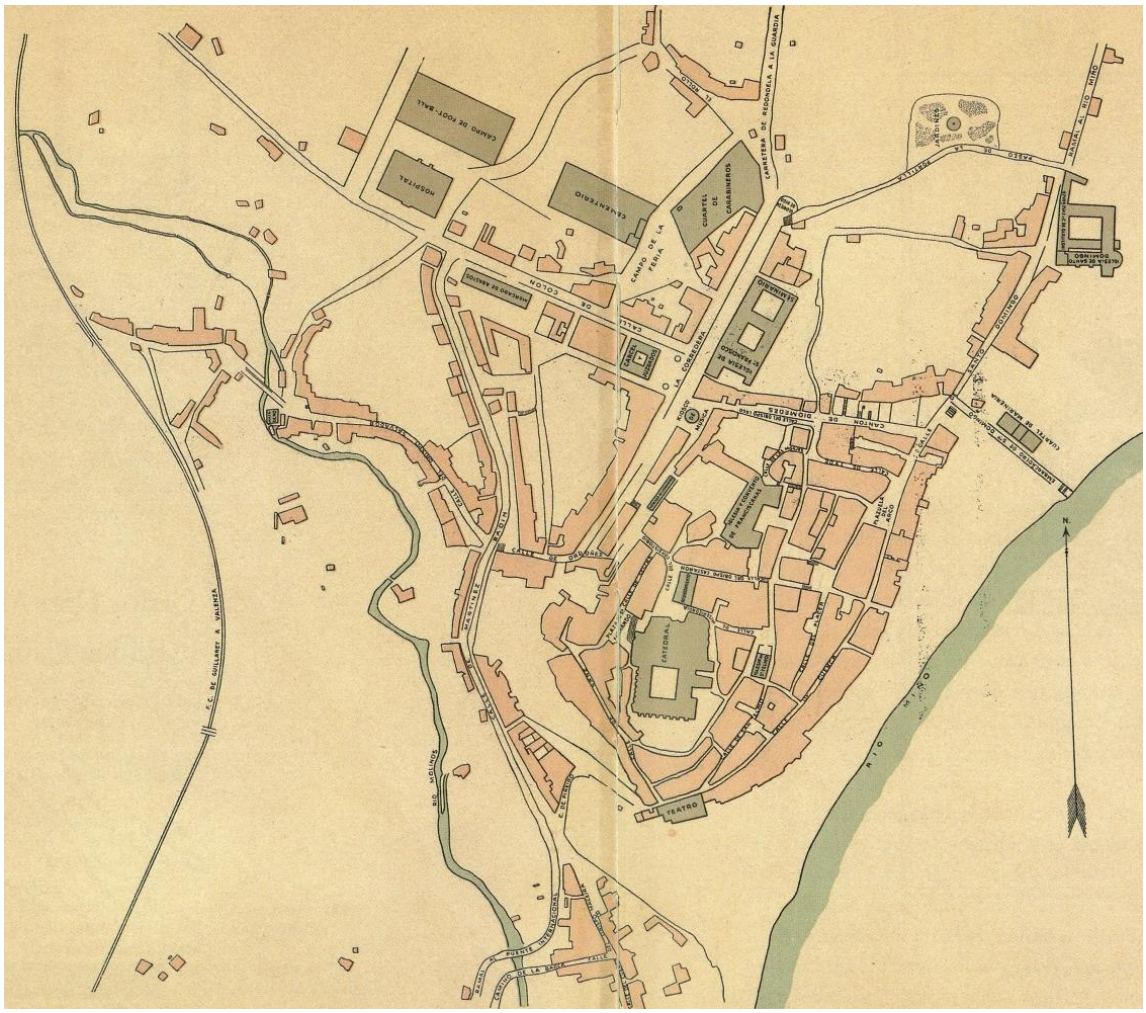


Fig. 53 Plano de Tui en 1925.

Tal y como refleja el plano anterior de 1925, puede verse como el tejido edificado dentro del conjunto histórico es prácticamente el mismo que en la actualidad. Donde se refleja mayor cambio y por lo tanto más masa edificada es la parte de nueva expansión, donde puede verse la intención de estructuración más ordenada.

3.3. MARCO NORMATIVO

3.3.1. ANTECEDENTES

Los conjuntos históricos comienzan a sufrir un proceso de deterioro a partir de la revolución industrial. Entre los años 1850 y 1950, los cascos históricos sufrieron un notable aumento demográfico que derivó en una congestión. El urbanismo tiene sus antecedentes en una serie de reflexiones y propuestas encaminadas a resolver los problemas de densificación. En este movimiento cabe diferenciar a los que propugnan un modelo de ciudad progresista, llena de espacios verdes y comportimentada de acuerdo con las diferentes funciones de residencia, trabajo, recreo... como Owen, Fourier, Richardson, Proudhon, entre otros, frente a los "culturistas", Ruskin y Morris, que preconizan una ciudad circunscrita en unos límites precisos, irregular y asimétrica, con dimensiones moderadas, pero con una estética inspirada en la tradición.

Como se ha mencionado anteriormente, el crecimiento de la ciudad de Tui fue uno de los motivos principales del abandono de viviendas del centro histórico, que favoreció el proceso abandono, degradación y marginalización. Las edificaciones del centro histórico se quedan desocupadas o con inquilinos en régimen de alquiler, provocando la imposibilidad de inversión en su mejora y su conservación (Torres Outón, 2013).

Campesino (1984) comenta como así empieza un círculo de deterioro en los conjuntos históricos que no solo atañe a una cuestión urbanística, como el derrumbe de edificios, sino que va de la mano de una problemática social, deterioro en la calidad de vida, marginalidad, el medio ambiente urbano, entre otros. Ya en las décadas de los 70 y 80 arrancó la revalorización en el precio del suelo al recuperarse la centralidad en los conjuntos históricos, por ser objeto de clases dominantes.

Es a partir de entonces cuando surge un interés y preocupación por rescatar los cascos históricos. Se llevan a cabo diversas estrategias, con diferentes grados de éxito, para conseguir así la revitalización funcional y desarrollo sostenible de los centros históricos (López López, A., 2005). Bosque Maurel (2011) describe como

España cuenta con centros urbanos con gran valor artístico-patrimonial y monumental gracias a la protección e inversión de la administración. Para concluir Santamaría (2013) termina diciendo que:

> En conclusión, los centros históricos del entorno se caracterizan, en menor o mayor grado e independientemente de su funcionalidad o desarrollo urbano (concentración o desconcentración), por haber sufrido problemas de abandono de la vida urbana y despoblamiento, y consecuentemente, cambio de usos. Ambas situaciones han supuesto un abandono de usos tradicionales (residencial y comercial) y la aparición de actividades nocturnas incompatibles con el uso residencial y/o una creciente terciarización ligada a actividades administrativas, turísticas y/o lúdicas y, en algunos casos, proliferación de comportamientos incívicos (p. 119).

LA NECESIDAD DE DISPONER DE UN MARCO LEGAL ADECUADO A LA RECUPERACIÓN

Se generó la necesidad de poner en marcha de políticas de recuperación integral para la recuperación de los conjuntos históricos, esto exigió previamente: la actualización de la legislación actual de conservación de patrimonio, la sustitución de las leyes que favorecían el deterioro, la armonización entre urbanismo y conservacionismo, y la aprobación de leyes que favorezcan la rehabilitación y con una visión orientada a la sociedad. Pero España tiene una de las legislaciones de conservación y protección del patrimonio histórico más antiguas de toda Europa.

Una de las primeras medidas fue Real Cédula de 1803, que formó la base para todas las normas posteriores, incluso de la Ley del Patrimonio de 1985. Pero fue en 1926, que un Decreto-Ley de 9 de agosto hizo extensible la declaración de "monumento" a "Conjuntos" y "Sitios" e instituyó la creación de superficies de protección de paisaje como áreas sobre las que no se podría edificar, y así conservar el ambiente y el entorno de los conjuntos monumentales. Por otro lado, la Ley de 1933 del Tesoro Artístico definió la calificación de "conjunto histórico-artístico", tal como se ha

mantenido hasta la Ley de 1985, para preservar conjuntos urbanos y rústicos de especial belleza e importancia monumental.

Sin embargo, ninguna de estas medidas pudo impedir el deterioro de gran parte del patrimonio arquitectónico y urbanístico de nuestras ciudades.

Unas de las cuatro primeras ciudades declaradas como conjuntos urbanos protegidos fueron: Córdoba (1929), Granada (1929), Toledo (1940) y Santiago de Compostela (1940) en la siguiente fotografía.



Fig. 54 Fotografía de Santiago 1950.

Sin embargo, estas declaraciones no impidieron el deterioro y la destrucción de los conjuntos históricos. Incluso en algunas de ellas su efecto fue el contrario, debido al interés político provocando una desconexión entre el ordenamiento histórico artístico y el urbanístico. El Estado es incapaz de hacer frente a los gastos de protección y no puede evitar la destrucción de edificios o alteración de paisajes urbano, sus normas excesivamente rígidas sobre la conservación y mantenimiento provocan que la responsabilidad tenga que recaer sobre los particulares, sin que a cambio disfruten de contrapartidas fiscales ni de algún tipo de compensación por parte del mismo (Fernández Rodríguez, T.R. 1987).

Otro factor de la pésima puesta en marcha de las leyes de protección es la desconexión ya heredada entre la legislación de planeamiento urbanístico y de la protección del patrimonio. Exceptuando el Reglamento de Obras Municipales de 1924 y el Decreto de 1926, que definía la "necesidad de proteger, conservar y acrecentar la riqueza artística" (p.8).

La Ley del Suelo de 1956 y sus posteriores reformas, han tenido una gran relevancia en la configuración de las ciudades contemporáneas. Sin embargo existe un escaso interés por los conjuntos históricos, simplemente se limitan a introducir la nueva figura de planeamiento especial mediante Planes Especiales o de Reforma Interior (González Pérez, J. 1988).

Es a partir de los años ochenta cuando comienza una preocupación social y aproximación entre planeamiento y protección del patrimonio edificado, (Real Decreto 12/1980, 26 de Septiembre), cuando se establecen medidas de protección oficial de la rehabilitación (Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero, y Real Decreto 1494/1987, de 4 de Diciembre) y cuando se crean las áreas de rehabilitación integrada (A.R.I.) como marco de actuación (Real Decreto 2555/1982, de 24 de Septiembre).

Por otro lado, la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio histórico artístico, y el Real Decreto 11/1986 de 10 de Enero, surgen como contrapunto de la política de renovación de las décadas anteriores que dificultaban las condiciones para declarar una edificación en ruina y favorecen la rehabilitación al definir el patrimonio histórico como herencia cultural cuyo conocimiento, respeto, acrecentamiento, disfrute y transmisión a las generaciones futuras permitirán el hallazgo de las señas propias de identidad y la conciencia de arraigo a la tierra (BOE, 1985). Son definidos como "Bienes de Interés Cultural" los monumentos, conjuntos, jardines, zonas arqueológicas y sitios históricos, en el intento de sustituir su valor de cambio por valor de uso dentro de una política de recuperación integral.

La protección del patrimonio heredado se integra así en una política de rehabilitación integral que se orienta hacia la reutilización y conservación del patrimonio existente y hacia la recuperación social de la ciudad frente a las operaciones de renovación interior radical de los años 60 y 70. El enlace entre cultura y planeamiento es

favorecido también por el uso de los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior, previstos en la Ley del Suelo y utilizados para operaciones de renovación, y por la figura de las Áreas de Rehabilitación Integrada (A.R.I.), reguladas por el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, protección a la rehabilitación del patrimonio urbano y residencial, y la Orden de 3 de Noviembre de 1983 que define el marco de actuación de las administraciones públicas (BOE, 1983).

Para declarar un espacio como un área para rehabilitación integral se exige haber sido previamente afectado por un plan urbanístico que contenga criterios de rehabilitación y conservación. A esto se añada que en la misma Ley de Patrimonio, se obliga a los municipios con conjuntos históricos que estén declarados como BIC a redactar un Plan Especial de Protección (PEPCH), donde se exija el mantenimiento de su arquitectura y su espacio urbano, así como las alineaciones existentes, su conservación entre otras medidas expuestas en dicho plan.

Actualmente los conjuntos históricos son considerados algo que compete a toda la población y no solo a sus residentes. Sus valores convivenciales, simbólicos y educativos son algo que le concierne e interesa a toda la población. Y es que la declaración de ruina deja de ser el procedimiento habitual para romper los vínculos del propietario para derribo de la edificación. Entre otras razones, la de mayor peso es la dificultad que supone conseguir la aprobación de un expediente favorable para dictaminar una edificación en ruina. Y se agrava cuando sucede el traspaso de las competencias de vivienda y urbanismo a las Comunidades Autónomas. Se hace inviable la declaración de ruina por el gobernador, además la Ley del Patrimonio impide el derribo siempre que se trate de edificios catalogado con grado de protección estructural.

LA NECESIDAD DE MEJORAR EL PATRIMONIO RESIDENCIAL

En definitiva el éxito de las políticas de recuperación integral de los conjuntos históricos se asocia a la posibilidad de mejora de su patrimonio residencial. Y es que la única forma de evitar el vaciamiento de los conjuntos históricos es el acondicionamiento de las viviendas existentes y ofertarlas a bajo coste (Zárate, A. 1992).

Por ello, los poderes públicos muestran tanto interés por propiciar medidas a través de la legislación y la intervención directa en la mejora del patrimonio residencial de los conjuntos históricos. Sobre todo si la iniciativa es privada y puede obtenerse mayor beneficio en el menor tiempo posible y rentabilizar rápidamente sus inversiones. Esto lleva a que prefieran construir nuevas viviendas en la periferia que en le conjuntos histórico.

Si a esta situación se suma que la mayor parte de los residentes del centro tienen una renta per cápita baja, es imposible que realicen inversiones por su cuenta. Un ejemplo es la actuación pública de rehabilitación más importante de España ha sido llevada a cabo en Madrid en el barrio del Conde Duque y ha afectado a 2.400 viviendas, un 32% del total. Estas actuaciones tuvieron gran relevancia por su valor simbólico. Fueron las primeras actuaciones de rehabilitación integral dentro de la política de salvaguardia de la "ciudad antigua", iniciada en 1979-1980 con el Plan Especial "Villa de Madrid" (Ezquiaga, J. Mª. 1986).

Estas actuaciones tenían como fin una experiencia piloto que serviría como modelo de iniciativa para otras ciudades. Estuvieron acompañadas de una fuerte campaña de marketing por parte de la política del ayuntamiento de Madrid, publicitando sus intereses de una ciudad comprometida con la conservación frente al derribo.

3.3.2. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE TUI

Existen cinco puntos normativos en los antecedentes de planeamientos en Tui según redacta el PEPCHA, cronológicamente son los siguientes:

1. Decreto 2286/1986 de 19 de agosto, por el que se declara Conjunto Histórico-Artístico la ciudad de Tui (Pontevedra), BOE nº 224 de 19 de septiembre de 1967.

   Esta declaración comprende dos zonas como figuran delimitadas en el plano:

   Zona histórico-artística propiamente dicha, que se conservará en todo su carácter y ambiente.

   Zona de respeto, a fin de proteger el paisaje exterior de la ciudad.

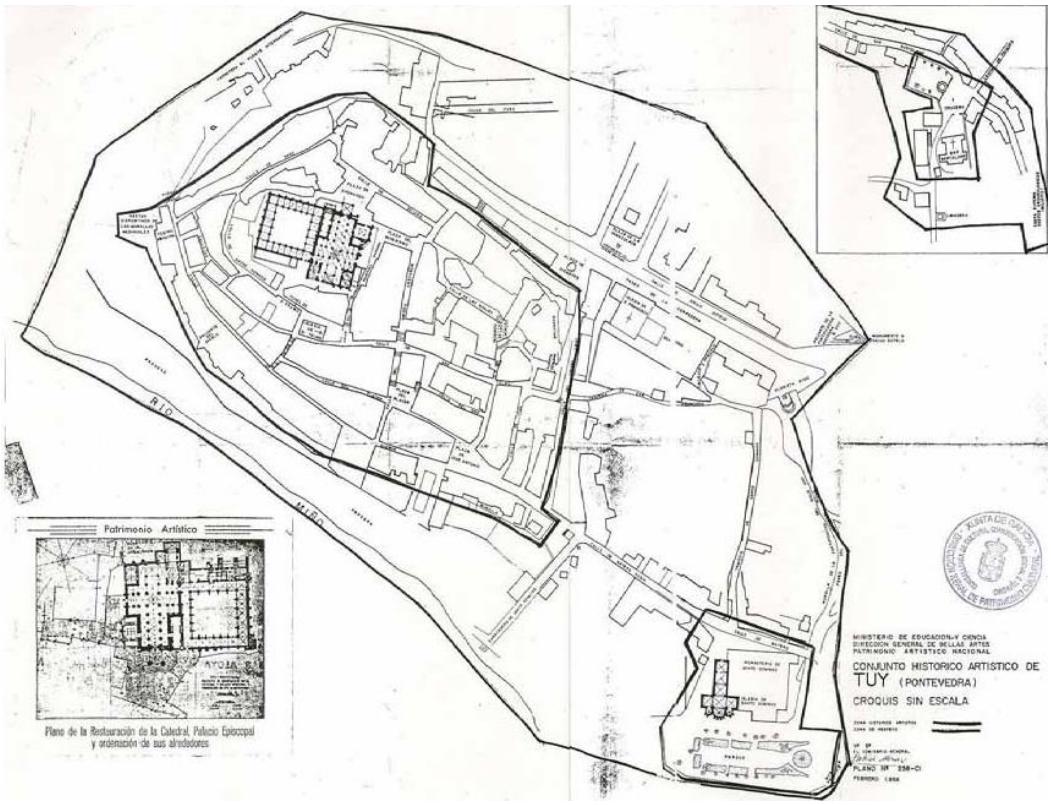


Fig. 55 Plano límites del PEPCHA

2. Plan General de Ordenación Urbana PXOU aprobado definitivamente el 7 de noviembre de 1994, publicado en el BOP de 2 de diciembre de 1994.

   Los planos de ordenación del plan general recogen parcialmente la delimitación del perímetro del conjunto histórico, remitiendo a su ordenación detallada a un futuro Plan Especial de Protección del Conjunto y dejando fuera una parte de la denominada zona de respeto que es ordenada detalladamente por el plan general.

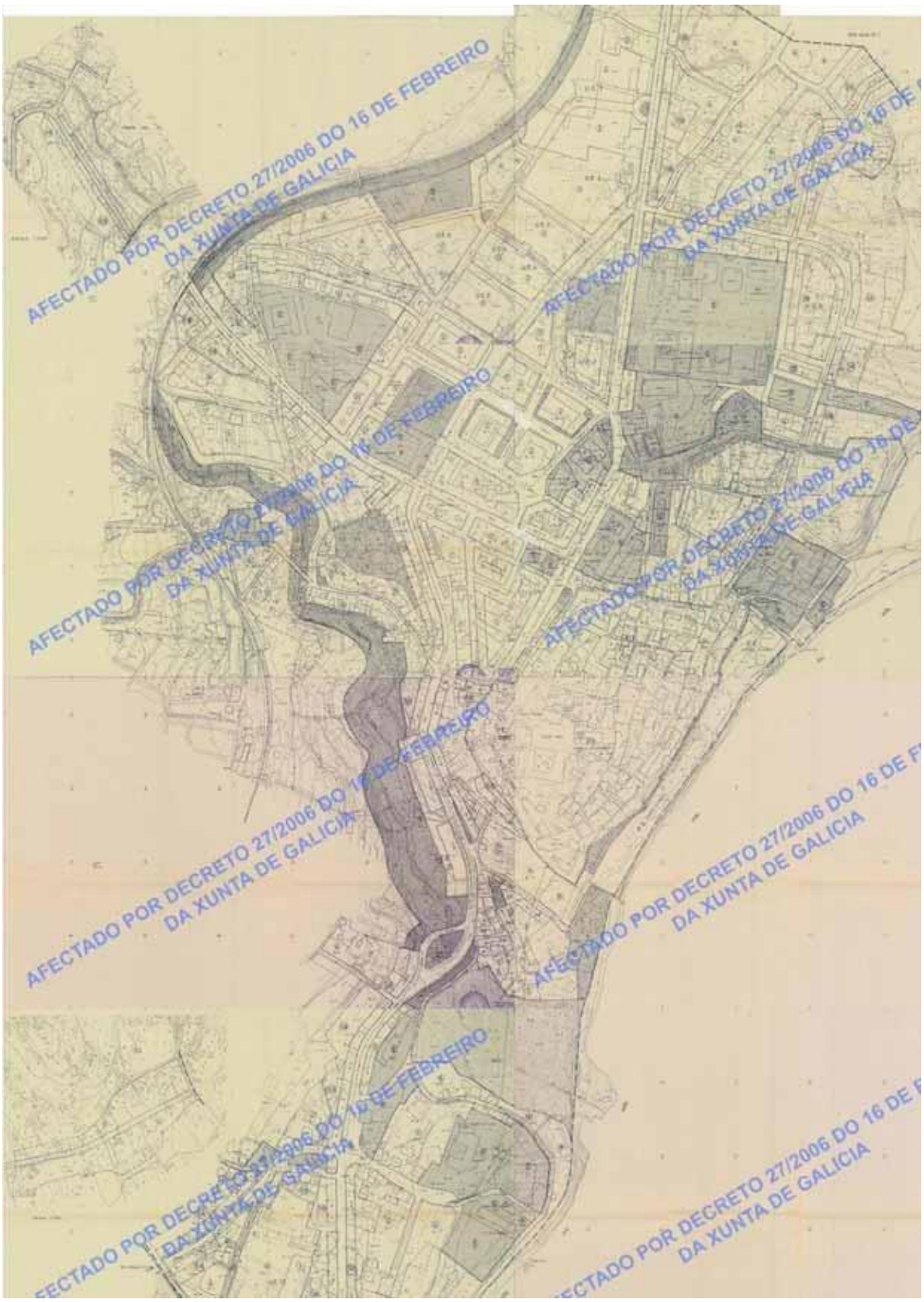


Fig. 56 PXOU de Tui

3. Decreto 27/2006 del 16 de febrero, por el que se suspende la vigencia del PXOU de Tui, aprobándose la ordenación urbanística provisional, esto sucederá hasta la aprobación y entrada en vigor del nuevo planeamiento.

   Según se recoge en el decreto, las numerosas discordancias observadas entre la normativa y los planos de ordenación que integran el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Pontevedra, por una parte, y el texto publicado en el BOP y la documentación escrita y gráfica del plan que el Ayuntamiento de Tui, llevaron en la práctica a materializarse físicamente una ordenación urbanística diferente de la ordenación aprobada definitivamente por la comunidad autónoma en el ejercicio de sus competencias.

   En cuanto a zona de protección, la ordenación provisional establece el criterio de proteger la totalidad del ámbito del perímetro del conjunto histórico-artístico de Tui, según la declaración efectuada por el Decreto 2286/1967, de 19 de agosto, incluyendo la denominada zona de respeto, estableciendo la ordenanza nº4 descrita en el PEPCHA, como se observa en el siguiente plano.

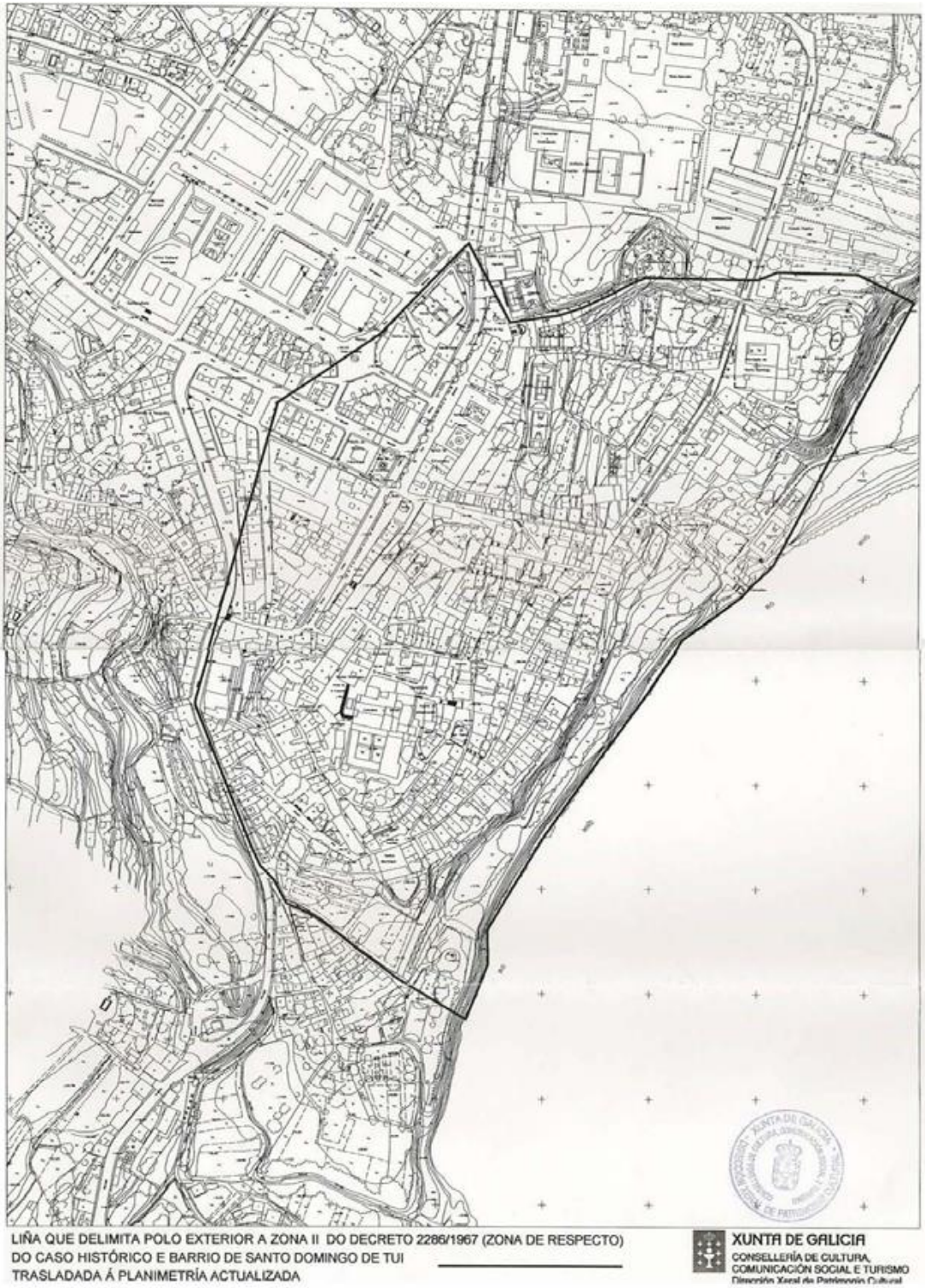


Fig. 57 Plano límites del PEPCHA

4. Decreto 14/2010 del 4 de febrero, por el que se modifica el Decreto 27/2006, del 16 de febrero, que suspende la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana en Tui, aprobándose la ordenación urbanística provisional.

   La modificación del decreto 27/2006 no afectaba la protección establecida para el conjunto histórico- artístico de Tui

5. Plan General de Ordenación Municipal, aprobado parcialmente 26 de enero de 2011 publicado en el DOG del 28de enero de 2011 y aprobado definitivamente el 24 de marzo de 2011 y publicado en el DOG de 7 de abril de 2011.

   Mediante Orden de 10 de abril de 2007, la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes acordó, al amparo del dispuesto en el artículo 85.5. b) de la Ley 9/2002, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, no otorgar la aprobación definitiva al Plan General de Ordenación Municipal del ayuntamiento de Tui, instando la introducción de las modificaciones necesarias para subsanar las deficiencias que en ella se establecían.

   Mediante Orden de 26 de enero de 2011, la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras acordó, al amparo del dispuesto en el artículo 85.7.la) de la Ley 9/2002, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, otorgar la aprobación definitiva parcial, con carácter parcial, al Plan General de Ordenación Municipal del ayuntamiento de Tui, por mor de la detección de ciertos defectos documentales y deficiencias en la clasificación y calificación de suelo. Esto provoca que por parte de Ayuntamiento de Tui el incentivo a la introducción de las modificaciones necesarias tendentes a conseguir la aprobación definitiva de los ámbitos dejados en suspenso en los términos señalados en el cuerpo de la propia Orden.

Mediante la Orden de 24 de Marzo de 2011, la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras acordó, otorgar la Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Municipal de Tui (Pontevedra) de acuerdo con el apartado 7.la) del artículo 85 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, en los ámbitos dejados en suspenso en la anterior Orden de la CMATI de 26 de enero pasado.

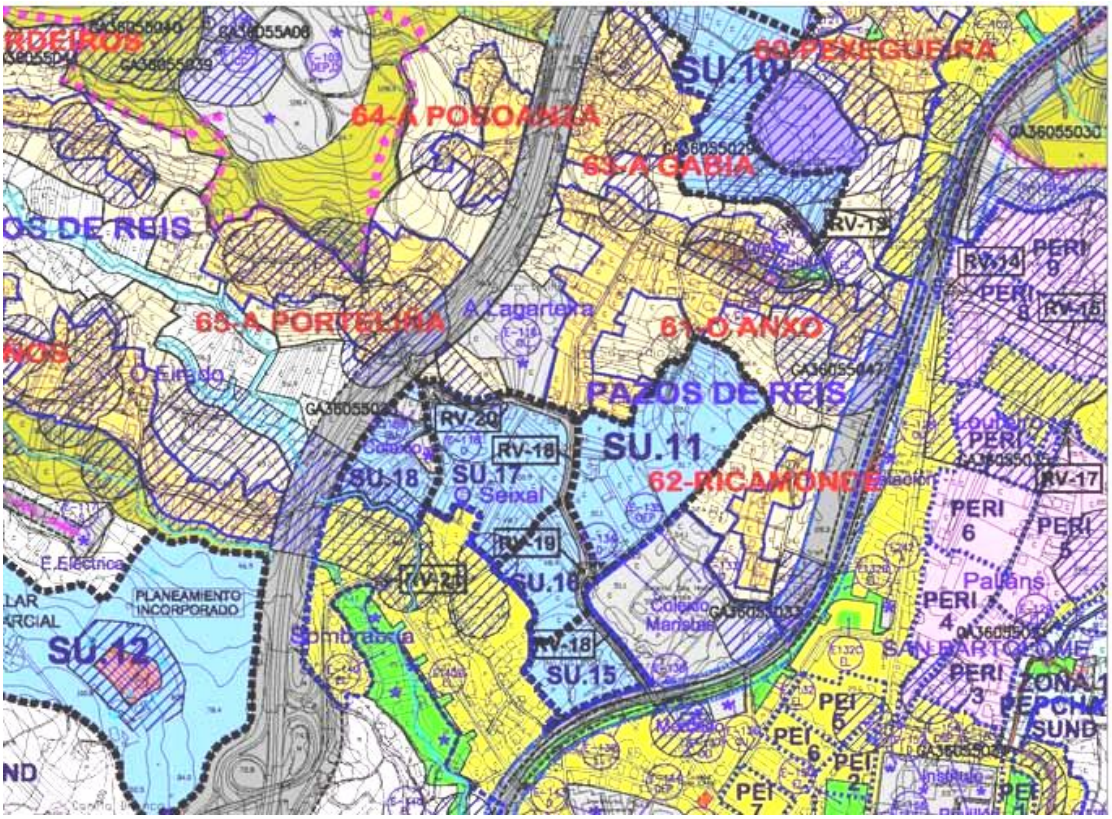


Fig. 58 PXOU

En el plano anterior se muestra el Plan General de Ordenación Municipal aprobado parcialmente 26 de enero de 2011 publicado en el DOG de 28 de enero de 2011 y aprobado definitivamente el 24 de marzo de 2011 y publicado en el DOG de 7 de abril de 2011, se recoge la delimitación de la zona I y zona II, si bien ésta se amplía en la zona sur y norte respecto al decreto.

Como se puede ver en gráfico adjunto, el ámbito del Plan Especial de Protección del Centro Histórico Artístico de Tui (PEPCHA), recoge el ámbito interior a la muralla renacentista y la muralla medieval, así como la zona extramuros del barrio de S. Bartolomé:

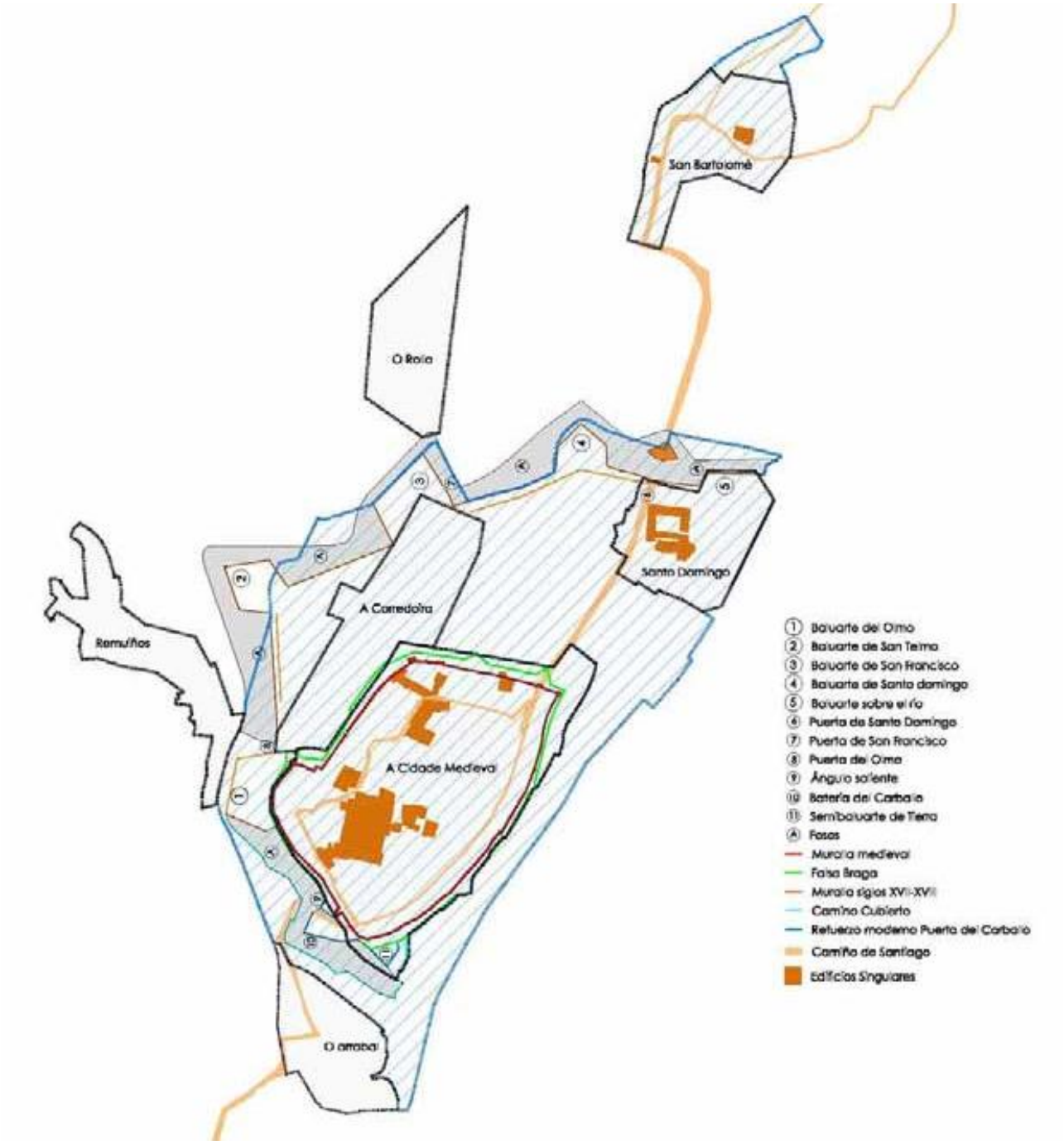


Fig. 59 PEPCHA.

USOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDOS EN EL PEPCHA.

De acuerdo con el artículo 45.1 de la Ley 8/1995, la declaración de un conjunto histórico determina la obligación de redactar un plan especial de protección da área afectada por la declaración, que requerirá el informe favorable da Consellería de Cultura. La obligatoriedad de dicha normativa no se podrá excusar en la prexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección.

En lo relativo a los usos y grados de protección, así como a su tramitación, se remite a los criterios de actuación patrimonial reflexionados en el Plan Especial de Protección de la ciudad de Tui, todavía esperando aprobación final.

El conjunto del área protegida deberá refundirse en un único plan especial de protección, recogiendo una normativa general común y pudiendo establecer distintas ordenanzas según las características históricas y urbanísticas del conjunto.

Así mismo, para la redacción de este planeamiento especial de protección se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos en su elaboración:

- La realización de un estudio arqueológico e histórico del conjunto para la totalidad del B.I.C. que oriente la redacción del planeamiento especial, la graduación de las cautelas y la tipificación de las actuaciones arqueológicas necesarias para desenvolver la zonificación de áreas de fertilidad.

- La consideración de las actuaciones arqueológicas en el procedimiento de concesión de licencia urbanísticas, especialmente importante por el carácter del acto reglado de este procedimiento, y con objeto de alcanzar un documento urbanístico que proporcione seguridad jurídica, agilidad y eficacia. Dada la especificidad del patrimonio arqueológico, es necesario tener en cuenta lo dispuesto por el Decreto 199/1997, del 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Mientras no se redacten los Planes Especiales correspondientes, serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

1. Se permite la reforma, rehabilitación y consolidación de las edificaciones existentes, siguiendo criterios de conservación y adecuación a las tipologías de estas zonas.

2. Se tendrá en cuenta las siguientes condiciones estéticas:

a) Todas las edificaciones se ajustarán a la tipología existente, con similar estilo arquitectónico.

b) Se prohíbe terminantemente las pinturas en colores fuertes o brillantes en fachadas, maderas, herrajes y toda clase de elementos exteriores.

c) El tono de color en puertas, ventanas y balcones será blanco, verde escuro o pardo.

d) Quedan prohibidos expresamente todos los revoques de cemento a la vista, las imitaciones de cantería o ladrillo, los encintados gruesos de cemento, los revestimientos de materiales cerámicos, bituminosos, metálicos y los revestimientos de fibrocemento, plásticos o similares.

Se prohíbe revocar los muros exteriores de cantería cando reúnan las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Los propietarios de los inmuebles situados en esta ordenanza que tienen paredes o elementos decorativos en cantería labrada (salvo las de mampostería) cubiertas con cal, procederán a desencalarlas, previa autorización, dejando la piedra al descubierto con el rejuntado tradicional.

Igual criterio se seguirá para aquellos que tienen las fachadas recubiertas de azulejos. Esta misma norma se seguirá para los zócalos. En las cubiertas habrá que utilizar necesariamente teja curva o del país.

Todos los rótulos, placas o anuncios quedan prohibidos.

Solamente se permitirán excepcionalmente, y previa aprobación del diseño del texto por la Comisión Provincial do Patrimonio.

3. No se permitirá incrementos del volumen actualmente existente mientras no se apruebe definitivamente el Plan Especial.

4. No se permitirán edificaciones de nueva planta mientras non se redacte o Plan Especial.

5. Se permiten los usos de vivienda y compatibles con la misma, manteniéndose los existentes.

04 MAPEO ARQUITECTÓNICO



4. MAPEO ARQUITECTÓNICO

El mapeo es una producción georreferenciada de la información extraída de las diferentes visitas de campo realizadas por la autora al casco histórico de Tui, es decir se han recolectado los datos para elaborar el capítulo y los planos en él expuestos.

4.1. DEFINICIÓN DE LÍMITES

En octubre de 2011 se aprueba inicialmente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Tui (PEPCHA), como se ha explicado en el punto 3.3.2 del marco normativo en la página 152. Los planos del PEPCHA reflejan los límites a los que éste es de aplicación, cuando obtenga su aprobación final. El recinto amurallado es parte del pasado registrado en la memoria colectiva de los tudenses y está materializado en lugares y objetos del centro histórico, ya que, como indica Maurice Halbwachs (2004) "no hay memoria colectiva que no se desarrolle dentro de un marco espacial" (p.144).

Por otro lado, Carta de Cracovia contempla que: "Cada comunidad, teniendo en cuenta su memoria colectiva y consciente de su pasado, es responsable de la identificación, así como de la gestión de su patrimonio" (2000, p.205). Por ello, cuando la población refiere a casco histórico, los límites se definen dentro del recinto amurallado existente.

A excepción de la zona noroeste donde la muralla es prácticamente inexistente, las edificaciones construidas a partir de la 2ª mitad del s.XX han devaluado y destruido partes de la muralla noroeste. Se ha marcado para la disertación un nuevo límite más reconocido por los propios habitantes de Tui del perímetro del casco histórico. Este límite se define como muestra la siguiente figura:

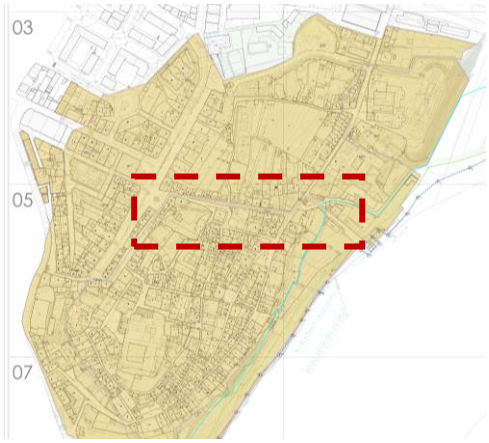


Fig. 60 Límite del PEPCHA


Fig.61 Límite nuevo

4.2. ANÁLISIS

Para llevar a cabo el análisis se han utilizado las diferentes técnicas ya descritas en el capítulo nº 1. En el análisis documental se ha considerado el edificio como documento en sí mismo como explica Corbetta (2010) en su libro sobre metodología y técnicas de investigación. El propio objeto de investigación es un documento al tratarlo con un uso de recogida de datos numérica que se transforma en planos de levantamiento métrico, como los planos generados en CAD, y no simplemente como objeto observacional. Debido a que en el análisis observacional se obtienen datos con una lectura visual más minuciosa gracias al contenido teórico propio, se puede inferir que las características de la edificación han sido modificadas, como puede ser una ventana tapiada o un apoyo para vigas sin uso actual.

Después de definir el límite donde se desarrolla la disertación, se realiza un análisis de más pormenorizado del conjunto histórico. Se ha optado por reflejar un análisis general de los elementos más significativos desde una visión general del conjunto, sus construcciones y su relación con el paisaje urbano, su espacio público y su espacio privado. Y como cita la *Recomendación relativa a la salvaguarda de los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea* (aprobada por la Conferencia General de UNESCO en su 19ª reunión. Nairobi, 1976):

> Debería establecerse un documento analítico encaminado a determinar los inmuebles o los grupos de inmuebles que deberían protegerse cuidadosamente, conservarse en ciertas condiciones, o, en circunstancias absolutamente excepcionales y documentadas con escrupulosidad, destruirse, lo que permitiría a las autoridades suspender todos los trabajos incompatibles con esta Recomendación. Además debería establecerse, con ese mismo fin, un inventario de los espacios abiertos, públicos y privados, así como de su vegetación. (p.6)

Para analizar un lugar este debe ser mapeado, lo que significa recoger la mayor parte de la información que existe en él. Para ello se han realizado visitas al CH de Tui, analizando sus edificaciones y sus vías de acceso. También se han usado datos sobre las viviendas, registrados en las fichas del catálogo del PEPCHA 2011, como el año de su construcción, su estado de conservación y los huecos de las fachadas.

Las herramientas usadas para llevar a cabo el mapeo han sido diseños a partir de los análisis de las edificaciones, identificando la arquitectura doméstica del resto de las edificaciones y su entorno. Por ello se han agrupado en los siguientes ítems por su:

4.2.1 FUNCIONES

4.2.2 VIVIENDA

- Estado de conservación
- Año de construcción
- Vías de acceso

4.2.1. FUNCIONES

Para concretizar en la vivienda del casco histórico hay que ver qué ocurre a su alrededor, ya que la vivienda convive con más edificaciones, que de un modo u otro influyen en su estado, ubicación y convivencia de sus usuarios.

Para identificar las viviendas del resto de construcciones, se inicia por situar e identificar por colores, las diferentes arquitecturas y sus usos en el casco histórico:

VIVIENDAS	171
ARQUITECTURA MONUMENTAL	4
SERVICIOS PÚBLICOS	10
SERVICIOS DE OCIO	12
OCIO NOCTURNO	10

Después de realizar del análisis de usos de la zona de intervención de la investigación, se muestra mediante un gráfico (ver fig.63) una comparativa entre el año 2011 y 2017, mostrando los usos más recurrentes. Para posteriormente valorar en el subcapítulo llamado tendencias observar si han tenido algún tipo de influencia en la evolución de la vivienda.

En este gráfico (fig.62) se muestra los usos en el año 2011- 2017. Con un 80% se refleja la clara presencia del uso principal del casco histórico, la vivienda con un 221 viviendas sobre un 20% restante, en los que se incluyen principalmente servicios de ocio, como restaurantes y comercios, así como el ocio nocturno, con un 7%, que sobrepasa a los servicios públicos como los que ofrecen organismos como el ayuntamiento, la policía, la seguridad social, entre ellos. El 2% final lo recoge la arquitectura monumental, que a pesar de ser el más bajo es uno de los puntos que más actividad genera en su entorno. El espacio público y las plazas son centro de actividades, como explica arquitecto Francisco Covarrubias Gaitán (2008) en el artículo *Los centros históricos y la ciudad actual instrumentos de ordenamiento, conservación, revitalización y uso*: "El espacio público constituido por calles y plazas define la calidad de vida de la ciudad, referente y símbolo donde la diversidad hace posible el intercambio, (...) como elemento articulador y ordenador de las actividades y puntos de destino" (p.32).

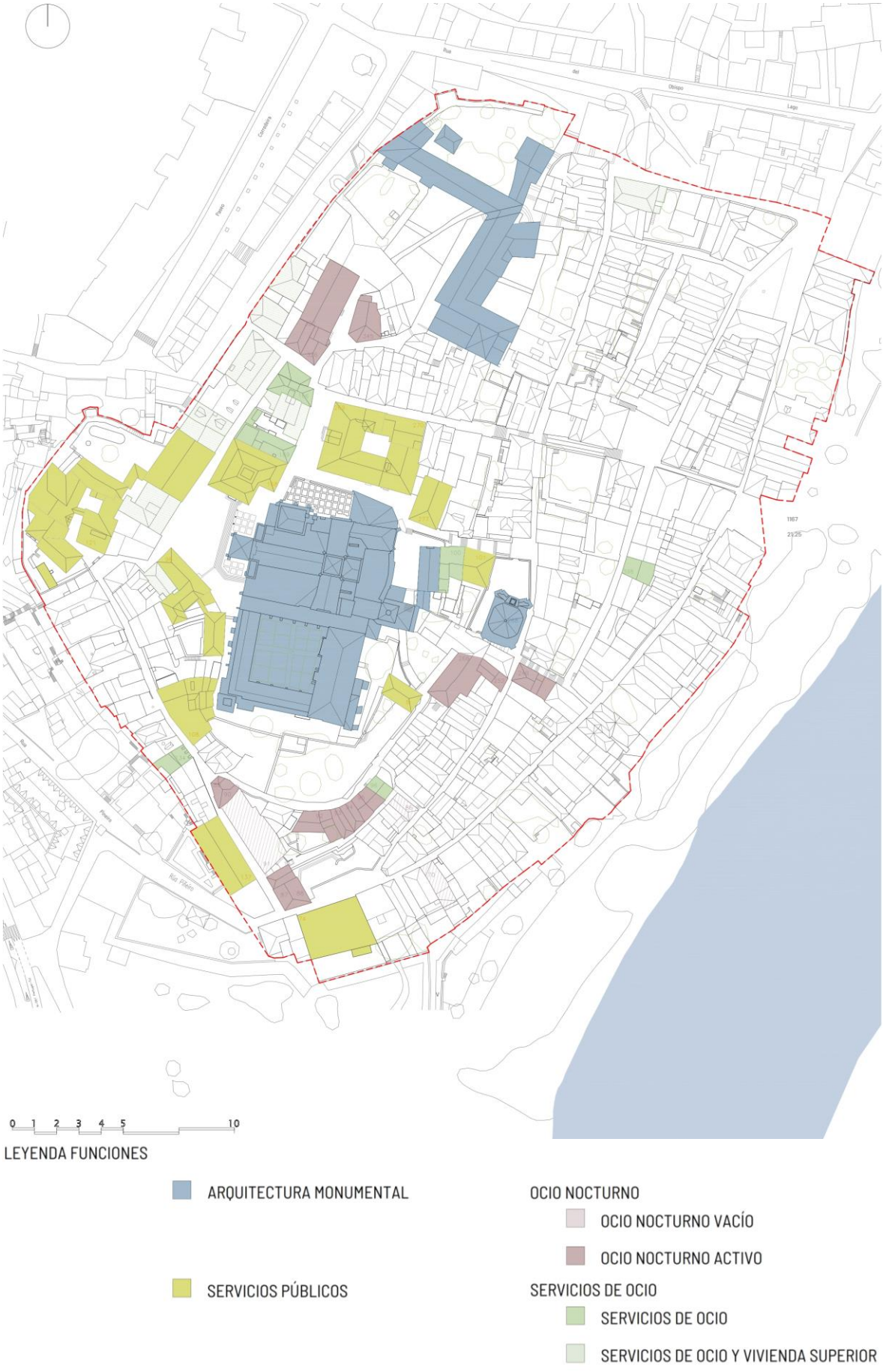


Fig. 62 Plano de usos

COMPARATIVA FUNCIONES ENTRE 2011 – 2017

Se han plasmado en un plano los datos sobre equipamientos y su estado, estos datos se han obtenido del PEPCHA que obtuvo su aprobación inicial en 2011. De este modo se puede hacer una comparativa con la situación actual en 2017, representada en los siguientes gráficos:

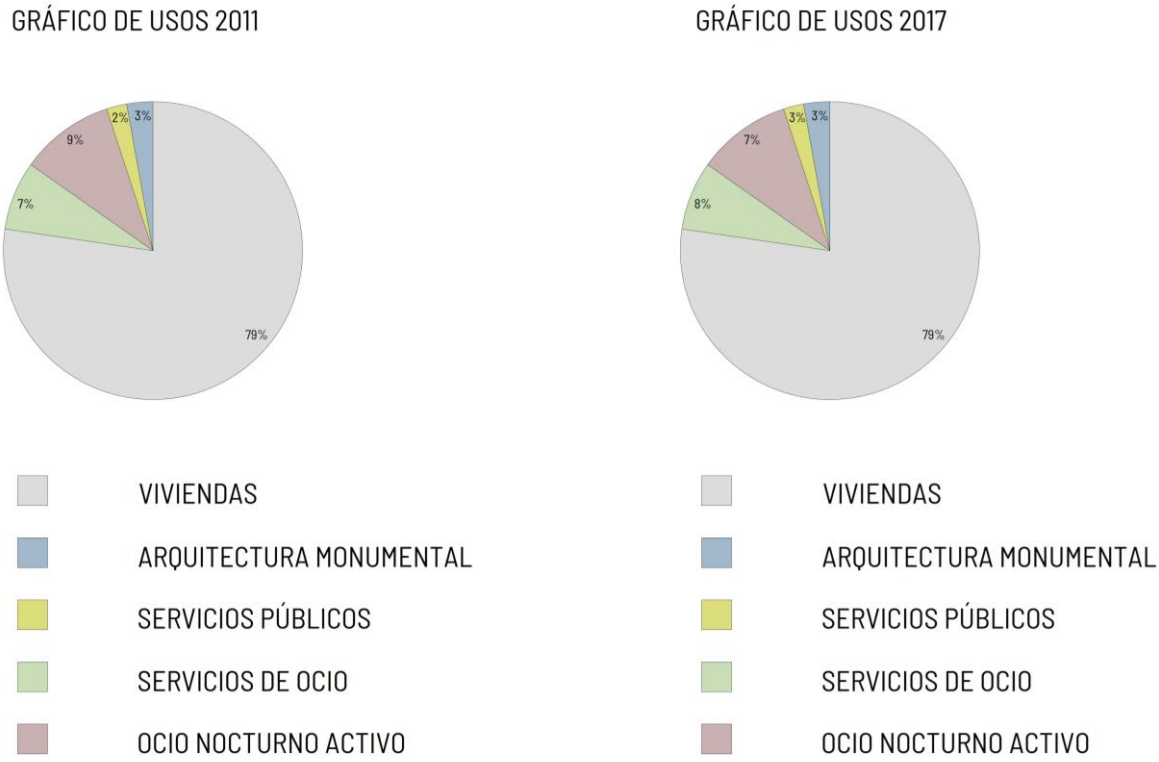


Fig. 63 Gráficos comparativos de usos

Los servicios públicos y de carácter monumental siguen siendo los mismos. Respeto a los servicios públicos se han incrementado en un 5%. El ocio nocturno han descendido un 3%, esta cuota no es fija, ya que en el transcurso de la investigación este dato ha ido variando negativa y positivamente. Los servicios de ocio, tales como cafeterías, comercios, restaurantes, entre otros han aumentado en un 5%, algo positivo para los residentes en casco histórico.

4.2.2. VIVIENDAS

Dentro de los aspectos de lectura del centro histórico, la vivienda se destaca entre los elementos construidos, ya que conforma en porcentaje la mayoría de las tipologías edificadas. Es a través de ella que se organizan los diferentes espacios identificables y con formas propias: la calle, la plaza, las manzanas, el barrio, el sector y la ciudad en su totalidad. También la vivienda es uno de los elementos que más refleja el proceso de cambio que va teniendo una sociedad.

Sobre la importancia de la vivienda para el conocimiento de las formas de vida de una sociedad, Chanfón Olmos dice que la vivienda como hecho arquitectónico

> ...representa el estuche donde se llevan a cabo las acciones diarias de los miembros de una sociedad es testimonio eficaz para inferir hechos objetivos sobre la manera de vivir, que a su vez permiten observar los cambios a través del tiempo. (p. 320)

El número de viviendas al que asciende el centro histórico es de 221, como hemos señalado ya. De esta cifra se hace distinción entre las que están en buen estado de conservación, independientemente si éstas están ocupadas o vacías, sumando un total de 177 viviendas. Las 44 viviendas restantes se encuentran en mal estado de conservación y se han considerado como ruinas.

A continuación se divide el análisis de la vivienda en:

- Estado de conservación
- Año de construcción
- Vías de acceso



Fig. 64 Plano de viviendas

COMPARATIVA VIVIENDAS ENTRE 2011 – 2017

Para contabilizar el número de viviendas se ha considerado la edificación construida y no por habitantes en el interior de la edificación. De todos modos, según datos recogidos en el IGE, el número de habitantes en la comarca de Tui a descendió en un 2,04% desde 2011.

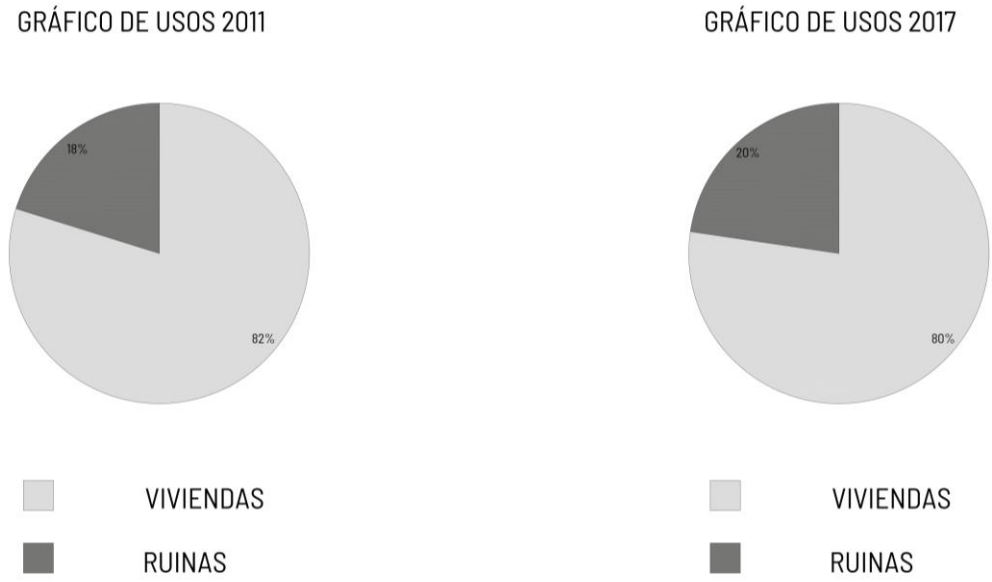


Fig. 65 Gráfico de viviendas

Se observa en la siguiente figura como prácticamente no han aumentado las edificaciones de carácter doméstico. En estos últimos seis años no se ha construido ninguna edificación, las variaciones que existen son respeto a causa del abandono de unas y la rehabilitación de otras pocas. Estos gráficos también indican como han incrementado el número de ruinas en 2017 respecto al año 2011.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

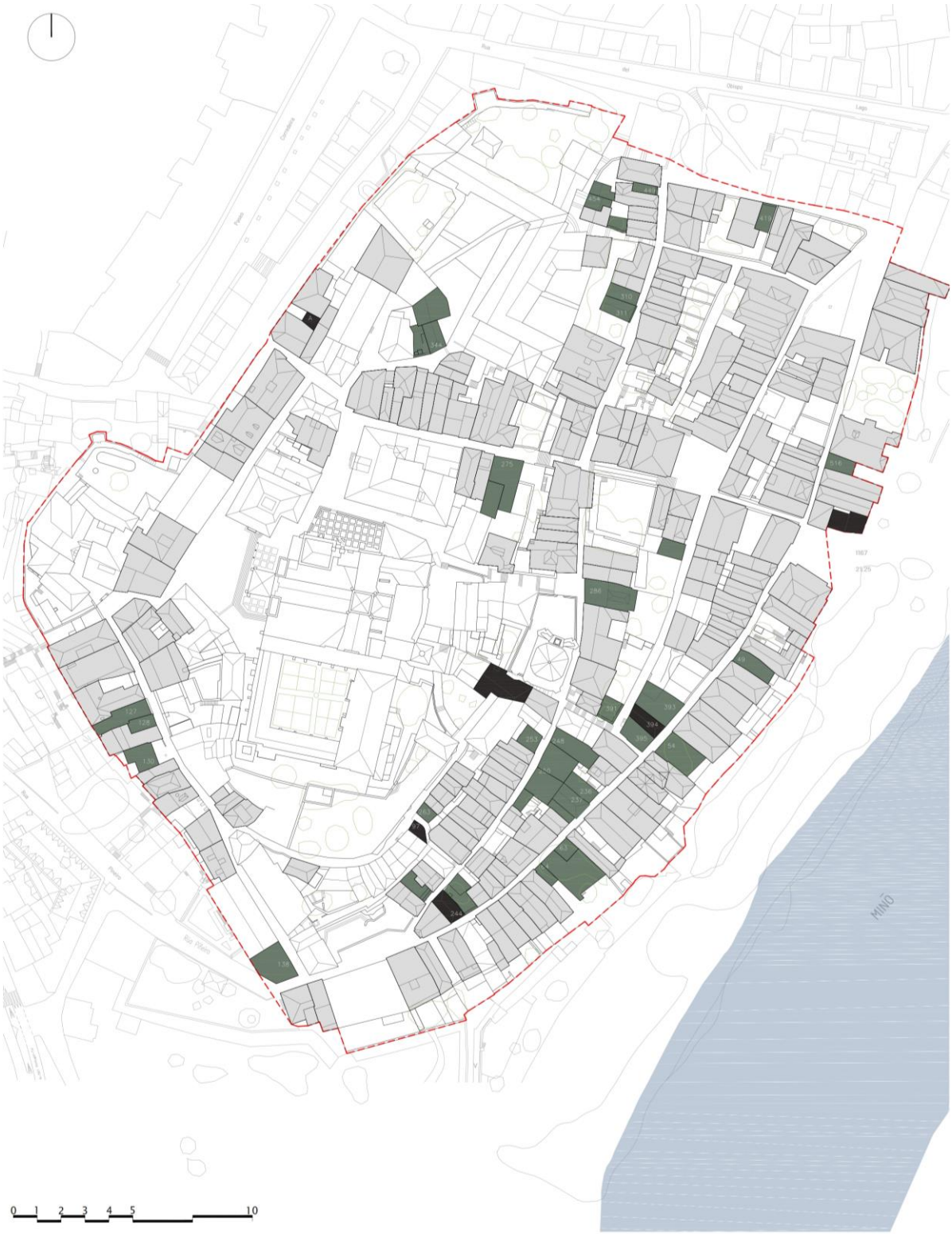


Fig. 66 Plano del estado de conservación



Fig. 67 Plano ruinas

Este plano refleja la ubicación de las viviendas en mal estado de conservación. Como se menciona en el apartado anterior de un total de 221 viviendas existe un 20% de las construcciones que están actualmente en estado de abandono.

Luego se toman en datos más específicos de las edificaciones destinadas a vivienda, que son el caso de estudio de esta disertación. Se observa su estado de conservación y si en su fachada han sufridos transformaciones.

COMPARATIVA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN ENTRE 2011 – 2017

El estado de conservación de las viviendas del centro histórico ha ido empeorando, sólo hace falta ver la gráfica siguiente y comparar los últimos 6 años como se ha incrementado en un 20% el número de ruinas.

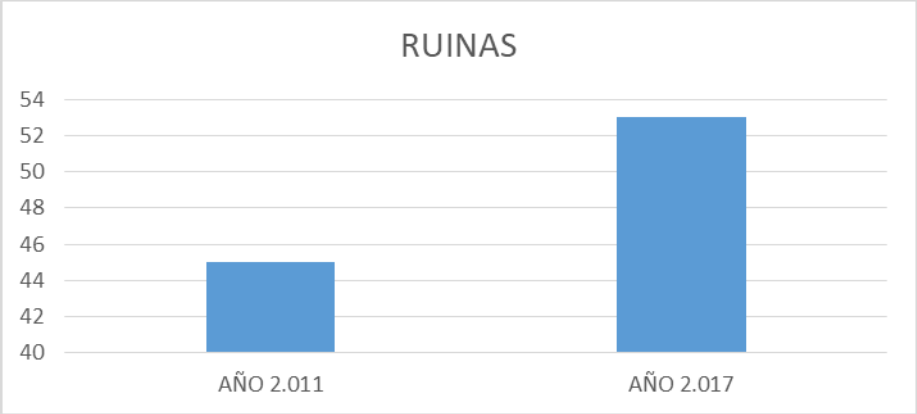


Fig. 68 Gráfico del estado de conservación

AÑO DE CONSTRUCCIÓN



Fig. 69 Plano de las fases cronológicas

También se ha clasificado por año de creación o última reforma documentada, y recogida en la documentación del PEPCHA junto con la observación. No existen registros anteriores al s.XVI, y es difícil diferenciarlas con las viviendas del s.XVII y s.XVIII, por tanto se aunaron estos tres siglos. Otros grupos han sido el s.XIX y otro diferenciado s.XX.

Para la investigación se han descartado las viviendas plurifamiliares ya que no son una tipología común en el resto de las edificaciones.

La mayor parte de las viviendas del s. XVI-XVIII son la mayoría de las edificaciones del casco histórico, suman un total de 113 viviendas. Las viviendas que se corresponde al s.XIX suman un total de 53 viviendas. La cantidad de viviendas del s.XX es mucho más inferior al resto con un total de 5 viviendas.

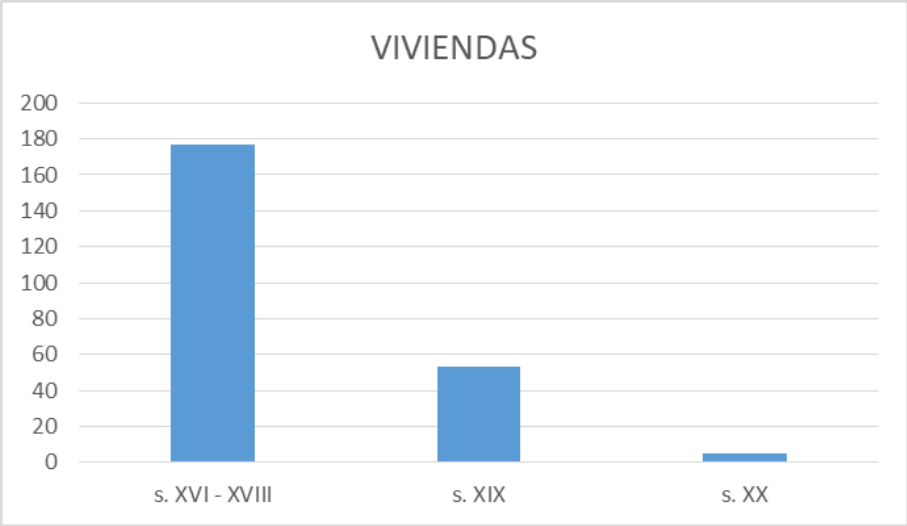


Fig. 70 Gráfico de las fases cronológicas

COMPARATIVA AÑO CONSTRUCCIÓN ENTRE 2011 – 2017

No se realiza comparativa en este apartado porque no se ha modificado nada respecto al año de construcción de las viviendas del casco histórico.

VÍAS DE ACCESO

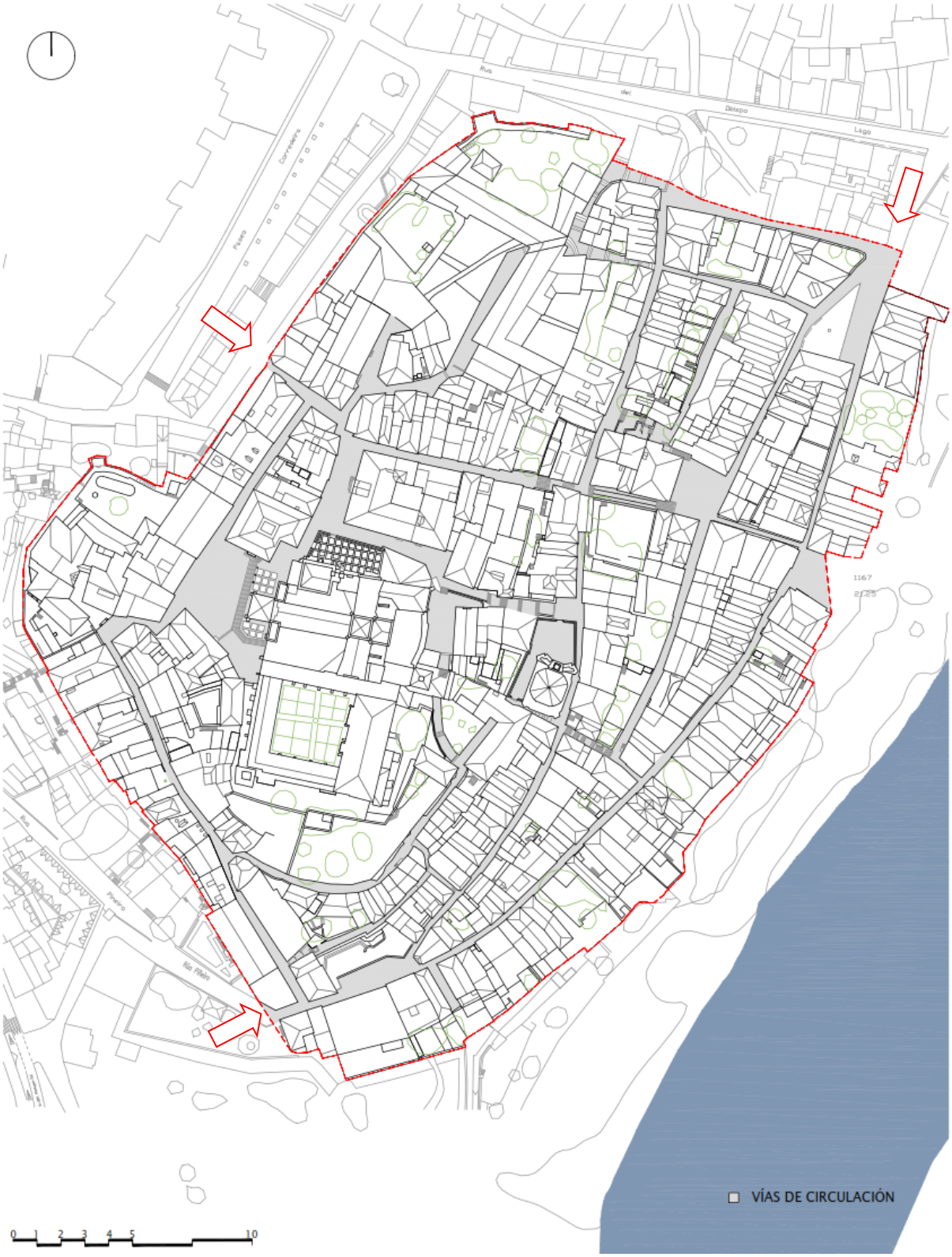


Fig. 71 Plano de las vías

Los Conjuntos Históricos son, según la Ley de Patrimonio Histórico Español, dice:

> ...la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo, es Conjunto Histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado (art. 15.3).

Esa estructura física representativa fue construida en su momento con unas necesidades y fines muy diferentes a los actuales, generando configuraciones urbanísticas adaptadas a las necesidades de la época, principalmente para solventar el problema de la defensa, con murallas entre el exterior y el interior, a donde sólo se puede acceder por unas pocas puertas, calles estrechas organizadas laberínticamente, fuertes desniveles que en ocasiones se salvan con escaleras, etc. Como consecuencia de esa configuración los accesos a las viviendas pueden encontrarse dificultades de acceso y movilidad:

• Dificultades para acceder al Conjunto Histórico debido a: - Accesos limitados. - El tamaño de los accesos. - Dificultad para establecer rutas alternativas. - Recorridos más largos, al tener que callejear internamente desde la puerta de acceso más cercana.

• Dificultades para moverse en el interior de los conjuntos históricos. - Dificultades de giro - Fuertes pendientes - Recorridos más largos como consecuencia de calles inaccesibles.

• Dificultades o imposibilidad de acceder a determinados lugares. Calles inaccesibles con escaleras o demasiado estrechas.

En el plano se señalan los tres principales accesos, y por los que los vehículos tienen más movilidad.

Movilidad y accesibilidad urbana

Los centros históricos experimentan problemas de congestionamiento vial porque históricamente se ha tendido a privilegiar el tránsito vehicular por su asociación con el desarrollo, la salubridad y la actividad económica de la zona. Esta concepción ha promovido a favorecer el tránsito de vehículos, y por consecuentemente la necesidad de un lugar para su estacionamiento. Y esto, en muchos casos, han generado más congestión, ruido y contaminación estimulando el abandono de los centros históricos (Peniche Camacho, 2004).

Con respecto a las áreas de estacionamiento se considera un pensamiento erróneo permitir los vehículos en el centro junto a la zona de monumentos (Peniche Camacho, 2004). Entre las recomendaciones que surgen de las investigaciones realizadas pueden mencionarse (Sepúlveda, S. 2010):

> construir alternativas viales y de transporte que eviten pasar por el centro histórico cuando no sea el destino final; regular los estacionamientos de vehículos en la vía pública y aumentar la oferta de estacionamientos en el perímetro del centro histórico ubicándolos en sitios estratégicos como en las cercanías de estaciones de metro; evaluar la pertinencia de peatonalizar determinadas calles; regular horarios de carga y descarga de los comercios; mejorar accesibilidad a residentes; promover y consolidar un trasporte público de alta calidad, no contaminante y de dimensiones acordes a las calles de los centros históricos (por ejemplo, tranvías y bicicletas) y monitorear y analizar la relación entre la demanda vial y los cambios de uso de suelo, la concentración de comercios y servicios y el desplazamiento de residentes. (p.33)

4.3. RESULTADOS

A pesar de los esfuerzos realizados por el Ayuntamiento, tampoco se ha conseguido invertir las tendencias al vaciamiento del centro histórico, ni se ha frenado los procesos de degradación social. Su Plan Especial de Protección, no ha obtenido la aprobación final, por lo que no se ha podido llevar a cabo las medidas de prevención oportunas como: la renovación infraestructuras, la adecuación y conservación de edificios de indudable valor arquitectónico, el mantenimiento de tipologías edificatorias especialmente significativas por su herencia, revitalización demográfica.

Esta pérdida de vitalidad funcional de los cascos antiguos se debe a razones de tipo demográfico y social, al aislamiento físico, es debido a emplazamientos incomodos que responden a las razones que motivaron al deterioro de su patrimonio arquitectónico y al cambio de modelo urbano. La dispersión de la población en el territorio, propiciada por nuevos tipos de hábitat residencial y la concentración de las actividades productivas y centrales en nuevos asentamientos en la periferia, hacen que el centro pierda el monopolio de estas funciones. Esa dispersión es el resultado de procesos de movilidad residencial favorecidos por modas y comportamientos urbanos y por intereses especulativos que conciben la ciudad como espacio de usar y tirar, y es también consecuencia de los intereses de las actividades productivas que buscan las ventajas de nuevas centralidades en la periferia y escapar de las economías de escala que se producen en las áreas centrales tradicionales.

A continuación se realizaron planos comparativos con el resultado del mapeo. Esta comparativa se realizó entre los tipos de usos y sus consecuencias directas con las ruinas, y también a sus vías acceso:

- USOS versus RUINAS
- VIVIENDAS versus VÍAS DE ACCESO
- USOS versus RUINAS

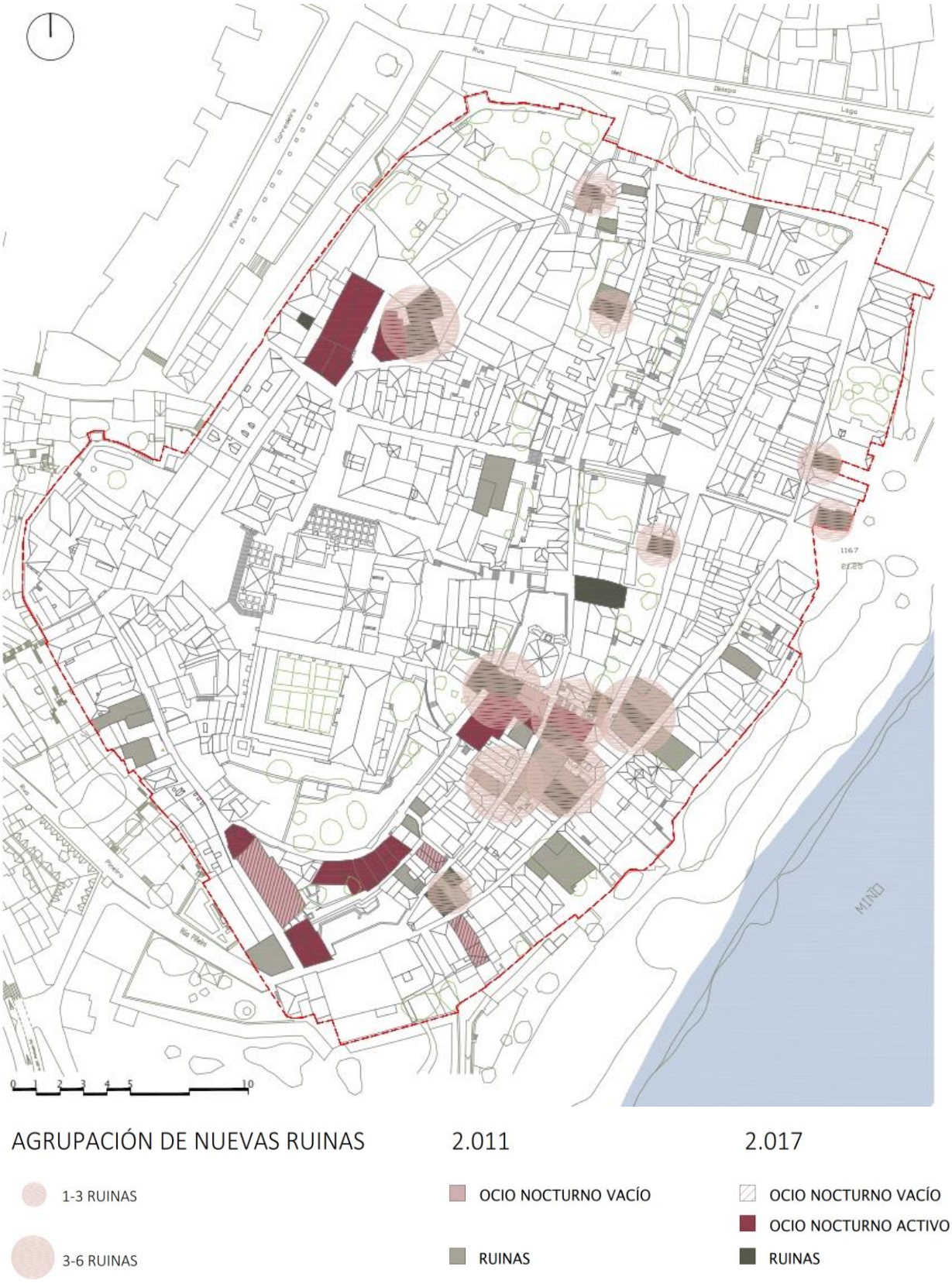


Fig. 72 Plano comparativa usos y ocio nocturno

En la figura se superpuso los datos sobre el número de ruinas y las edificaciones destinadas a ocio nocturno de 2011 y 2017.

El problema del ruido, seguido dela delincuencia y/o vandalismo es uno de los principales problemas como puede observarse en la figura anterior. El mayor número de ruinas están cerca de los locales de ocio nocturno.

Los locales también traen como consecuencia los malos olores, otro tema que preocupa especialmente a los habitantes afectados, al igual que la basura que generan es las calles.

La contaminación acústica ha sido y es un problema, prácticamente el 80% de los residentes en ese barrio destacan esa queja. Esto hace confirmar que el uso destinado a estas edificaciones, anteriormente uso de vivienda, es pernicioso y provoca el abandono de las mismas.

VIVIENDAS versus VÍAS DE ACCESO



NIVEL DE VÍAS

- NIVEL 1 VÍAS DE ACCESO AUTOMOVILÍSTICO
- NIVEL 2 VÍAS DE ACCESO AUTOMOVILÍSTICO SIN SALIDA
- NIVEL 3 VÍAS DE ACCESO PEATONAL

Fig. 73 Plano comparativa viviendas y vías de acceso

Las vías se han clasificado en tres niveles, las que tiene acceso rodado con entrada y salida, las que tienen acceso rodado sin salida y las que tienen sólo acceso peatonal.

En el siguiente plano se observa como las vías de peor acceso para vehículos o camiones, coinciden con las viviendas más deshabitadas y la zona de mayor número de ruinas. Sí se parecía un mayor movimiento comercial en la parte norte del casco histórico, que tiene acceso por la porta da pía y que comunica con el paseo de la corredera.

Se ha hecho un esfuerzo en algunas por aunar la tipología de vivienda de dos plantas de 6-7 m de ancho en una sola vivienda para adaptarse a las necesidades más contemporáneas. Ha resultado en algunas porque todavía siguen habitadas pero otras se han convertido en pequeños e incómodos apartamentos de alquiler. Desvirtuando la fachada y la distribución interior típica de escalera lateral.

La adaptación de los de los estándares de vida actual y requisitos de habitabilidad (instalaciones sanitarias completas, aislamiento térmico, etc...) de manera que garantizaban la legalidad de sus viviendas primando la funcionalidad ante la estética del conjunto histórico y no resultando un cambio en la volumetría edificada.

También en cuanto a la estructura y materia no se ha hecho el esfuerzo en algunos casos, de mantener la materia prima existente en muros de cemento sobre todo en las fachadas. Cuando se analiza el tipo de cubierta el número de alturas existente también hay un cambio, poco significativo de 2011 a 2017 pero existente. Las viviendas en estado ruinoso provocan filtraciones a las colindantes llevando a sus propietarios a tomar decisiones inapropiadas para la estética morfológica del conjunto.

Esto junto a la falta de respuesta por parte de los organismos públicos en resolver licencias provoca una falta de obediencia ante la legalidad de la normativa exigida. Los propietarios toman la decisión de hacer cambio de cubierta por su mal estado y por las filtraciones, toman la confianza y cambian la cubierta y aprovechan para aumentar la altura aumentando la volumetría. En función de los usos, en este gráfico puede observarse en cada uno de ellos muestra una línea ascendente hacia el incremento del estado ruinoso de las edificaciones.

05 CASOS DE ESTUDIO



5. CASOS DE ESTUDIO

5.1. SELECCIÓN DE LOS CASOS DE ESTUDIO

Una vez realizado el mapeo de las 221 viviendas del casco histórico de Tui, recogiendo la información retratada en sus usos, su conservación, sus fachadas y su época, se ha conseguido reunir la información detallada para obtener información sobre la situación actual.

De este este modo se ha realizado una lista de los criterios de selección de las viviendas escogidas para el estudio de su evolución, permitiendo al final percibir si realmente este patrimonio se encuentra en riesgo de pérdida, así como también la identidad arquitectónica de la comunidad.

De las 221 viviendas del casco histórico se descartaron 44 de ellas por su mal estado de conservación. De las 171 viviendas restantes se ha profundizado en 4 de ellas. Los cuatro casos de estudio compiten en una serie de criterios comunes que permiten entender la evolución de la arquitectura doméstica del casco histórico, analizados desde su técnica de recogida de información, es decir, cada técnica se analiza por categorías.

1.-MATERIALES

Uno de los patrones repetitivos fue el *material exterior* de las viviendas, todas ellas construidas en piedra como material predominante en la arquitectura doméstica, su uso estructural como cimentación y cerramiento de las fachadas. Se descartaron aquellas con un revestimiento exterior diferente, como las fachadas con acabado cerámico y con revestimiento en madera en la planta superior de la fachada principal, ya que no son casos aislados dentro de las edificaciones que conforman el casco histórico.

2.- OCUPACIÓN VIVIENDAS

De las 171 viviendas se escogieron aquellas que estuviesen actualmente habitadas, porque facilitarían información de los cambios surgidos mínimo en los últimos 70 años.

Así como, la posibilidad de obtener fotografías antiguas de la vivienda. Y se descartaron aquellas que no estuviesen habitadas ante la dificultad del acceso a su interior.

3.-ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN

Con la ayuda de la catalogación del 2.011 recogidas en el PEPCHA, las viviendas se agruparon en función de la época de su construcción, Se ha escogido una vivienda por cada siglo XVI, XVII, XVIII, XIX y XX. Se han descartado las viviendas plurifamiliares, ya que no pertenecen a un patrón representativo de las viviendas en el casco histórico y no aportarían información sobre la evolución de las viviendas.

La suma de viviendas para analizar en función de su época de construcción asciende a 104 viviendas construidas entre los siglos XVI XVII XVIII, 54 viviendas construidas en el siglo XIX y 4 construidas en el siglo XX. Del siglo XX ha sido imposible acceder al interior de las viviendas por la negativa de sus propietarios ante el temor de que sus acciones ilegales dentro de las viviendas se viesen expuestas y por ello resultasen perjudicados.

4.-PARCELARIO EN RELACIÓN CON EL MEDIO URBANO

El análisis parcelario se inicia partiendo del urbanismo como condicionante tipológico, el crecimiento del casco histórico se hace en construcciones adosadas y no aisladas.

El tejido urbano convencional, de uso residencial, mantiene mayoritariamente su agrupación en manzanas cerradas y viviendas adosadas.

5.-FACTIBILIDAD DE ACCESO RODADO

Los problemas de accesibilidad rodada y de aparcamiento que, en las circunstancias actuales, no los hacen atractivos para una gran parte de la sociedad, han sido siempre una inconveniente en los centros históricos relacionado con el crecimiento y los cambios constructivos.

El acceso de los vehículos vinculados a cambios constructivos, como camiones de materiales o de escombros, entre otros, es posible que hayan influenciado en la evolución de las viviendas con mayor o menor acceso de los mismos.

Además de los criterios de selección, los casos de estudio reflejados en las siguientes páginas de esta disertación se han escogido por ser viviendas representativas de los siguientes siglos: XVI, XVII, XVIII, XIX y XX. Al comienzo de cada capítulo se muestra gráficamente el inmueble sobre el que se ha realizado el trabajo de campo y aquellas construcciones agrupadas en la misma categoría en el catálogo del PEPCHA.

Debido a la falta de documentación que indique con exactitud el año de construcción de cada vivienda, es poco factible obtener el año que se construyó cada una en el casco histórico debido a que para eso se requeriría una investigación individualizada de cada vivienda y alguna de ellas no cuentan hoy en día con residentes. Sin embargo, en los inmuebles definidos en los casos de estudio se ha obtenido su fecha de construcción gracias al acceso a la vivienda, a la exploración de la misma y a la realización de entrevistas exploratorias a sus propietarios.

En la siguiente imagen puede apreciarse la ubicación grupal de los casos escogidos para el estudio.



VIVIENDAS

CASOS DE ESTUDIO

Caso nº 1 Vivienda XVI c/Entrefornos
Caso nº 2 Vivienda XVII c/ Cuenca
Caso nº 3 Vivienda XVIII c/ Sanz frente Plaza S. Fernando
Caso nº 4 Vivienda XIX c/ Sanz
Caso nº 5 Vivienda XX c/ Cuenca
Caso nº 6 Vivienda XX c/ Cuenca
Caso nº 7 Vivienda XX c/ Cuenca
Caso nº 8 Vivienda XX c/ S.Telmo

Fig. 74 Plano de la situación de los casos

5.2. ANÁLISIS INDIVIDUAL

A continuación se muestra el análisis de los ocho casos de estudio. Para llevarlo a cabo se expone en primer lugar unas fichas resumen con datos sobre la vivienda como sus datos más generales como su referencia catastral, los datos más específicos como el año de su construcción y el estado actual en el que se encuentra la vivienda como su uso. Las fichas están acompañadas por fotografías y dibujos técnicos. El siguiente paso ha sido hacer una triangulación de la información obtenida mediante la metología de análisis documental, análisis observacional y análisis entrevista. Y por último se expone un apartado de resultados comparativos obtenidos de la triangulación.

Los cuatro primeros casos son los pertenecientes a los siglos XV-XVI-XVII y XVIII, se han tratado individualmente con más profundidad ya que poseen más historia de intéres para identificar su evolución. Los cuatro casos restantes pertenecen al siglo XX y se han tratado en comparativa los cuatro juntos.

5.2.1 CASO Nº1. VIVIENDA Nº265

En la siguiente imagen se puede observar la ubicación de la vivienda escogida dentro de entre las viviendas del siglo XVI-XVII, dato obtenido del catálogo del PEPCHA 2011. Mediante los datos obtenidos en el análisis del caso de estudo se pudo enjar temporalmente en el s.XVI.

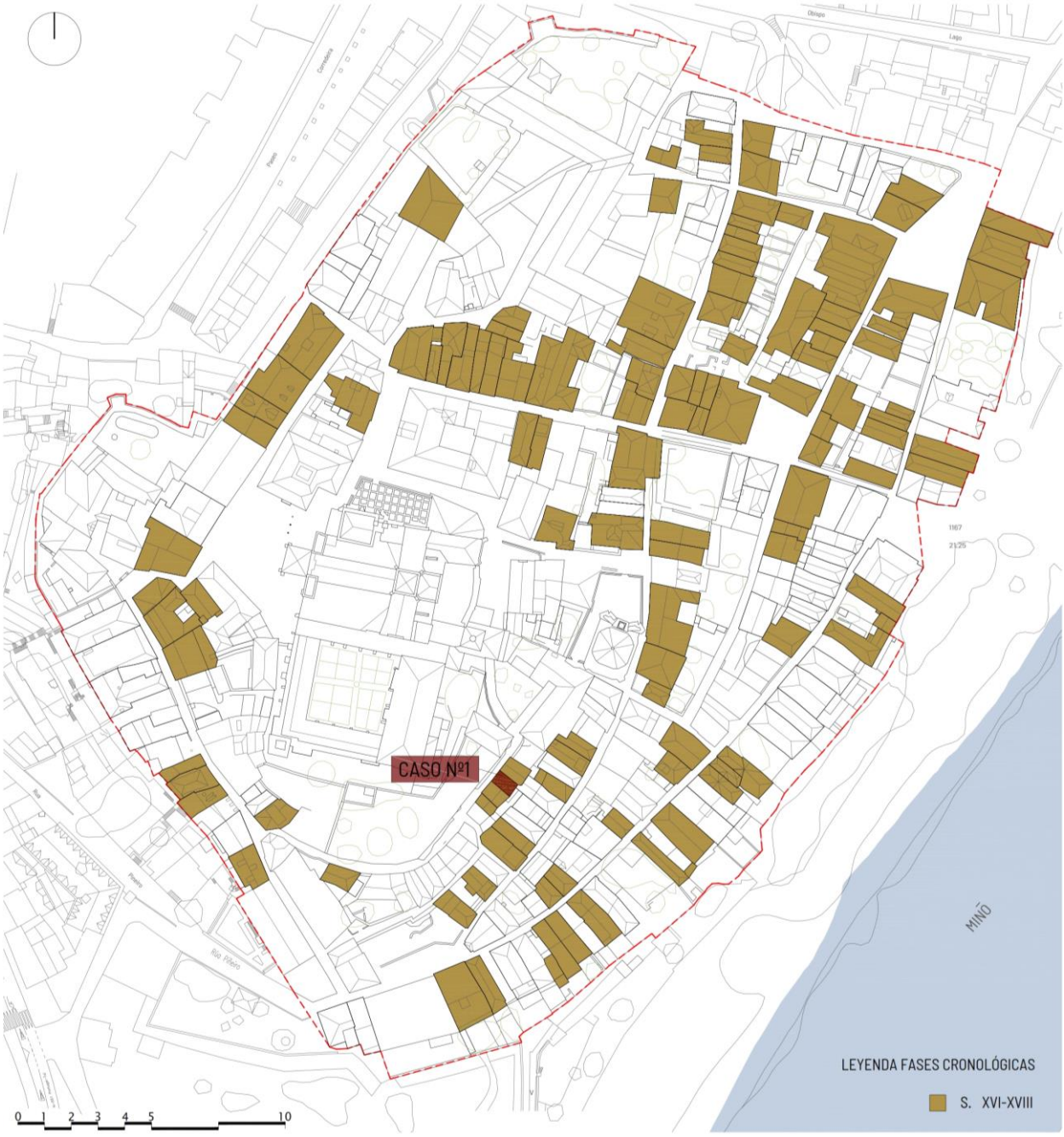


Fig. 75 Situación de la vivienda caso nº1

DATOS GENERALES

Dirección	Rúa Entrefornos nº5 TUI
PEPCHA ID:	Nº265
REF. CATASTRAL:	651015NG2595S0001DJ

DATOS ESPECÍFICOS

CONSTRUCCIÓN:	s.XVI
SUPERFICIE PARCELA	90,00 m^2
SUPERFICIE CONSTRUÍDA	180,00 m^2
INTERVENCIONES:	SÍ
SITUACIÓN EN MANZANA:	ENTRE MEDIANERAS
USO ORIGEN:	VIVIENDA
USO ACTUAL:	VIVIENDA

ESTADO ACTUAL / CARACTERÍSTICAS

La vivienda se sitúa a faldas del muro perimetral que encierra el monasterio de la Catedral Sta. María, en la rúa Entrefornos.

Año de construcción. No existente fecha exacta para datar exactamente el año de construcción de la vivienda, el catálogo del PEPCHA la registra en el s.XVI. Los datos de catastro no aportan información verídica al catalogar el año de construcción de todas construcciones dentro del casco histórico en el año 1.900, incluido las religiosas.

Usos. Actualmente es de uso esporádico los fines de semana. La propietaria reside en el centro en un edificio con mejor accesibilidad.

La vivienda se divide en dos plantas. Su acceso se realiza desde la calle a una entreplanta, en la mitad del tramo de las escaleras.

Tipología. La vivienda está situada entre medianeras con planta rectangular y dos fachadas. La fachada frontal a oeste en la c/ Entrefornos y la fachada posterior a este, sin salida al exterior, lindante al muro de la vivienda contigua.

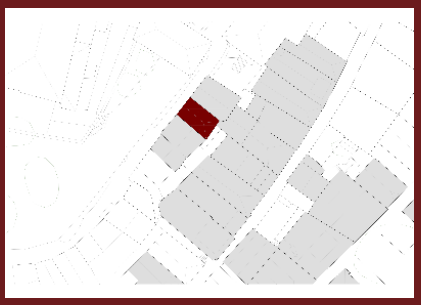


Fig.63 Situación

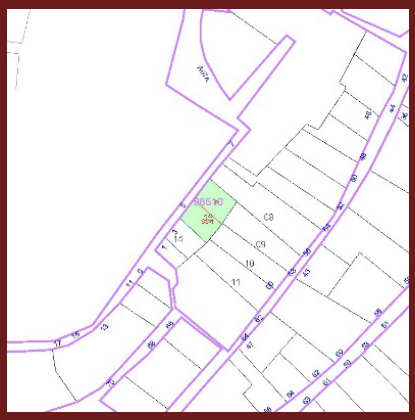


Fig.64 Catastro



Fig. 65 Fachada Principal



Fig.66 Fachada Posterior

LEVANTAMIENTO



Fig. 67 Entrada



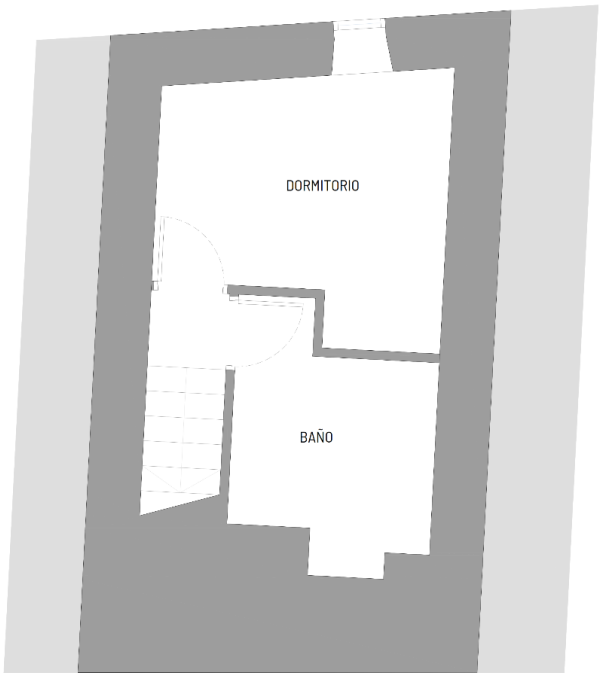
Fig. 68 Salón Comedor. Planta Baja



Fig. 69 Cocina

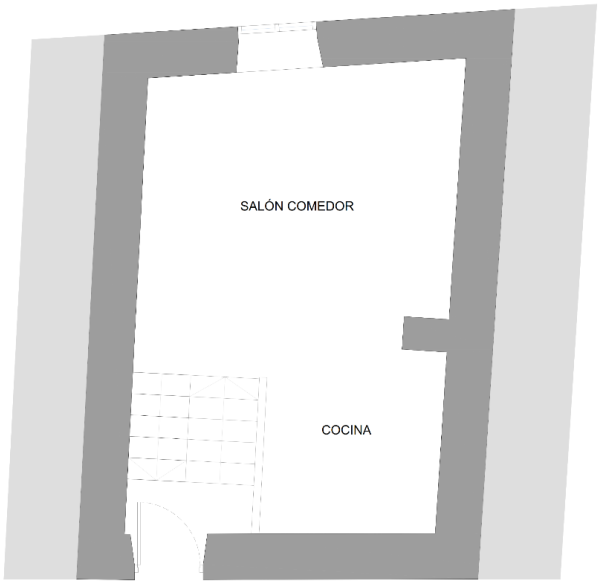


Fig. 70 Escaleras a Semisótano y Baja



PLANTA SEMISÓTANO

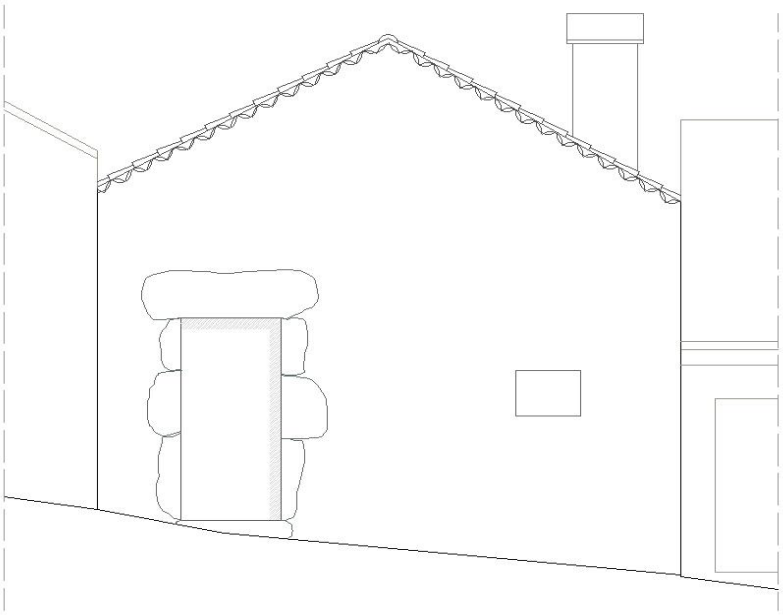
0 1 2 3 4 5 10



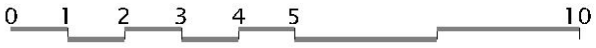
PLANTA BAJA

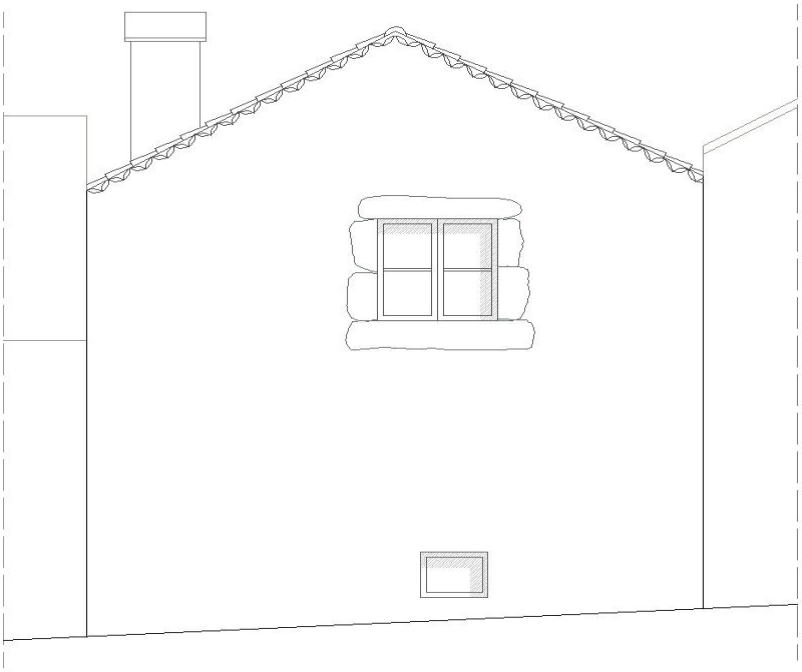
0 1 2 3 4 5 10

LEVANTAMIENTO



Fachada Frontal





Fachada Posterior

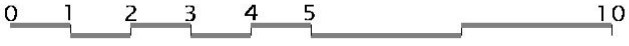




Fig. 71 Salón



Fig. 72 Galería



Fig.73 Galería



Fig.74 Cocina. Hueco en Techo Falso

CASO Nº1. VIVIENDA Nº265. ANÁLISIS

ANÁLSIS DOCUMENTAL

Para el análisis documental se ha trabajado con diversas fuentes: el Plan Especial de Protección del Casco Histórico Artístico de Tui, datos cartográficos de la sede electrónica del Catastro para conocer las normativas y datos oficiales que afectan al casco histórico, planos producidos por la autora y fotografías de archivo aportadas por el Concello de Tui y por el historiador Suso Vila.

VOLUMETRÍA

La volumetría de la vivienda no se ha modificado, como se observa en las dos fotografías antiguas: una de ellas pertenece al cartel de las fiestas de S. Telmo del año 1961 y la otra fue realizada en el año 1950. No existen registros fotográficos anteriores a estas fotografías que aporten más datos sobre el pasado de la vivienda

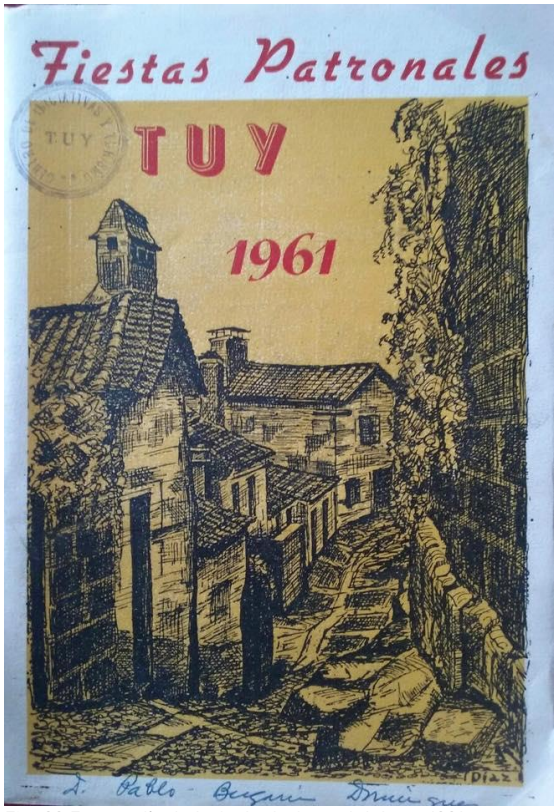


Fig. 88 Fotografía de la fachada frontal del año 1961

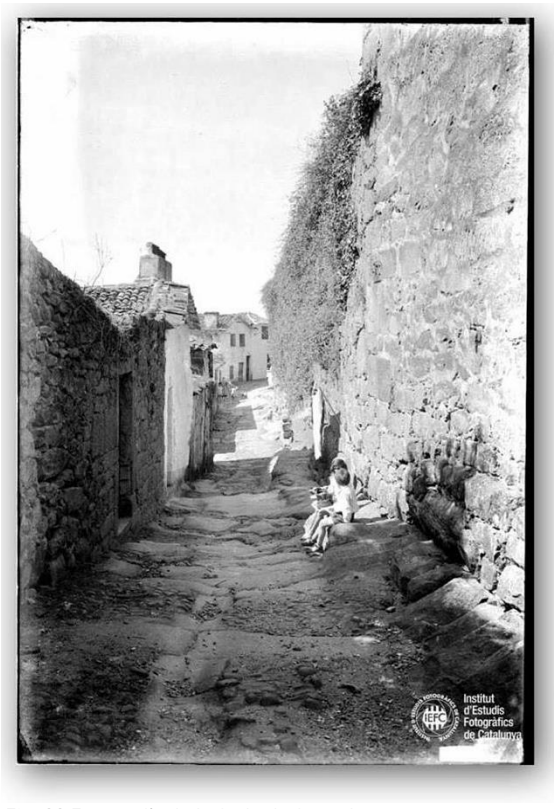


Fig. 89 Fotografía de la fachada frontal

En la vivienda se han realizado varias reformas tanto en el exterior como en el interior. Una de estas reformas ha sido el cambio de cubierta. Comparando las anteriores fotografías con las siguientes del estado actual del inmueble, puede observarse que su volumetría no se ha modificado y que ha mantenido las alturas originales.


Fig. 90 Fotografía actual fachada Frontal


Fig. 91 Fotografía actual fachada Frontal

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Como se ha descrito anteriormente, la vivienda ha realizado un cambio de cubierta debido al mal estado de la misma. Se producían filtraciones de agua que afectaban al suelo de vigas y tarimas de madera. Según el registro histórico de la vista aérea, este cambio se ha realizado entre el año 2003 y el 2006. Como puede observarse en las fotografías aéreas los propietarios han mantenido las tres aguas originarias de la cubierta.


Fig. 92 Vuelo aéreo del 03/10/2003


Fig. 93Vuelo aéreo del 21/04/2009

La vivienda está compuesta por muros de carga de piedra con un espesor de 60 – 70 cm. Está dividida horizontalmente por un forjado de hormigón y suelo revestido en baldosa cerámica. El suelo de la planta semisótano está compuesto por forjado sanitario con revestimiento en baldosa cerámica.

En el techo de la planta baja se observa la parte inferior del forjado de la cubierta, con vigas de madera y revestido en su cara interior con láminas del mismo material que las vigas. La cubierta está revestida con teja curva.

La planta baja es un espacio totalmente lóbrego, no existen divisiones interiores entre la cocina y el salón comedor. Las únicas divisiones interiores están en la planta semisótano, formando un dormitorio y un baño. La tabiquería es de ladrillo a media asta, revestida con mortero y pintura, a excepción del baño que está revestido por azulejo.

FACHADAS

En base a los archivos de CAD aportados por el Ayuntamiento, se ha realizado el levantamiento de las fachadas. Sus dimensiones son de 8,80 m. en fachada frontal y 8,90m. en la fachada posterior.

En las fotografías anteriormente aportadas puede observarse que los muros exteriores siempre han sido muros de piedra sin enfoscar. Se trata de muros de carga por la dimensión.

También se puede apreciar en las fotografías como los huecos de la fachada frontal mantienen las mismas dimensiones. En la fachada posterior existen dos huecos de ventanas, una ventana en la planta baja, y en la planta semisótano, otra ventana de pequeñas dimensiones y difícil acceso. La entrada de luz y la ventilación en esta vivienda son muy escasas.

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

Analizando el edificio como propio documento se ha elaborado el levantamiento de los planos. Su organización espacial interior de la vivienda es del siguiente modo: el acceso a la vivienda se realiza desde un nivel intermedio, de frente a la entrada se encuentra la escalera que cuenta con dos tramos, uno ascendente con 7 pasos para subir a la planta baja y otro descendente de 10 escalones para acceder a la planta semisótano.

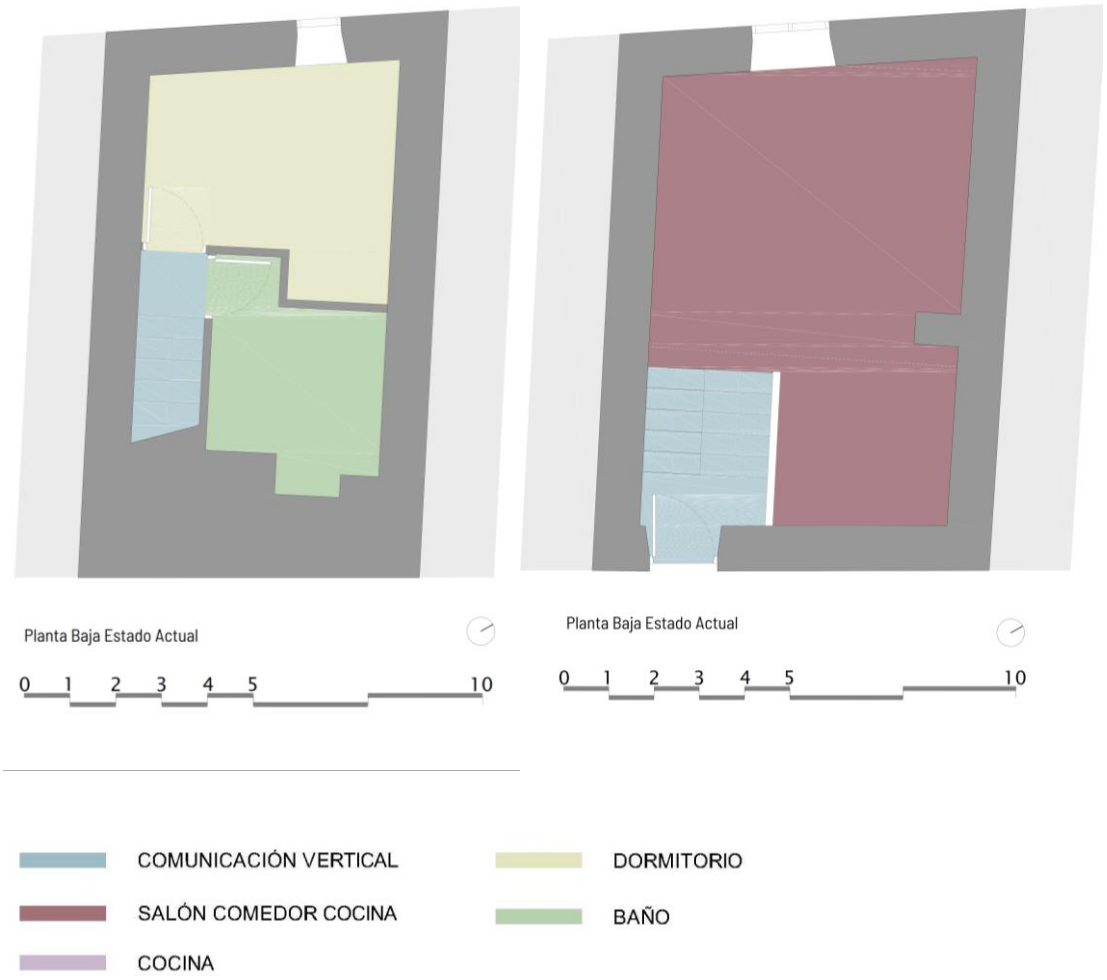


Fig. 94 Dibujo diferenciado por usos

A la planta semisótano se accede mediante las escaleras desde el vestíbulo de acceso a la vivienda. Esta planta cuenta con un pequeño distribuidor, un dormitorio y un baño, además de albergar el sistema calefactor de la vivienda. La planta baja es totalmente diáfana y los espacios de cocina, salón y comedor están conectados entre sí.

ANÁLISIS OBSERVACIONAL

Se han realizado varias visitas a la vivienda en el transcurso de la disertación. En un primer momento para realizar una examen exterior de la vivienda el 27 de julio de 2017, y un segundo para el levantamiento del interior de la vivienda el 11 de octubre de 2017. Este análisis sirve para triangular los datos obtenidos en el análisis documental y de las entrevistas.

VOLUMETRÍA

Al margen de las intervenciones realizadas, como el cambio de cubierta o la nueva distribución del semisótano, el cambio volumétrico de la vivienda es ínfimo. Han excavado aproximadamente 15 m^3 de roca en el baño para aumentar espacio para el calentador de agua y calefacción.



Fig. 95 Dibujo de la demolición y la nueva construcción

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Entre las intervenciones sufridas en la vivienda se ha realizado el cambio de forjado entre plantas, de un forjado de vigas y entarimado de madera han pasado a un forjado de hormigón. Para dar altura a la planta semisótano han modificado la altura del forjado, salvando así el desnivel de acceso a la planta baja con 7 escalones.



Fig. 96 Fotografía tomada desde la entrada



Fig. 97 Fotografía de la entrada tomada desde la pl.baja

FACHADAS

En la fachada se han incorporado elementos y materialidades nuevas, debido a la necesidad de introducir las instalaciones de electricidad, calefacción, agua caliente y evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales. Para llevarlas a cabo se han realizado pequeñas intervenciones que afectan a la estética de la vivienda.

Las intervenciones son tales como la necesidad de realizar un pequeño hueco de poca profundidad en la fachada, para colocar el contador eléctrico. Junto con la intervención del cambio de cubierta se ha incorporado un nuevo sistema de evacuación de aguas con canalón y bajante de aluminio.

Esta vivienda se sitúa en pleno centro de las actividades de ocio nocturno, y esto ha llevado a la propietaria a colocar una protección de chapa para proteger la puerta y el contador eléctrico, de los actos vandálicos que se sucedían todos los fines de semana. Para muestra de ello se señalan en las siguientes fotografías:



Fig.98 Canalón y bajante de aluminio

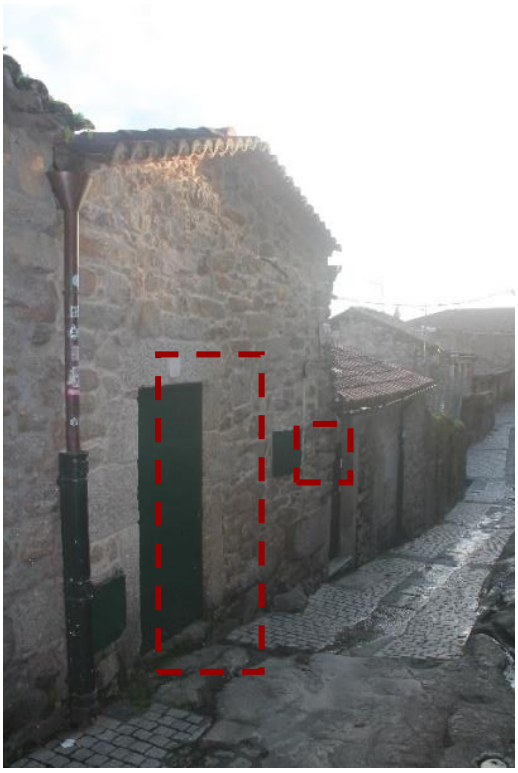


Fig. 99 Protección metálica

En la fachada posterior existen dos huecos, uno en la planta semisótano de pequeñas dimensiones y otro mayor en la planta baja. Estos huecos han mantenido sus dimensiones originarias a pesar de ser escasos. Aprovechando el cambio de cubierta, han visto la necesidad de abrir un hueco de luz natural en la entrada y el hueco de escaleras.



Fig. 100 Hueco en la cubierta



Fig.101 Ventana en el dormitorio, pl. semisótano

MATERIALIDAD

Las fachadas son todas de piedra rejuntada en mortero de color beige. Las ventanas están hechas en madera con contras interiores también en madera. En la puerta de acceso han colocado una chapa de color verde como protección.

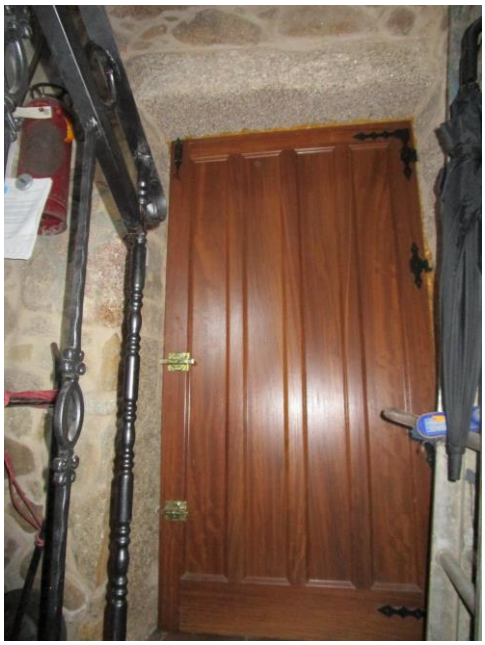


Fig. 102 Puerta de entrada

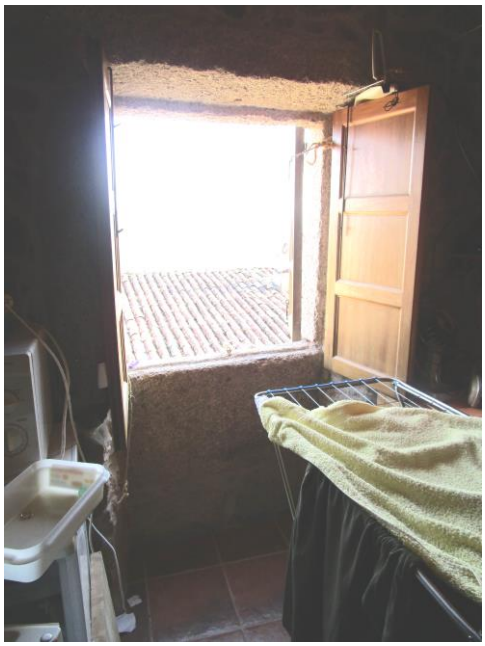


Fig. 103 Ventana planta baja

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

Disposición del interior. Como ya se ha comentado, la vivienda se distribuye en dos plantas pero con acceso a un pequeño vestíbulo en la entreplanta. La planta baja es un espacio lóbrego que alberga la cocina, salón y comedor. A la planta semisótano se divide desde un pequeño distribuidor, en un dormitorio y un baño. En el siguiente plano se observa el cambio de usos interiores de la planta baja. Estos datos se obtienen de dos fuentes, de la observación propia y de la conversación con la propietaria.

Como era habitual en las viviendas del siglo XVI, el ganado estaba en la planta inferior y generaba calor en la planta superior donde ocurría la vida doméstica diaria. Actualmente ya no existe la necesidad de tener ganado en la planta inferior, y los propietarios han dividido la planta para tener un dormitorio con mayor privacidad y un baño, del que carecía la vivienda. En los siguientes planos reflejan la comparativa del estado previo y el actual.

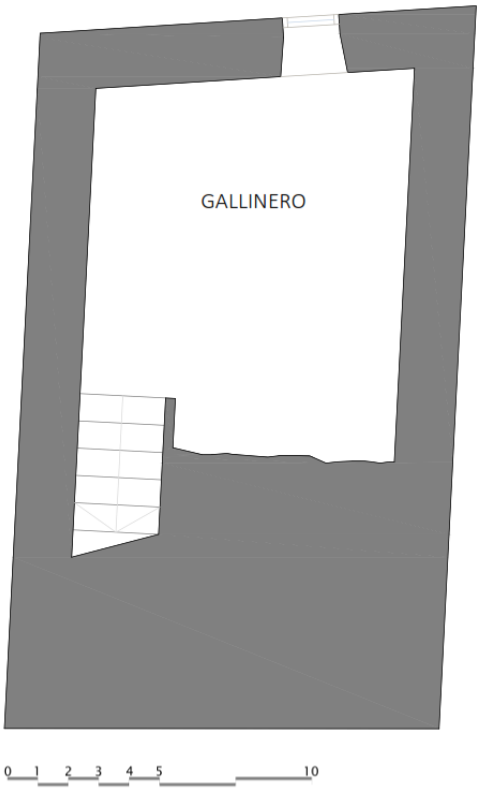


Fig. 104 Dibujo técnico de la planta semisótano antiguo

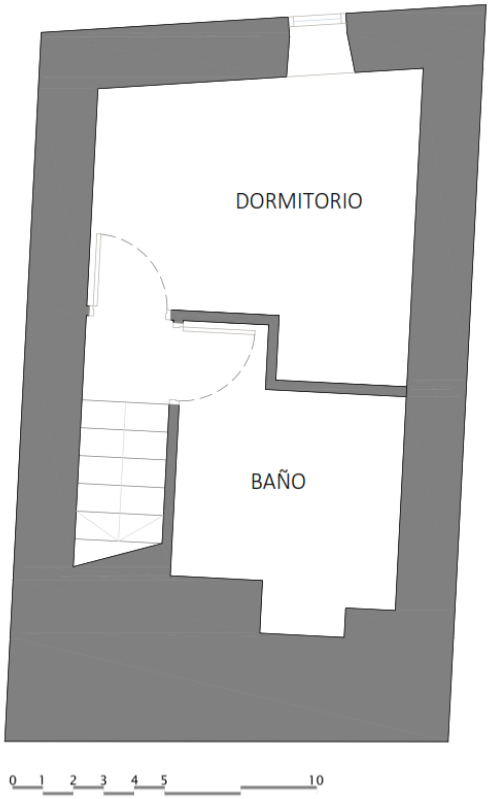


Fig. 105 Dibujo técnico la planta semisótano actual



Fig. 106 Fotografía del dormitorio



Fig. 107 Fotografía del baño

En la planta baja ocurría toda la vida doméstica diaria de los propietarios, la zona de cocinado estaba donde actualmente está la cocina y el resto del espacio se usaba como dormitorios.

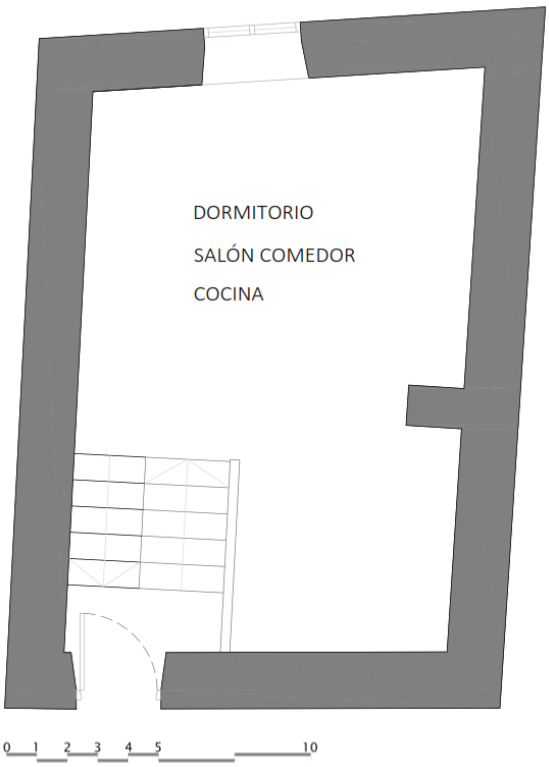


Fig. 108 Dibujo técnico de la planta baja antiguo

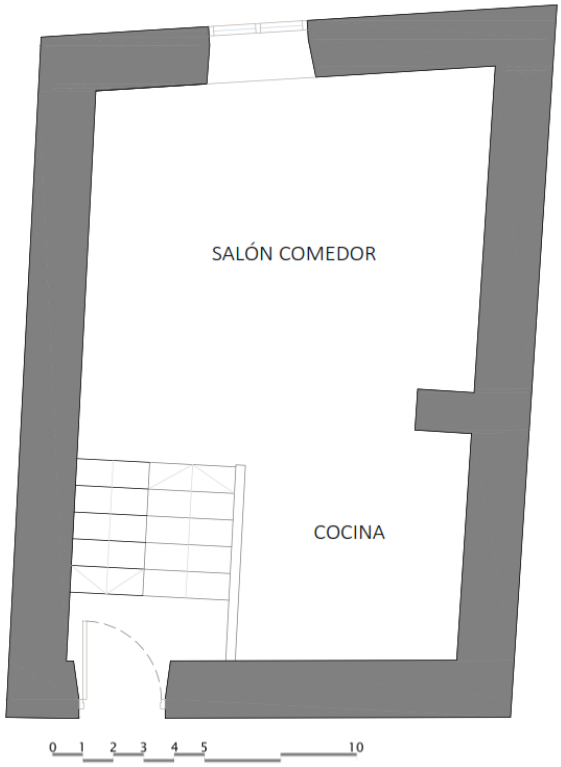


Fig. 109 Dibujo técnico la planta baja actual



Fig. 110 Fotografía hacia la fachada frontal



Fig. 111 Fotografía hacia la fachada posterior

Comunicación vertical. La comunicación entre plantas se realiza mediante dos tramos de escaleras, uno para acceder a la planta baja de 7 escalones y 10 para descender a la planta semisótano.

ANÁLISIS ENTREVISTA

Se ha realizado una entrevista a la técnica de la administración general, especializada en el departamento de urbanismo Miriam Buján, la cual ha hecho apuntes sobre la reforma que se llevó a cabo en este estudio de caso de la vivienda nº265. Por otro lado, la propietaria nº1 (ver cuadro resumen del capítulo 1.4 metodología) en la entrevista exploratoria, ha explicado porque han realizado los cambios en la estructura horizontal y de volumetría en la vivienda.

VOLUMETRÍA

La técnica Miriam Buján ha comentado que los cambios realizados en la vivienda han sido bajo licencia, cumpliendo la ordenanza 6 vigente ley 5/16, de no alterar la volumetría existente, mantener el revestimiento en piedra de fachada y materiales empleados. Miriam comenta como esta vivienda está totalmente integrada en el entorno, ya que han respetado alturas, volumetría y dimensiones.

Según conversación con la propiedad, se confirma que se produjeron excavaciones en la planta semisótano para dar cabida al baño y la instalación de calefacción y agua caliente, como reflejan los planos del apartado del análisis observación, punto volumetría.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

La propietaria ha realizado algunos cambios constructivos debido al mal estado en el que se encontraba la cubierta y el forjado entre plantas. Según la entrevista exploratoria con la propietaria nº1 recuerda perfectamente que los forjados de la vivienda, tanto el forjado entre plantas como el forjado de cubierta eran de madera. Cuando la vivienda quedó deshabitada, los materiales fueron deteriorándose y además la vivienda no tenía mantenimiento. Por lo que las filtraciones de agua provocaron que la madera fuese deteriorándose.

Miriam Bujan comenta que la elección de los materiales viene descrita en la normativa aplicable al patrimonio doméstico, por lo tanto el forjado de cubierta es de madera.

Sin embargo, según la propiedad, el forjado entre plantas de hormigón revestido con baldosa cerámica, ha sido escogido por su durabilidad y no por su estética.

FACHADAS

Respecto a las fachadas Miriam Buján comenta que los huecos de fachada no pueden ser modificados bajo la normativa que se aplicaba en el conjunto histórico. La propiedad ha cumplido con la normativa de fachada, a excepción del forjado de cubierta que se ha abierto un hueco para la entrada de luz natural al acceso de la vivienda.

La propietaria comenta como han empleado la madera en las carpinterias, como la normativa indica. Sin embargo, han tenido que cubrir las puertas con una chapa metálica tras haber sido dañada debido a los actos vandálicos de los fines de semana.

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La propietaria nos comenta como han querido dar calidad espacial al interior de la vivienda. Anteriormente no tenía baño ni dormitorio, por lo que decidieron albergar un espacio para ello en la planta semisótano. Anteriormente la planta semisótano estaba destinada al ganado, específicamente a un gallinero, actualmente se transformó a la zona de noche con un dormitorio y un baño

RESULTADOS

Esta vivienda ha quedado bastante estanca en el tiempo, sobre todo en su exterior y un poco menos en el interior. En cuanto a la **volumetría,** sigue manteniendo la misma altura de cubierta, incluso después de tener la posibilidad de haberla aumentado aprovechando el cambio de la misma.

La vivienda cuenta con prácticamente los mismos **sistemas constructivos,** de muros de carga de piedra en su estructura vertical, manteniendo el mismo sistema constructivo tradicional. Sin embargo, su estructura horizontal es donde ha sufrido mas cambios. El forjado entre plantas se ha sustituído por completo por un forjado de hormigón armado apoyado en los muros de carga. La cubierta se ha renovado con teja cerámica curva.

Para los huecos de las **fachadas** han usado carpintería en madera, la misma materialidad pero no el mismo sistema de encaje tradicional. La parte positiva es que han mantenido las dimensiones y materialidad original, pudiendo usar para la carpintería aluminio, como muchas viviendas colindantes. La parte negativa es que debido a los actos bandálicos del los fines de semana han colocado una chapa para proteger la puerta de acceso en madera.

El mayor cambio lo ha sufrido la **organización espacial**. Las necesidades más contemporáneas, las nuevas instalaciones sanitarias, de calefacción y agua caliente han generado nuevos espacios. En la planta semisótano, donde antes había un gallinero, hoy existe un dormitorio y un baño. Y en la planta baja, donde antes se albergaba en un solo espacio totalmente lóbrego toda la vida diaria, ahora se encuentra la zona de día, cocina y salón comedor.

A continuación se muestra una planta actual y una hipótesis de la planta original de la vivienda del caso nº 1 de la vivienda nº265, para así ver gráficamente el cambio que ha sufrido:

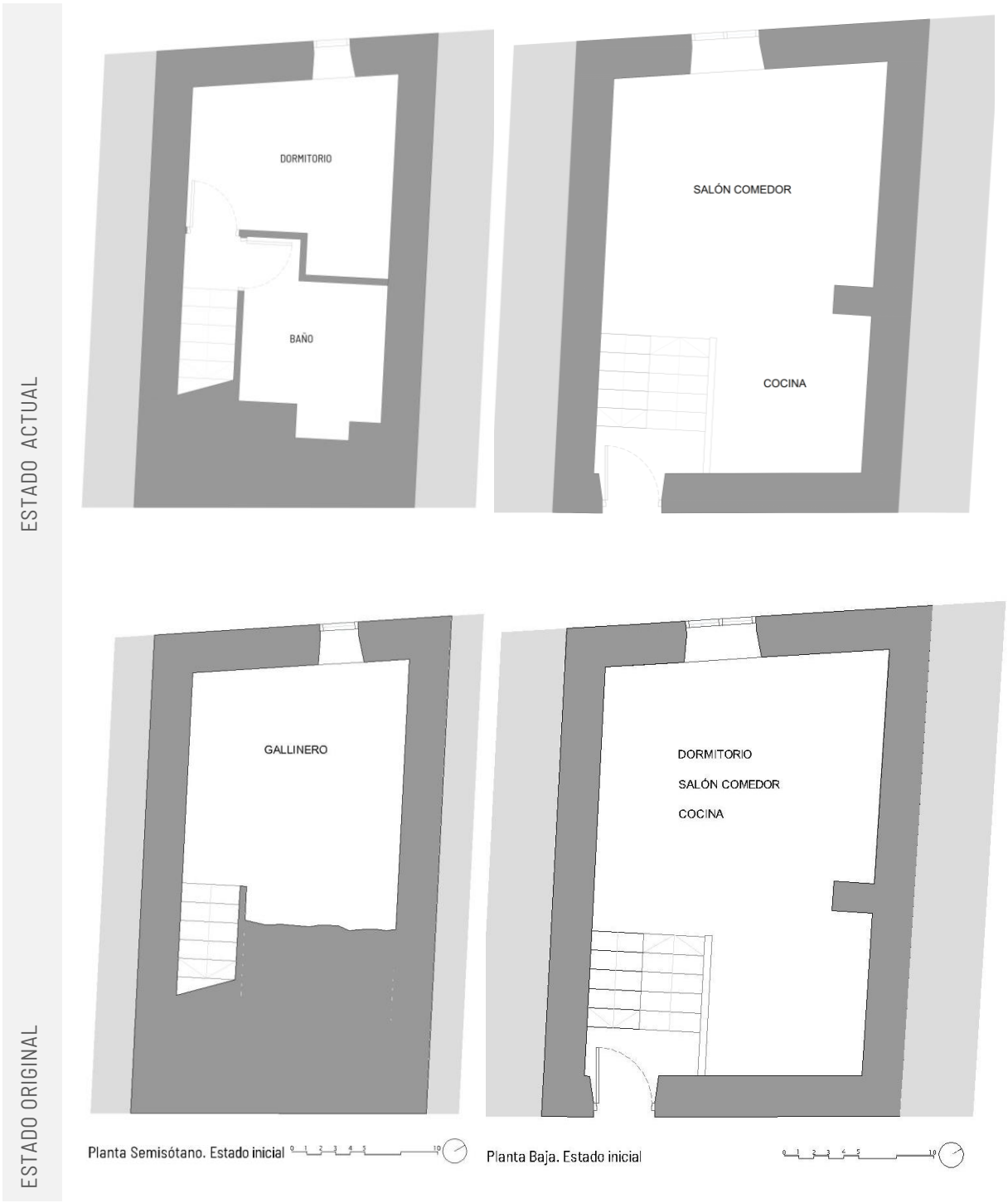


Fig. 112 Cuadro comparativo del estado original y el actual

5.2.2 CASO Nº2. VIVIENDA Nº57

En la siguiente imagen se observa la ubicación de la vivienda escogida y como puede leerse en la leyenda se encuadra entre la viviendas pertenecientes entre los siglos XV1-XVII. Este caso en concreto se pudo encajar temporalmente en el XVII.

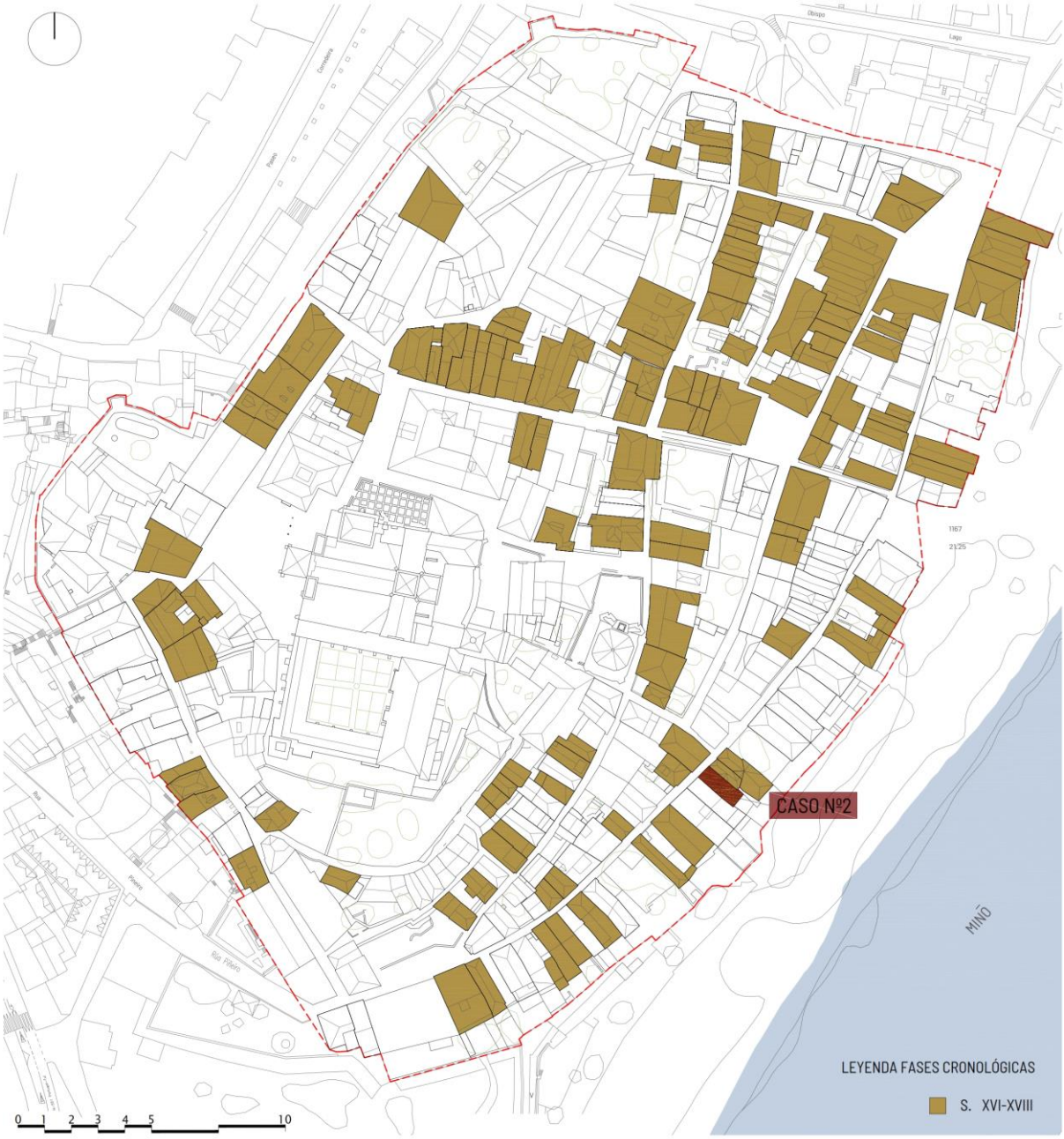


Fig. 113 Situación de la vivienda caso nº2

DATOS GENERALES

Dirección	Cuenca nº37 TUI
PEPCHA ID:	Nº57
REF. CATASTRAL:	9550012NG2595S0001SJ

DATOS ESPECÍFICOS

CONSTRUCCIÓN:	s.XVII
SUPERFICIE PARCELA	115,00 m^2
SUPERFICIE CONSTRUÍDA	143,30 m^2
INTERVENCIONES:	SÍ
SITUACIÓN EN MANZANA:	ENTRE MEDIANERAS
USO ORIGEN:	VIVIENDA Y COMERCIO
USO ACTUAL:	VIVIENDA

ESTADO ACTUAL / CARACTERÍSTICAS

La vivienda se sitúa a faldas del muro perimetral que encierra el monasterio de la Catedral Sta. María, en la rúa Entrefornos.

Año de construcción. No existente fecha exacta para datar exactamente el año de construcción de la vivienda, el catálogo del PEPCHA la registra en el s.XVI. Los datos de catastro no aportan información verídica al catalogar el año de construcción de todas construcciones dentro del casco histórico en el año 1.900, incluido las religiosas.

Usos. Actualmente es de uso esporádico los fines de semana. La propietaria reside en el centro en un edificio con mejor accesibilidad.

La vivienda se divide en dos plantas. Su acceso se realiza desde la calle a una entreplanta, en la mitad del tramo de las escaleras.

Tipología. La vivienda está situada entre medianeras con planta rectangular y dos fachadas. La fachada frontal a oeste en la c/ Entrefornos y la fachada posterior a este, sin salida al exterior, lindante al muro de la vivienda contigua.



Fig.101 Situación



Fig. 102 Fachada principal



Fig. 103 Fachada posterior



Fig. 104 Fachada posterior



Fig.105 Entrada. Escaleras a Planta Primera



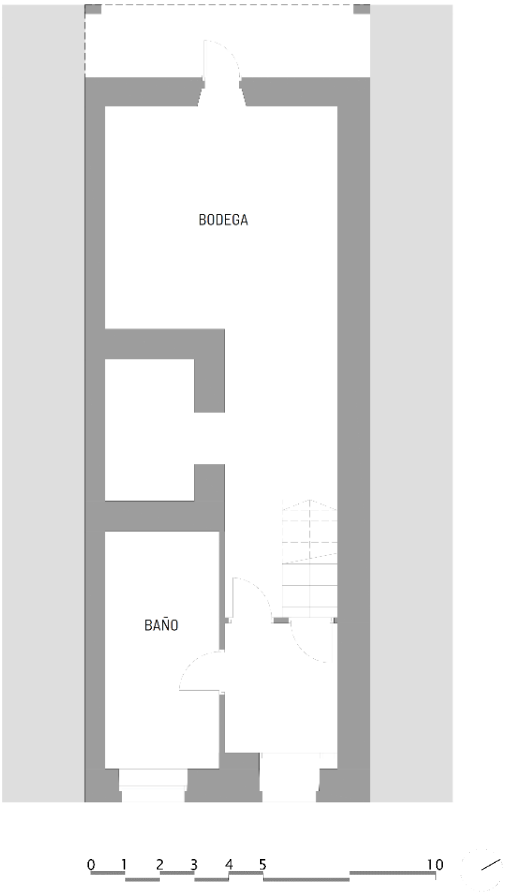
Fig.106 Trastero Planta Baja



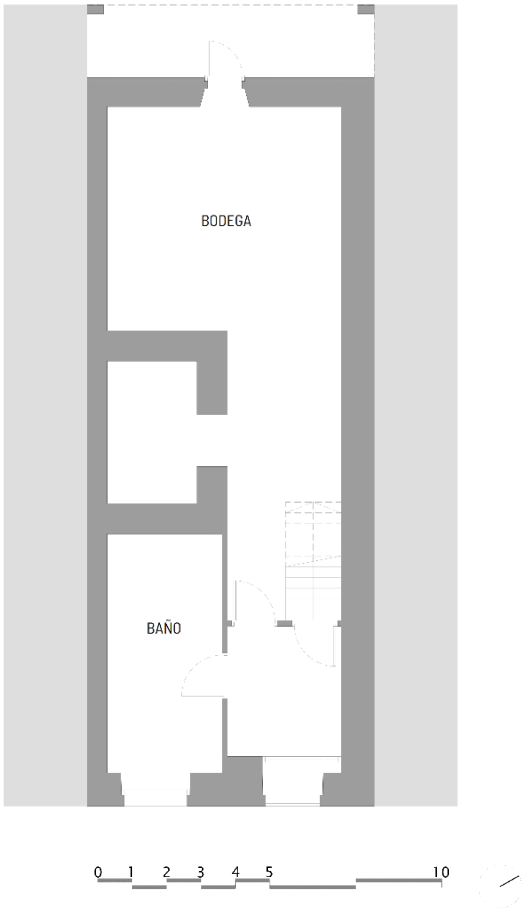
Fig.107 Trastero Planta Baja



Fig.108 Pasillo Planta Primera



PLANTA BAJA



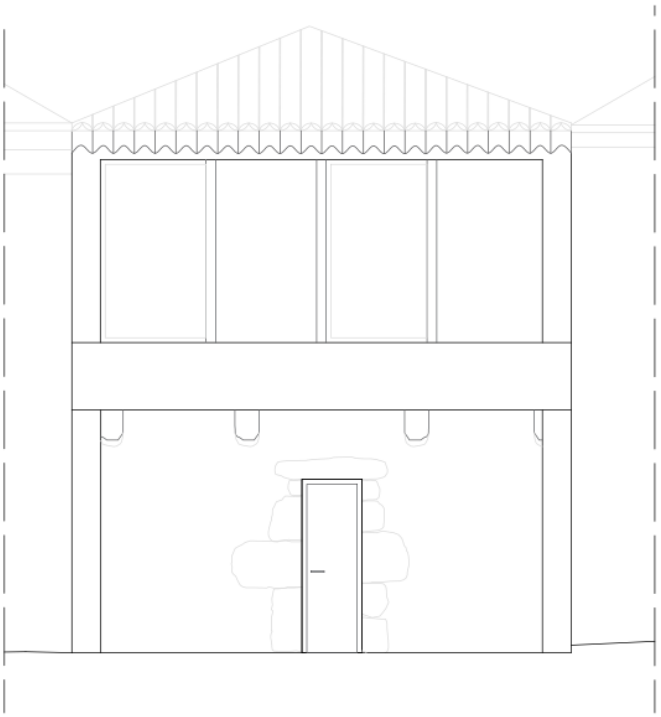
PLANTA PRIMERA

LEVANTAMIENTO



FACHADA FRONTAL

0 1 2 3 4 5 10



FACHADA POSTERIOR

0 1 2 3 4 5 10



Fig.109 Salón



Fig.110 Galería



Fig.111 Galería



Fig. 112 Cocina. Hueco en Falso Techo

CASO Nº2. VIVIENDA Nº57. ANÁLISIS

ANÁLSIS DOCUMENTAL

Como fuentes para el análisis documental se ha trabajado con el Plan Especial de Protección del Casco Histórico Artístico de Tui, así como los datos cartográficos de la sede electrónica del Catastro. Además, se aportan fotografías aéreas de Catastro, planos producidos por la autora, y fotografías de archivo aportadas por el Concello de Tui y por el historiador Suso Vila.

VOLUMETRÍA

La vivienda ha sufrido una alteración en la fachada posterior. La vivienda tenía un balcón estrecho y construido en madera. El balcón se ha cerrado con ladrillo revestido de cemento, con una galería con carpintería de aluminio y cubierta de chapa de uralita sin revestimiento alguno. Así, aunque la volumetría de la vivienda se ha alterado en la fachada posterior, el resto de la vivienda sigue con la volumetría original.



Fig.126 Fotografía aérea de la fachada posterior 2011



Fig. 127Fotografía de la galería de la fachada posterior

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Al igual que en el caso anterior se puede observar en el registro histórico de la vista aérea un cambio de cubierta entre el año 2003 y el 2009. Como puede observarse en las fotografías han mantenido las tres aguas originarias de la cubierta.



Fig. 128 Vuelo aéreo del 03/10/2003



Fig. 129 Vuelo aéreo del 21/04/2009

La vivienda está compuesta por muros de carga de piedra con un espesor de 60 – 70 cm. Está dividida horizontalmente por vigas y tarima de madera. En la planta baja el suelo es de tierra compactada, a excepción de la entrada y el aseo, revestido con una pequeña solera hecha de mallazo y hormigón, con revestimientno en baldosa cerámica.



Fig. 130 Forjado techo planta baja



Fig. 131 Falso techo planta primera

El techo de la primera planta tiene un falso techo en madera. La cubierta es de chapa de uralita apoyada en vigas de madera, revestida con teja curva.

La planta baja está dividida en tres áreas: el acceso, un baño y la bodega. Estas áreas están divididas por tabiques de ladrillo a media asta, como puede verse en la fotografía de la planta baja. El aseo está revestido con azulejo.


Fig. 132 Forjado techo planta baja


Fig. 133 Falso techo planta primera

FACHADAS

Con base a los archivos de CAD aportados por el Concello, se ha realizado el levantamiento de las fachadas. Sus dimensiones son de 5 en fachada frontal y en la fachada posterior.

Ante la carencia de fotografías antiguas que muestren los huecos y materialidad de la fachada se usarán las técnicas de observación y entrevista exploratoria, como método para obtener la mayor información posible de la vivienda

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La vivienda se divide en dos plantas. La planta inferior cuenta con vestíbulo, aseo y bodega. Frente a la entrada se encuentra la escalera que cuenta con un tramo de 11 escalones de acceso a la primera planta. La planta superior se reparte a través de un pasillo central en un dormitorio, cocina, dos trasteros, sala de estar y galería. A continuación se muestra más gráficamente la organización espacial de la vivienda.



Fig. 134 Dibujo de usos de la vivienda

ANÁLISIS OBSERVACIONAL

Se han realizado dos visitas a la vivienda en el transcurso de la disertación: la primera ha sido para realizar un examen exterior de la vivienda, llevándose a cabo el 26 de julio de 2017, y una segunda visita para el levantamiento del interior de la vivienda el 18 de noviembre de 2017. Este análisis sirve para triangular los datos obtenidos en el análisis documental y de las entrevistas

VOLUMETRÍA

El cambio más destacado repecto a lo que afecta en la volumetría de la vivienda se produce en la fachada posterior. Como puede observarse en las fotografías todavía existen los apoyos originales de un saliente anterior. Los apoyos han sido aprovechados para construir una galería de unos 13m^2 aproximadamente.



Fig. 135 Apoyos del voladizo en piedra



Fig. 136 Galería fachada posterior

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

La citada galería es la intervención más destacada a nivel constructivo en la vivienda. Se construyó aprovechando los apoyos originales de piedra para un forjado de hormigón con cerramiento en ladrillo y revestido en mortero de cemento. Su cubierta se realizó en viguetillas donde apoya una cubrición con uralita y sin teja.

. Aprovechando los cambios que realizaron en la cubierta han abierto dos huecos colocando velux. En el techo de la planta primera han instalado un falso techo en madera, y para dar luz natural a la cocina y en el hueco de escaleras se ha colocado una lámina de PVC traslúcido.

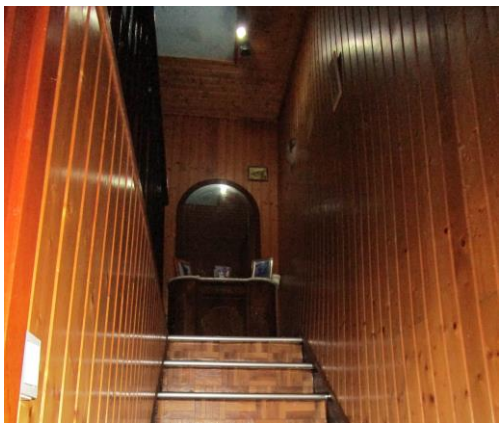


Fig. 137 Fotografía tomada desde la entrada



Fig. 138 Fotografía del hueco de velux de la cubierta

FACHADAS

La fachada no ha sufrido grandes cambios. Para poder adaptarse a las nuevas instalaciones que se requerían, como las instalaciones de electricidad, calefacción, agua caliente y evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, se han llevado a cabo pequeñas intervenciones que afectan a la estética de la fachada.

Junto con la intervención del cambio de cubierta se ha incorporado un nuevo sistema de evacuación de aguas con canalón y bajante en PVC con refuerzo pie de calle en hierro fundido.

La planta baja tiene en los huecos de fachada, la puerta de acceso y una ventana de aluminio con una reja metálica protectora en color verde. La puerta trasera es de madera y da salida a un jardín exterior sobre la muralla. En la planta primera todas las carpinterías exteriores son de aluminio.

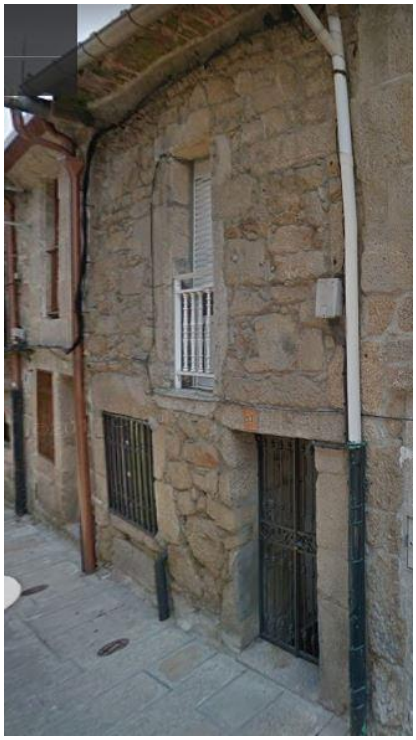


Fig. 139 Fachada frontal


Fig. 140 Galería fachada posterior

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

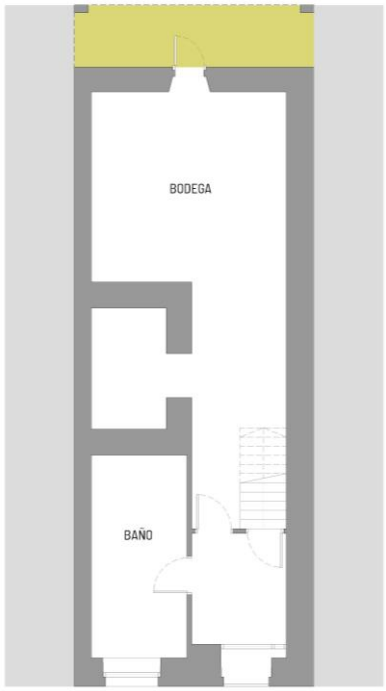
Disposición del interior. Como ya se ha comentado la vivienda se distribuye en dos plantas: planta baja con vestíbulo, baño y bodega, y la planta primera salón-comedor, cocina y dormitorio. La vivienda ha ido adaptándose espacialmente a diferentes sucesos domésticos.

Planta baja_Se ha generado un pequeño distribuidor colocando puertas de acceso al hueco de escaleras, el baño y la bodega, para crear un entorno previo, más privado, ante su proximidad con la calle y los viandantes. La ubicación del baño en la planta baja se debe a la rápida, fácil y al bajo coste que tiene la instalación de saneamiento con la conexión con la red de saneamiento. En la planta baja se localizaba un pequeño espacio con un hueco desde la planta primera, a modo de inodoro, que se ha convertido en un espacio para guardar leña. El resto de la planta baja donde estaría el taller y/o el ganado, se ha convertido en un espacio lóbrego como trastero.

Planta primera_Todas las divisiones interiores de la vivienda se han ejecutado nuevas. No existe ninguna señal o indicio que indique una distribución anterior, probablemente fuese una planta libre.

A continuación puede observarse más fácilmente a color amarillo las partes demolidas y a color rojo los elementos de nueva construcción.

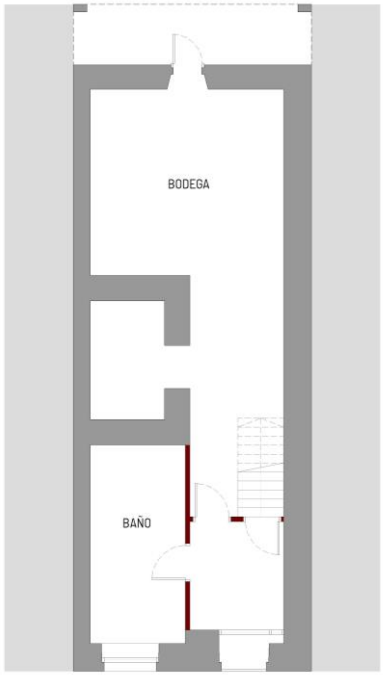
PLANTA BAJA



Planta baja

0 1 2 3 4 5 10

DEMOLIDO

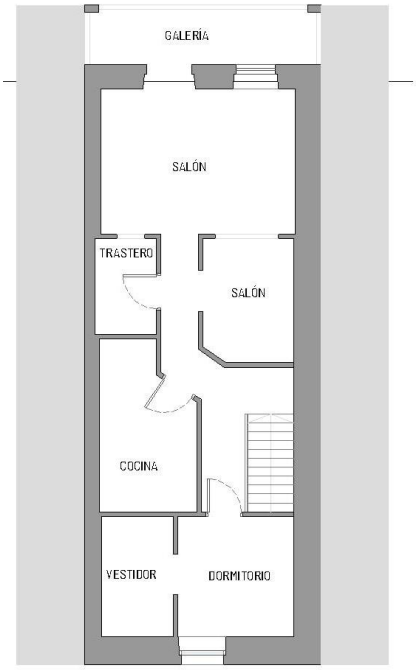


Planta baja. Estado actual

0 1 2 3 4 5 10

NUEVA CONSTRUCCIÓN

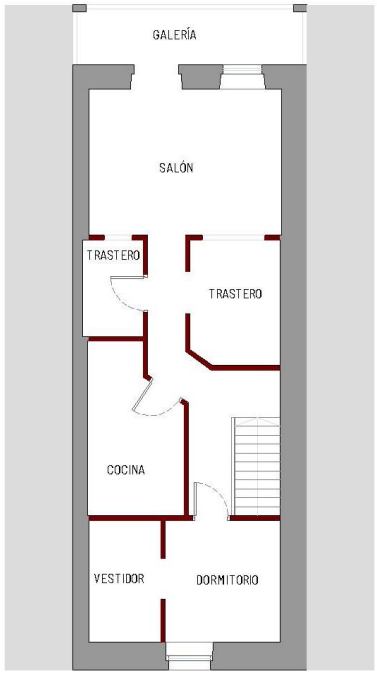
PLANTA PRIMERA



Planta primera

0 1 2 3 4 5 10

DEMOLIDO



Planta primera. Estado actual

0 1 2 3 4 5 10

NUEVA CONSTRUCCIÓN

Fig. 141 Plantas de la vivienda de demolición y nueva construcción

ANÁLISIS ENTREVISTA

Se ha realizado una entrevista semiestructurada al historiador Suso Vila, conocedor de la tipología de la vivienda del casco histórico de Tui. También se ha llevado a cabo una entrevista exploratoria a la propietaria nº2 (ver anexo el cuadro resumen del capítulo 1.4 metodología), donde ha explicado porque han realizado las diferentes intervenciones en la vivienda.

VOLUMETRÍA

Según conversación con la propietaria nº2, han decidido realizar la galería por varios motivos, por confort visual y aumentar el espacio dedicado a la sala de estar. Actualmente se usa como una zona de tendedero de ropa.
Cuando han realizado el cambio de cubierta han respetado la altura original, pero comenta que los lindantes no, y esto provoca filtraciones de agua de las cubiertas lindantes a través de su cerramiento de piedra.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

El revestimiento de la cubierta se modificó debido a su avanzado estado de deterioro. Han respetado la utilización de teja curva como indica la normativa 5/16 de protección de los conjuntos históricos.

Para el cerramiento de la galería han usado técnicas y materiales no tan tradicionales. Como base se construyó un forjado de hormigón, para el cerramiento ladrillo a media asta revestido con mortero de cemento sin pintar. La cubierta de la galería se hizo con viguetilla y uralita como capa final exterior.

El forjado que divide las dos plantas es de vigas y tarima de madera. La informante nº2 confirma el mal estado del mismo debido al trascurso de los años y debido a las filtraciones de agua que se produjeron en la vivienda, generando zonas humedad en el inmueble.

FACHADAS

Los huecos de la fachada frontal no se han modificado, simplemente comenta la propietaria que se colocaron unas rejas de protección debido al vandalismo del fin de semana.

La fachada posterior es la que ha sufrido mayor cambio con la incorporación de la galería para añadir mayor entrada de luz natural. Han usado carpintería de aluminio color natural debido al bajo coste que tenía en el mercado.

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La propietaria nos comenta como han querido dar confort al interior de la vivienda. Anteriormente no tenía baño por lo que decidieron albergar un espacio para ello en la planta baja. En ella existe un hueco, usado anteriormente como "aseo". Actualmente está totalmente en desuso debido a sus pequeñas dimensiones y la dificultad de acceso.

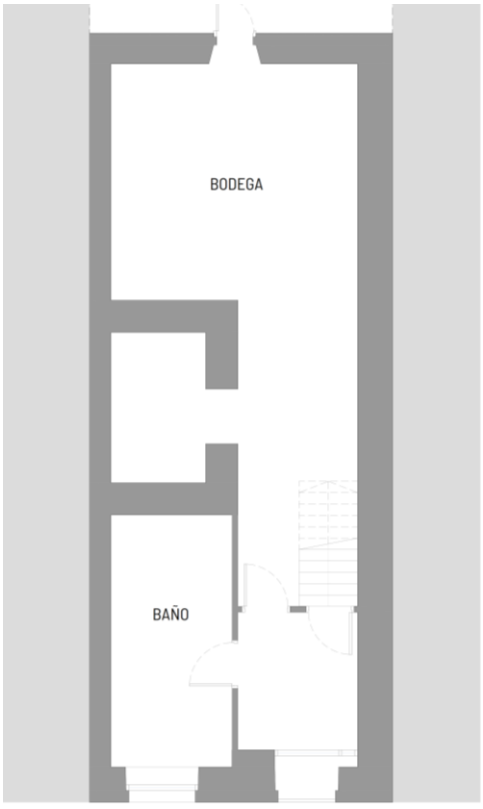


Fig. 142 Planta baja actual

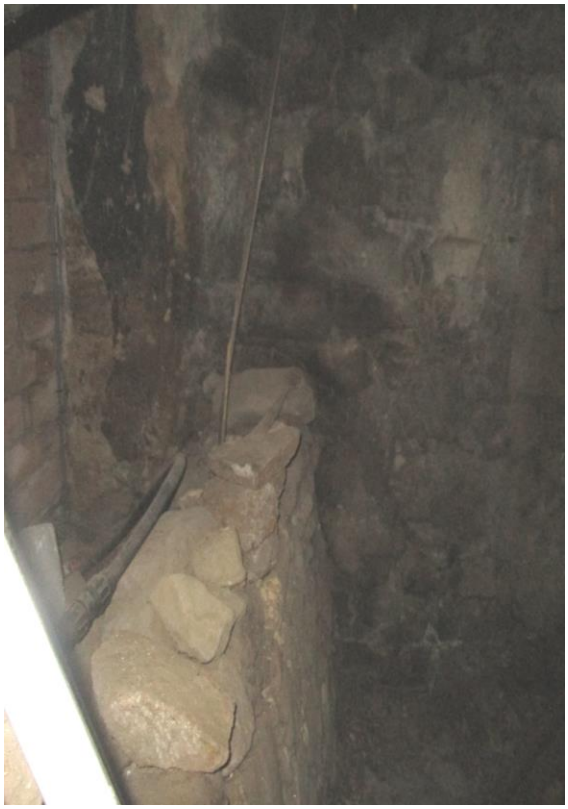


Fig. 143 Fotografía del hueco planta baja

RESULTADOS

Esta vivienda del siglo XVII se encuentra prácticamente sin cambios en su fachada frontal, a lo contrario que la posterior. En cuanto a la **volumetría,** se puede decir que la vivienda sigue manteniendo su forma original, puesto que se mantiene la tipología entre medianeras, de dimensiones reducidas y, a su vez, los huecos son acordes a estas dimensiones, a excepción de la fachada posterior donde se ha cerrado el balcón por una galería.

Los **sistemas constructivos** que se encuentran en la vivienda son los tradicionales, todos a base de entremados de madera sobre vigas de madera, tanto en el forjado entre plantas como la cubierta, que tiene teja curva del país de acabado. Los muros son de mampostería de piedra sin revestir en la planta baja y revestidos con mortero de cemento y pintados en blanco en la planta primera.

La **fachada** frontal sigue con la mampostería de piedra vista. Respecto a la fachada posterior, está compuesta por mampostería de piedra vista, sin embargo, en la planta primera no es visible desde el exterior debido a la galería. En lo referente al interior, no se mantienen ningún tipo de división original. La división de los espacios se hicieron tabiques de ladrillo revestidos en la cocina con azulejo y pintado, quedando el resto de la vivienda revestida en madera y pintura.

Como ocurrió en el anterior caso nº1, el mayor cambio lo ha sufrido la **organización espacial**. Antes eran espacios diáfanos en su mayoría polivalentes. Los últimos residentes eran una familia de cuatro miembros que disponían de un taller en la planta baja, lo que permite confirmar la prioridad de distribución programática en la planta primera.

A continuación se muestra una planta actual y una hipótesis de la planta original de la vivienda del caso nº 2 de la vivienda nº57, para ver gráficamente el cambio que ha sufrido:

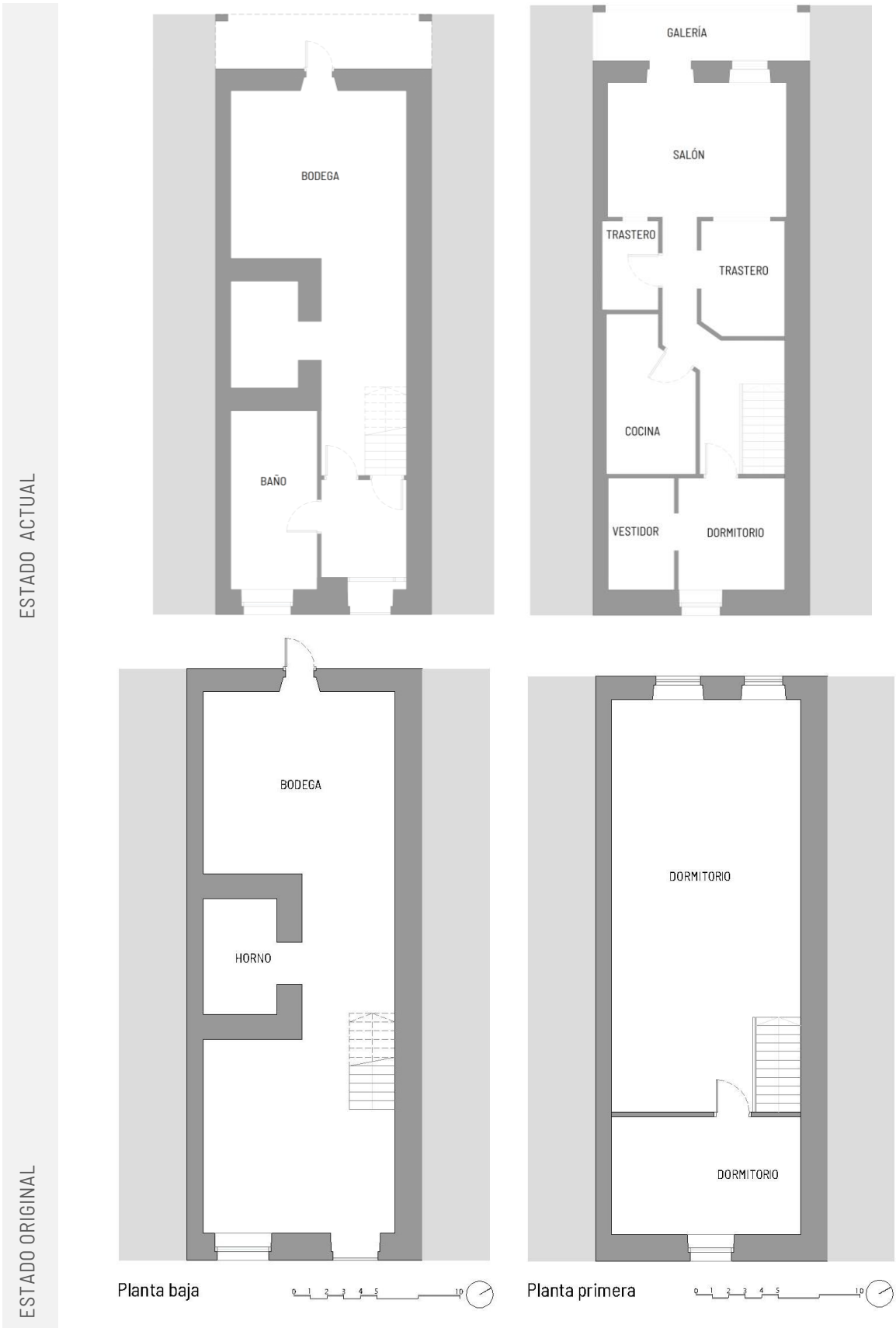


Fig. 144 Cuadro comparativo del estado original y el actual

5.2.3 CASO Nº3. VIVIENDA Nº123

Al igual en en los casos anteriores este caso se encuadra en los siglos XVI-XVIII. Este caso nº 3 en concreto se pudo encajar temporalmente en el XVIII.

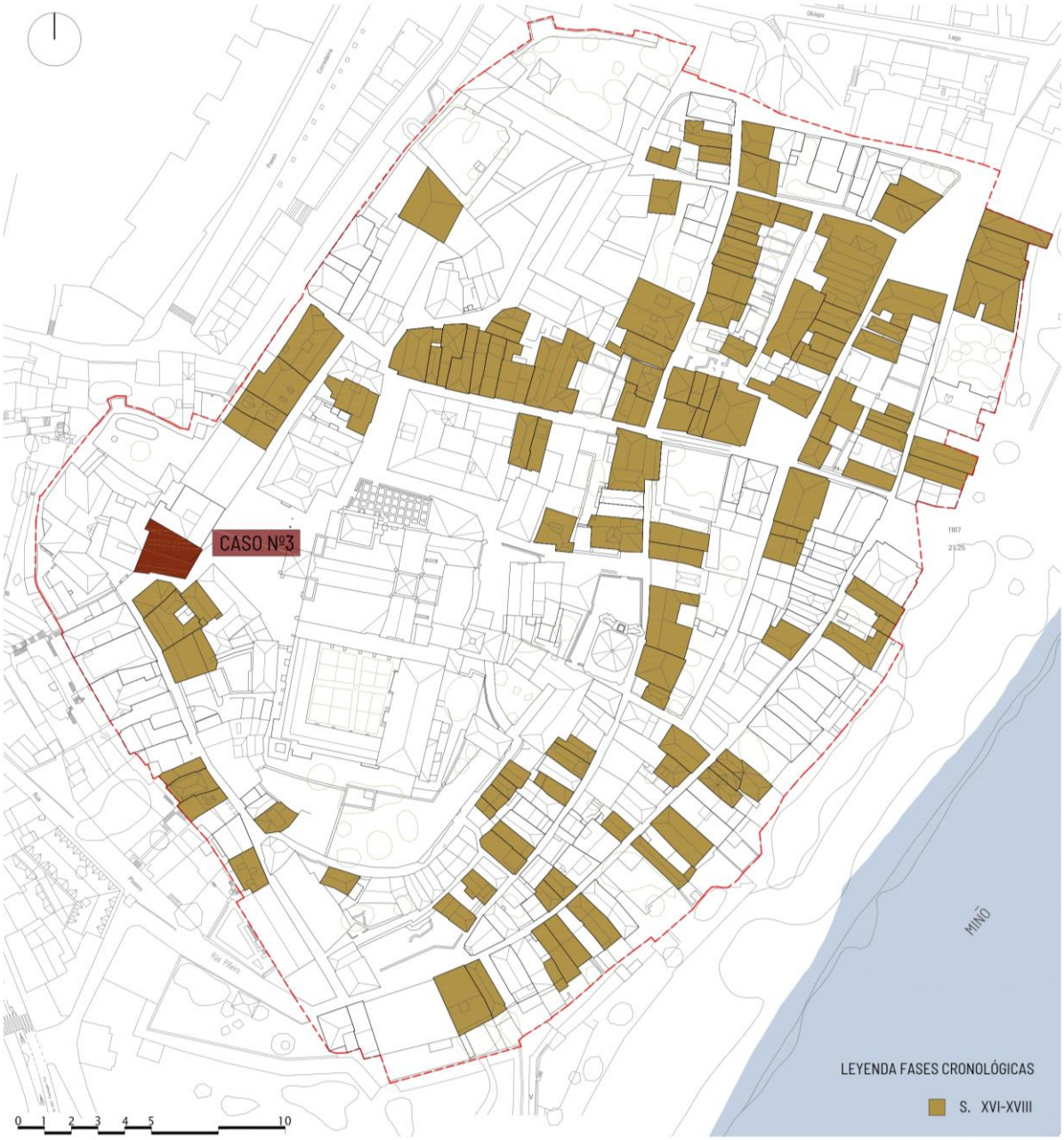


Fig. 145 Situación de la vivienda caso nº3

DATOS GENERALES

Dirección	Rúa Sanz nº16 TUI
PEPCHA ID:	Nº123
REF. CATASTRAL:	9552016NG2595S0001SJ

DATOS ESPECÍFICOS

CONSTRUCCIÓN:	s.XVIII
SUPERFICIE PARCELA	56,45 m^2
SUPERFICIE CONSTRUÍDA	169,35 m^2
INTERVENCIONES:	SÍ
SITUACIÓN EN MANZANA:	FIN DE MANZANA
USO ORIGEN:	VIVIENDA
USO ACTUAL:	VIVIENDA

ESTADO ACTUAL / CARACTERÍSTICAS

La vivienda se sitúa en la c/Sanz frente a la plaza San Fernando de la Catedral. Linda en la fachada trasera con edificaciones religiosas y Cáritas.

Año de construcción. Esta vivienda está datada en el siglo XVIII según datos del catálogo del PEPCHA.

Usos. La vivienda ha tenido siempre el mismo uso doméstico. Actualmente han reformado una parte de la vivienda. Solamente está habitada una parte de la vivienda por un matrimonio de ancianos.

La vivienda se compone de dos plantas y un bajocubierta. Su acceso se realiza desde la calle a un distribuidor que comunica una zona de trasteros y el acceso a la planta primera. En el lateral de la vivienda tiene otra entrada, la puerta de garaje.

Tipología. La vivienda se sitúa al final de la manzana, es prácticamente rectangular. La fachada frontal está cara al este en la c/ Sanz y la fachada lateral a sur.

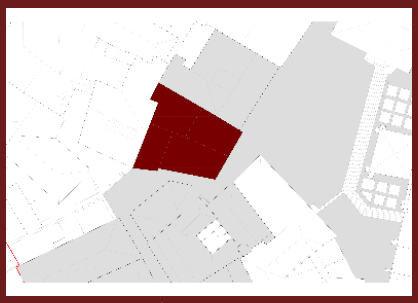


Fig.123 Situación

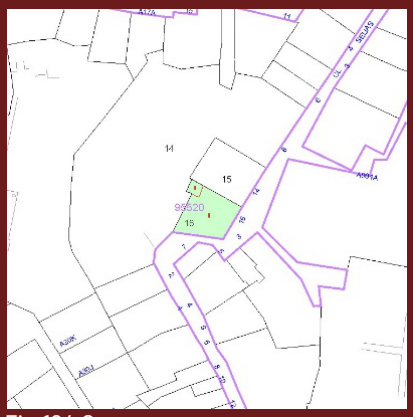


Fig.124 Catastro



Fig.125 Fachada Frontal



Fig.126 Fachada Posterior



Fig.127 Fachada Frontal



Fig.151 Entrada



Fig. 152 Trastero. Planta Baja



Fig.153 Trastero Planta Baja



Fig.154 Escaleras Acceso a Planta 1ª

LEVANTAMIENTO



PLANTA BAJA

0 1 2 3 4 5 10



PLANTA PRIMERA

0 1 2 3 4 5 10



PLANTA BAJOCUBIERTA

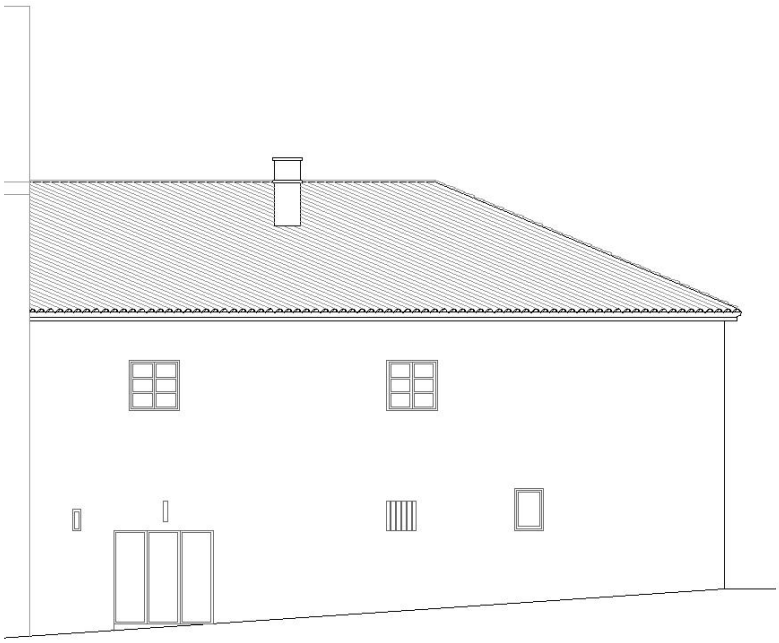
0 1 2 3 4 5 10

LEVANTAMIENTO



Fachada Frontal

0 1 2 3 4 5 10



Fachada Lateral Izquierda

0 1 2 3 4 5 10



Fig.132 Trastero. Planta 1ª



Fig.133 Salón Comedor. Planta 1ª



Fig.134 Cocina - Salón - Comedor Planta 1ª



Fig.135 Trastero. Bajocubierta

CASO Nº3. VIVIENDA Nº123. ANÁLISIS

ANÁLSIS DOCUMENTAL

Para el análisis documental se ha trabajado con varias fuentes: el Plan Especial de Protección del Casco Histórico Artístico de Tui, así como los datos cartográficos de la sede electrónica del Catastro. Para así, conocer las normativas y datos oficiales que afectan al casco histórico, así como planos producidos por la autora, fotografías de archivo aportadas por el Concello de Tui y por el historiador Suso Vila.

VOLUMETRÍA

En este caso, la vivienda está compuesta por la unión de tres edificaciones, siendo difícil definir cuál es la originaria, por lo que el análisis se realiza desde un punto de vista global del conjunto. Las viviendas no han aumentado su volumen individualmente, pero desde un punto de vista de conjunto, han crecido espacialmente a sus linderos formando una sola propiedad.

Según los datos obtenidos en el Catastro, las tres edificaciones, en adelante descrita como "la vivienda", es tratada como una única propiedad. Este hecho pudo ocurrir debido a que las edificaciones fueran heredadas por la misma persona, unificando en el registro los inmuebles bajo una sola propiedad

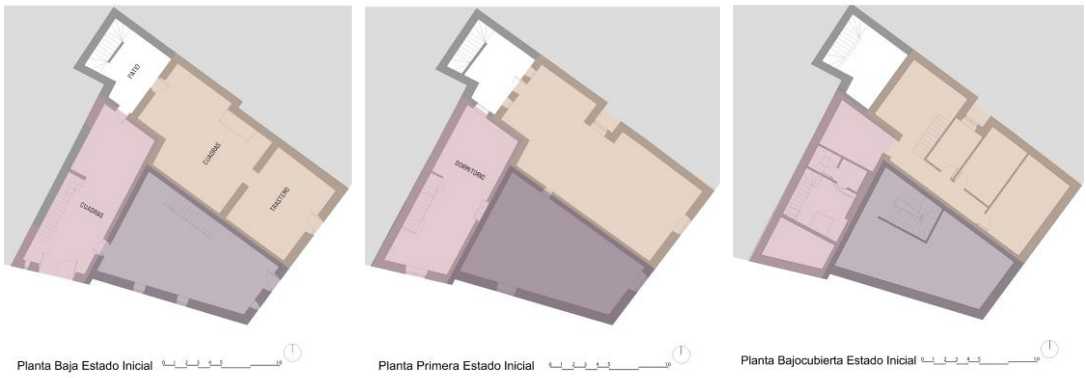


Fig.159 Dibujo que representa la disposición de las tres viviendas

En una de las viviendas se ha realizado un cambio de cubierta, se ha mantenido la composición y alturas con las cubiertas lindantes.

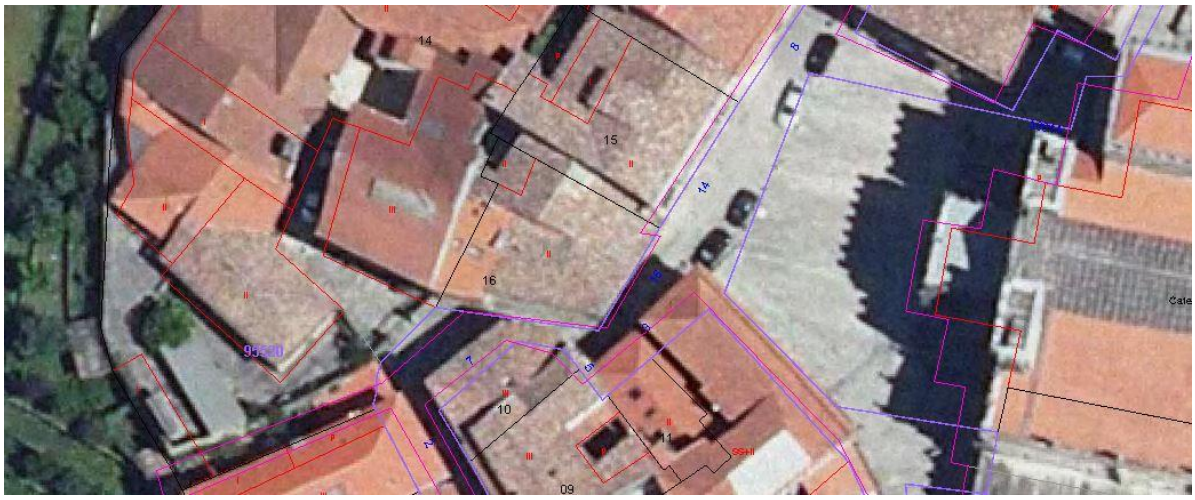


Fig. 160 Encaje de ortofoto con catastro.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Como se ha descrito anteriormente una de las viviendas ha realizado un cambio de cubierta debido a las filtraciones de agua de lluvia causado por el deterioro de la teja. Según el registro histórico de la vista aérea del año 2003 y el 2009, se ha realizado un cambio en la cubrición de teja. Como puede observarse en las fotografías han mantenido las dos aguas originarias de la cubierta.


Fig.161 Vuelo aéreo del 03/10/2003

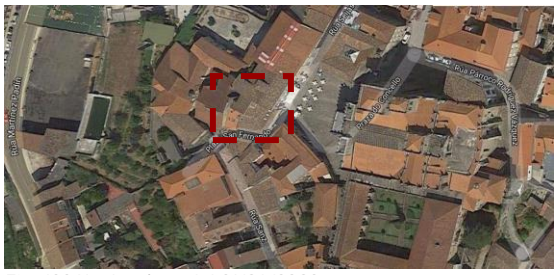


Fig. 162 Vuelo aéreo del 21/04/2009

Las viviendas están compuestas por muros de carga de piedra con un espesor de 60 – 70 cm. Está dividida horizontalmente por un forjado de hormigón y suelo revestido en baldosa cerámica. El suelo de la planta semisótano está compuesto por forjado sanitario con revestimientno en baldosa cerámica.

En la planta baja se divide en función de cada vivienda, una alberga el garaje, otra la entrada a la edificación y un trastero, y la tercera una bodega..

FACHADAS

En base a los archivos de CAD aportados por el Concello, se ha realizado el levantamiento de las fachadas.



Fig. 163 Fachada Frontal



Fig. 164 Fachada lateral izquierda

También se puede ver en las fotografías como los huecos de la fachada frontal mantiene las mismas dimensiones. La fachada lateral se ha modificado en la planta baja para albergar la puerta de garaje de grandes dimensiones.

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

No se ha podido tener acceso a los proyectos técnicos de los últimos cambios realizados, ni por parte de los propietarios ni en el archivo municipal del ayuntamiento.

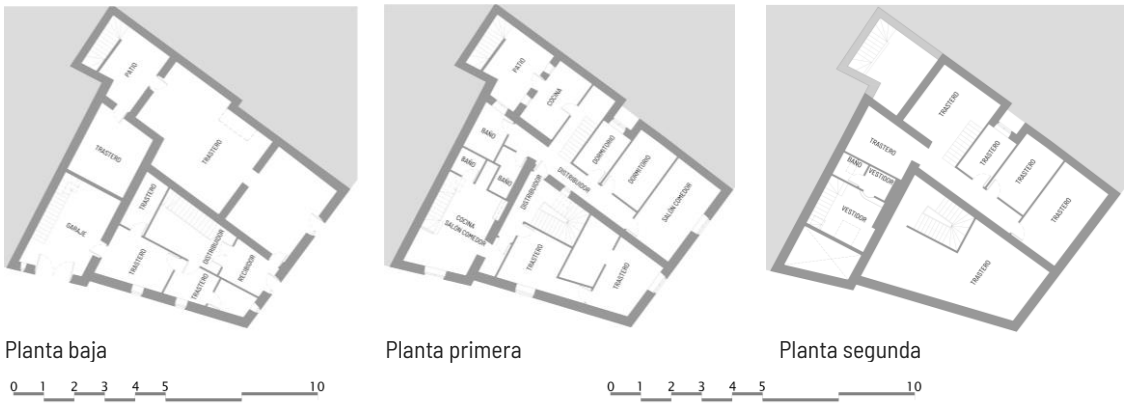


Fig.165 Dibujo técnico del estado actual de la vivienda

ANÁLISIS OBSERVACIONAL

Se han realizado varias visitas a la vivienda en el transcurso de la disertación. En un primer momento para realizar una exámen exterior de la vivienda 4 de agosto de 2017, y un segundo para el levantamiento del interior de la vivienda en 19 de noviembre de 2017. Este análisis sirve para triangular los datos obtenidos en el análisis documental y de las entrevistas.

VOLUMETRÍA

Observacionalmente se confirma que no exteriormente la vivienda ha mantenido la línea de rasante y que se ha mantenido la inclinación de las cubiertas respeto a las lindantes. Incluso se ha mantenido la dimensión del patio trasero.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Entre las intervenciones más destacables sufridas en la vivienda ha sido el cambio de forjado entre plantas, de un forjado de vigas y entarimado de madera por un forjado de hormigón armado. Con el cambio del forjado los propietarios decidieron modificar y aumentar la altura libre.



Fig. 166 Fotografía tomada desde la entrada



Fig.167 Fotografía de la entrada tomada desde la pl.baja

FACHADAS

Los materiales usados que ya no son los tradicionales de la arquitectura doméstica, se atribuyen a las ventanas, todas ellas de carpintería de aluminio. Esta vivienda se sitúa frente a la plaza S. Fernando, delante de la Catedral, resultando la vivienda habitada la que tiene acceso a la vista de la Catedral.

En la parte trasera posee un patio privado con un núcleo de escaleras que dan acceso de la planta primera a la baja. También posee un minúsculo hueco al que dan las ventanas de la planta primera y bajocubierta.



Fig. 168 Fotografía patio posterior



Fig.169 Fotografía hueco

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

Disposición del interior. La vivienda se distribuye en dos plantas y bajocubierta, con dos núcleos de escaleras. La planta baja tiene el acceso desde la plaza S. Fernando y por el lateral acceso con el vehículo. Posee un gran trastero y un espacio lóbrego que alberga una bodega y trastero. La planta primera cuenta con los dormitorios, una cocina, baños y trasteros. El bajobierta en la vivienda que está reformada tiene un baño y un vestidor. El restante bajocubierta es un espacio lóbrego.

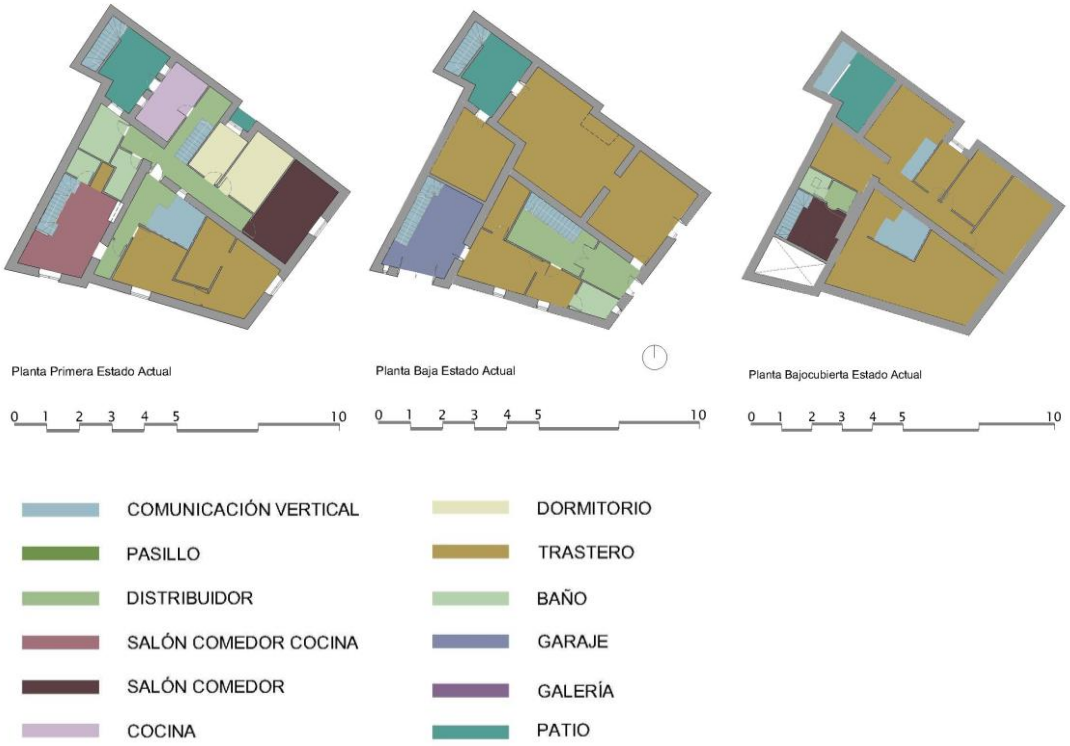


Fig.170 Dibujo técnico de los usos

ANÁLISIS ENTREVISTA

Mientras se realizaba la medición de la vivienda se ha realizado una entrevista exploratoria al propietario de la vivienda, aportando datos del pasado de la misma y de su distribución y construcción anterior.

VOLUMETRÍA

Según conversación con el propietario nº3 se confirma que se han unificado las viviendas para sus hijos. Actualmente se encuentran deshabitadas dos de ellas, a pesar que una de ellas está reformada interiormente.



Fig. 171 Fotografía patio posterior



Fig.172 Fotografía hueco

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Debido al mal estado de las vigas y el entarimado de madera del piso entre plantas, el propietario nº3 decidió cambiarlo por un forjado de hormigón armado y asegurar su durabilidad.

FACHADAS

Las fachadas prácticamente no han sufrido cambios. A excepción de fachada lateral que han abierto un gran hueco para colocar la puerta de garaje, desevirtuando las proporciones originales de la fachada. El resto de los huecos de la fachada se han mantenido. Los cerramientos exteriores han respetado la originalidad de muros de piedra.

En la carpintería exterior el propietario nº3, explica que para un mejor aislamiento térmico cambiaron las ventanas y puertas de madera por carpintería de aluminio.

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

Toda la distribución interior fue alterada, se abrieron huecos entre las tres edificaciones para que tuviesen comunicación interiormente. De las tres edifcaciones una está totalmente reformada interiormente, otra es el lugar de residencia del propietario y la última está vacía y en mal estado.. El propietario no pretende realizar cambios en la organización espacial, ya que se han realizado cambios recientemente. Su modelo familiar ha cambiado y vive sólo con su esposa. Por ello comenta “esto que lo arreglen mis hijos a su manera”, refiriéndose a la vivienda en peor estado.

Durante la entrevista con el arquitecto municipal comentaba que es muy difícil mantener la organización espacial, porque en muchos casos no cumple la normativa y en otros prácticamente era inexiste. Es necesario adoptar posturas que se adapten al s.XXI.



Fig.173 Dibujo técnico de la nueva construcción

RESULTADOS

En este caso la unión de las tres edificaciones no ha alterado la **volumetría**, han mantenido la línea de rasante. Su crecimiento horizontal no hizo necesario el crecimiento en altura y han adaptado las alturas en su interior. Su ubicación frente a la Catedral también ayuda a mantener el respeto por su entorno, y fuese desde un punto de vista personal de propietario o por parte de las políticas urbanísticas.

Respecto a los **sistemas constructivos**, los muros son de carga de piedra en su estructura vertical, manteniendo el mismo sistema constructivo tradicional. Sin embargo, todo su interior ha sido modificado por sistemas constructivos más actuales como forjado de hormigón armado y también con sistema de viguetas y losa cerámica. La tabiquería al construirse nuevamente se ha realizado en ladrillo doble a media asta.

En los huecos de las **fachadas** han usado carpintería de aluminio para obtener mayor calidad interior y evitar las filtraciones de aire que tenían las antiguas carpinterías de madera ya deterioradas. El hueco que se ha realizado para albergar la puerta de garaje está realizada con una puerta en madera, ya que no da a ningún espacio vividero.

En este caso, al igual que prácticamente todos, el mayor cambio lo ha sufrido la **organización espacial**. Las necesidades de espacio tras el aumento de los miembros de familia ha llevado a ampliar la vivienda adueñándose de las edificaciones lindantes, creando una mayor vivienda con más número de dormitorios.

A continuación se muestra una planta actual y una hipótesis de la planta original de la vivienda del caso nº 3 de la vivienda nº123, y ver gráficamente el cambio que ha sufrido:



Fig. 174 Cuadro comparativo del estado original y el actual

5.2.4 CASO Nº4. VIVIENDA Nº103

En la imagen puede ubicarse la vivienda del caso nº4. Todas las construcciones sobreadas se encuadra en el siglo XIX.



Fig. 175 ituación de la vivienda caso nº4

DATOS GENERALES

Dirección	Rúa Sanz nº7 TUI
PEPCHA ID:	Nº103
REF. CATASTRAL:	651015NG2595S0001DJ

DATOS ESPECÍFICOS

CONSTRUCCIÓN:	s.XIX
SUPERFICIE PARCELA	72,80 m^2
SUPERFICIE CONSTRUÍDA	197,50 m^2
INTERVENCIONES:	SÍ
SITUACIÓN EN MANZANA:	FIN DE MANZANA
USO ORIGEN:	VIVIENDA
USO ACTUAL:	VIVIENDA

ESTADO ACTUAL / CARACTERÍSTICAS

La vivienda se sitúa en la c/Sanz lindante con el edificio "cárcel vieja". El muro de la fachada trasera es el mismo que el muro de contención de los jardines del monasterio de la Catedral Sta. María.

Año de construcción. La vivienda se data en el siglo XIX según datos aportados por el catálogo del PEPCHA.

Usos. La vivienda siempre se ha usado como taller en la planta baja y uso doméstico en la planta primera. Actualmente se sigue usando como taller en la planta baja y en la planta primera como vivienda vacacional. La propietaria reside en una vivienda totalmente rehabilitada de la misma calle Sanz.

La vivienda se divide en dos plantas y un bajocubierta. Su acceso se realiza desde la calle a un distribuidor que comunica el taller, el trastero y el acceso a la planta primera.

Tipología. La vivienda se sitúa al final de la manzana, rectangular y dos fachadas. La fachada frontal a oeste en la c/ Sanz y la fachada lateral a este.

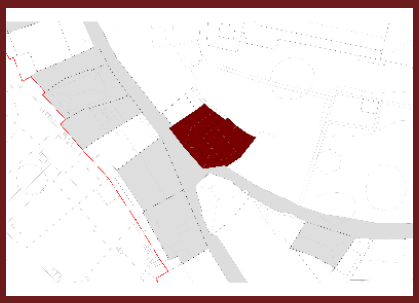


Fig.176 Situación

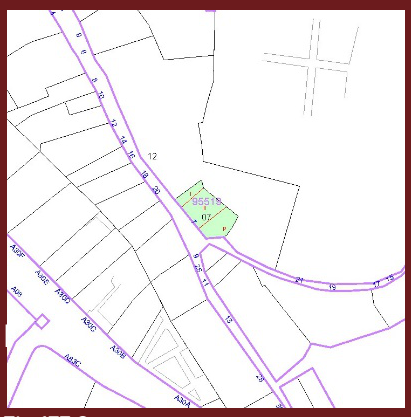


Fig.177 Catastro



Fig.178 Fachada Principal



Fig.179 Fachada Lateral Derecha

LEVANTAMIENTO



Fig.157 Entrada



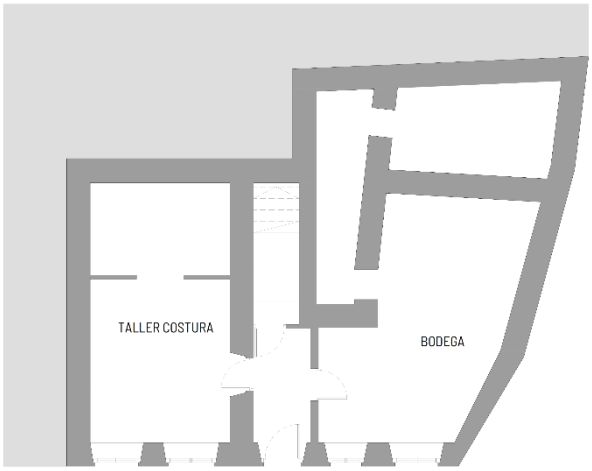
Fig.158 Taller Costura. Planta Baja



Fig.159 Trastero. Planta Baja

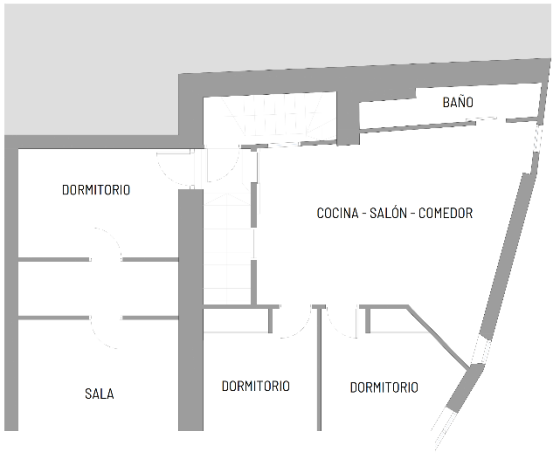


Fig.160 Escaleras Acceso a Planta Primera



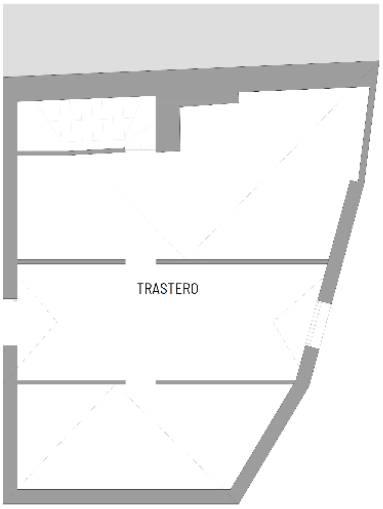
PLANTA BAJA





PLANTA PRIMERA







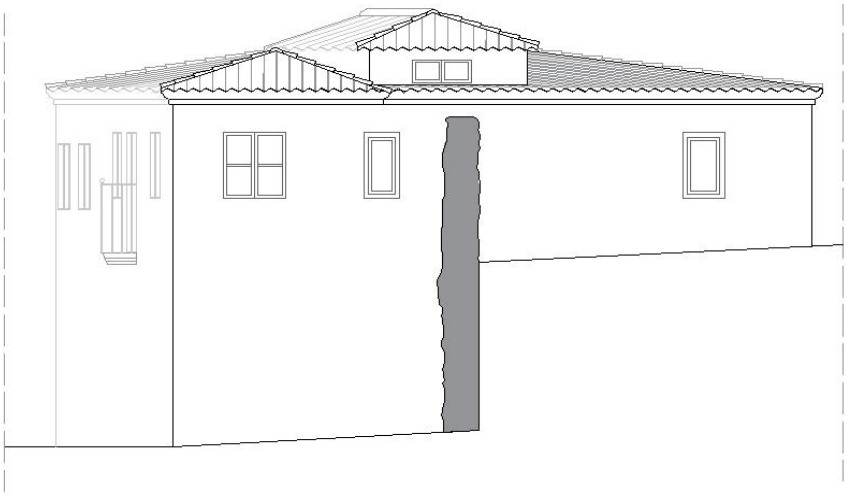
PLANTA BAJOCUBIERTA

LEVANTAMIENTO



Fachada Posterior

0 1 2 3 4 5 10



Fachada Lateral Derecha

0 1 2 3 4 5 10



Fig.161 Salón - Comedor - Cocina Planta 1ª



Fig.162 Dormitorio. Planta 1ª



Fig.163. Salón. Planta 1ª



Fig.164 Trastero. Bajocubierta

CASO Nº4. VIVIENDA Nº103. ANÁLISIS

ANÁLSIS DOCUMENTAL

Como en todos los casos anteriores se ha usado como base para el análisis documental el PEPCHA del 2011 y los datos cartográficos de la sede electrónica de Catastro. Aportando fotografías aéreas, planos y fotografías cedidas por parte del Ayuntamiento y por el historiador Suso Vila.

VOLUMETRÍA

Esta vivienda al igual que el caso nº 3, se compone de dos edificaciones en una misma vivienda. Aunque su crecimiento ha sido horizontal no ha bastado y han aumento la altura libre unos 50 cm. en todo su perímetro, por lo que su volumen también ha crecido en altura.

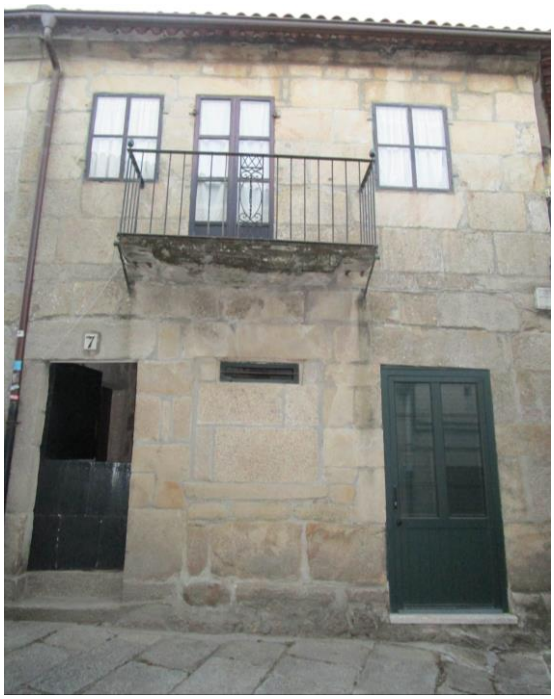


Fig.188 Fachada frontal


Fig. 189 Apoyo de la antigua cubierta

En la vivienda se han realizado varias reformas tanto en el exterior como en el interior. Una de estas reformas ha sido el cambio de cubierta, como se puede comprobar en las siguientes fotografías aéreas del estado actual y en el 2003 de la vivienda.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Como se ha descrito en los anteriores casos, esta vivienda también ha sufrido un cambio de cubierta como se observa en el registro histórico del vuelo aéreo más antiguo del año 2003 y el siguiente en el que aparece el cambio de cubierta que pertenece al 2009. Como puede observarse en las fotografías han mantenido las tres aguas originarias de la cubierta.



Fig. 190 Vuelo aéreo del 03/10/2003



Fig. 191 Vuelo aéreo del 21/04/2009

La vivienda está compuesta por muros de carga de piedra con un espesor de 60 – 70 cm. Está dividida horizontalmente por un forjado de hormigón y suelo revestido en baldosa cerámica. El suelo de la planta semisótano está compuesto por forjado sanitario con revestimiento en baldosa cerámica.



Fig.192 Forjado techo pl. primera



Fig. 193 Forjado techo pl. baja

FACHADAS

En base a los archivos de CAD aportados por el ayuntamiento, se ha realizado el levantamiento de las fachadas. La dimensión de la fachada frontal es 9,90 m. de largo.

En las fotografías anteriormente aportadas puede observarse que los muros exteriores siempre han sido muros de piedra y de carga por su dimensión.

También se puede ver en las fotografías como uno de los huecos de la fachada frontal ha sido tapado con piedras hasta dejar un hueco de muy pequeñas dimensiones.

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

Según los planos aportados, la organización espacial interior de la vivienda es del siguiente modo: el acceso a la vivienda se realiza desde la calle a un distribuidor que da al taller y al trastero. A través del núcleo de escaleras se sube a la planta primera con cocina, dormitorios y aseo.

ANÁLISIS OBSERVACIONAL

Para el análisis observacional se han realizado varias visitas a la vivienda una el 4 de agosto de 2017 para realizar el levantamiento métrico y las fotografías. Y otra visita para contrastar la información obtenida con los dibujos técnicos el 15 de febrero de 2018. Este análisis sirve para triangular los datos obtenidos en el análisis documental y de las entrevistas.

VOLUMETRÍA

Ciertamente en la vivienda se ha observado que con el cambio de cubierta se ha aumento la altura en el bajocubierta, al cual se accede por una estrecha escalera metálica. También con el cambio de los paramentos horizontales se ha modificado la altura libre entre plantas, por lo que su volumen ha crecido horizontal y verticalmente.



Fig.194 Dibujo técnico del estado actual de la vivienda

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Los forjados entre plantas de la vivienda se han alterado y sustituidos por forjados de hormigón armado. A excepción del forjado en el área del taller, que se ha colocado una viga de madera apoyada en los muros de carga y entarimado de madera. La cubierta se modificado en todos sus aspectos, sus aguas pasaron de una cubierta a tres aguas, a una cubierta con un casetón con dos huecos de ventanas. Construida de nuevo con viguetillas apoyadas en los muros y tabiques palomeros, con cubrición de teja cerámica curva apoyada en uralita.


Fig. 195 Planta baja


Fig.196 Pl. baja taller

FACHADAS

En este punto habría dos momentos distintos marcados por dos grandes intervenciones. Uno es la transformación por completo de la fachada de la vivienda, como puede observase en la fotografía, la colocación y el tipo de piedra son diferentes entre la fachada lateral y la frontal. Más tarde se alteraron los huecos de la fachada, como se observa se ha cerrado una ventana para dejar un hueco mínimo de ventilación en el trastero.



Fig.197 Indicación de las modificaciones sobre fotografía de las fachadas

En lo que respeta a la estética de la fachada de la vivienda se han llevado a cabo pequeñas intervenciones para adecuarse a las nuevas instalaciones. El cableado eléctrico, las carpinterías de diferentes materialidades y dimensiones. Junto con la intervención del cambio de cubierta se ha incorporado un nuevo sistema de evacuación de aguas con canalón y bajante de aluminio.

Materialidad. Las fachadas son todas de piedra rejuntada en mortero. El bajocubierta está construido en ladrillo y revestido con mortero de cemento color blanco. Se ha mantenido la materialidad en madera de la carpintería exterior, a excepción de las ventanas de la planta primera que interiormente son de aluminio y las contras en madera.



Fig. 198 Planta baja



Fig.199 Pl. baja entrada

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

Disposición del interior. Como ya se ha comentado, la vivienda se distribuye en dos plantas pero con acceso en un pequeño vestíbulo. La planta baja es un espacio lóbrego que alberga a un lado el taller y a otro un trastero. La planta primera alberga los dormitorios, un aseo, cocina y sala de estar. A diferencia de los otros casos, esta vivienda no tiene zona para ganado.



Fig.200 Dibujo técnico de los usos

Comunicación vertical. La comunicación entre plantas se realiza mediante un tramo de escaleras para acceder a la planta primera y otra escalera de pequeñas dimensiones para acceder al bajocubierta.



Fig. 201 Escalera a bajocubierta



Fig.202 Escaleras a primera

ANÁLISIS ENTREVISTA

Para corroborar la información y tener una explicación de los cambios realizados en la edificación, se ha entrevistado a la hija de la propietaria nº4. Por otro lado, el arquitecto municipal Javier Antoñón, también nos dará algunas pistas sobre características de esta edificación.

VOLUMETRÍA

La propietaria comenta que con respecto a la volumetría, la vivienda es grande para ella sola, y se ha mudado con su hija. Trabaja todos los días de la semana en el pequeño taller de costura, ubicado en la planta baja.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

La principal preocupación de la propietaria es la comunicación interior en una de las viviendas, con la intención de reformar para poner en alquiler.

FACHADAS

La familia ha ido haciendo reformas en la vivienda para su mantenimiento, tocando la estructura horizontal pero a lo referente en la estructura vertical se han mantenido los materiales originales.

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La propietaria comenta que la vivienda siempre se ha pensado como dos edificaciones que funcionan independientemente. Una de ellas alberga cocina, salón-comedor, dormitorios y un aseo. Y la otra sólo alberga dormitorio y un aseo. Actualmente sólo una de ellas está provista para uso doméstico, pero se usa temporalmente por la familia en la época estival.

RESULTADOS

Esta vivienda se encuentra deshabitada, es empleada sólo como taller de costura.En cuanto a la **volumetría** se ha incrementado un pequeño bajocubierta como almacén.

La vivienda cuenta con **sistemas constructivos** de muros de carga de piedra en su estructura vertical. La estructura horizontal ha sufrido una mayor modificación, al ser alteradas por forjados de hormigón armado. El forjado de la cubierta se ha incrementado con un pequeño casetón apoyado en vigueta y tabiques palomeros, con cubirción de teja cerámica curva.

Para los huecos de las **fachadas** han usado carpintería en madera y de alumnio. Se ha cerrado una de las ventanas de la fachada frontal.

El mayor cambio lo ha sufrido la **organización espacial**. Las necesidades más contemporáneas, las nuevas instalaciones sanitarias, de calefacción y agua caliente han generado nuevos espacios, como los baños,ero también otros ahora en desuso como el bajocubierta.

A continuación se muestra una planta actual y una hipótesis de la planta original de la vivienda del caso nº 4 de la vivienda nº103 y ver gráficamente el cambio que ha sufrido:



Fig. 203 Cuadro comparativo del estado original y el actual

5.2.5 CASOS SIGLO XX

Para este siglo se ha decidido analanizar y comparar todas las viviendas unifamiliares del siglo XX. Y es que, como puede observarse en la imagen solamente son cuatro viviendas unifamiliares y una plurifamiliar, esta última se descarta ya que no encaja en los criterios de selección antes descritos.

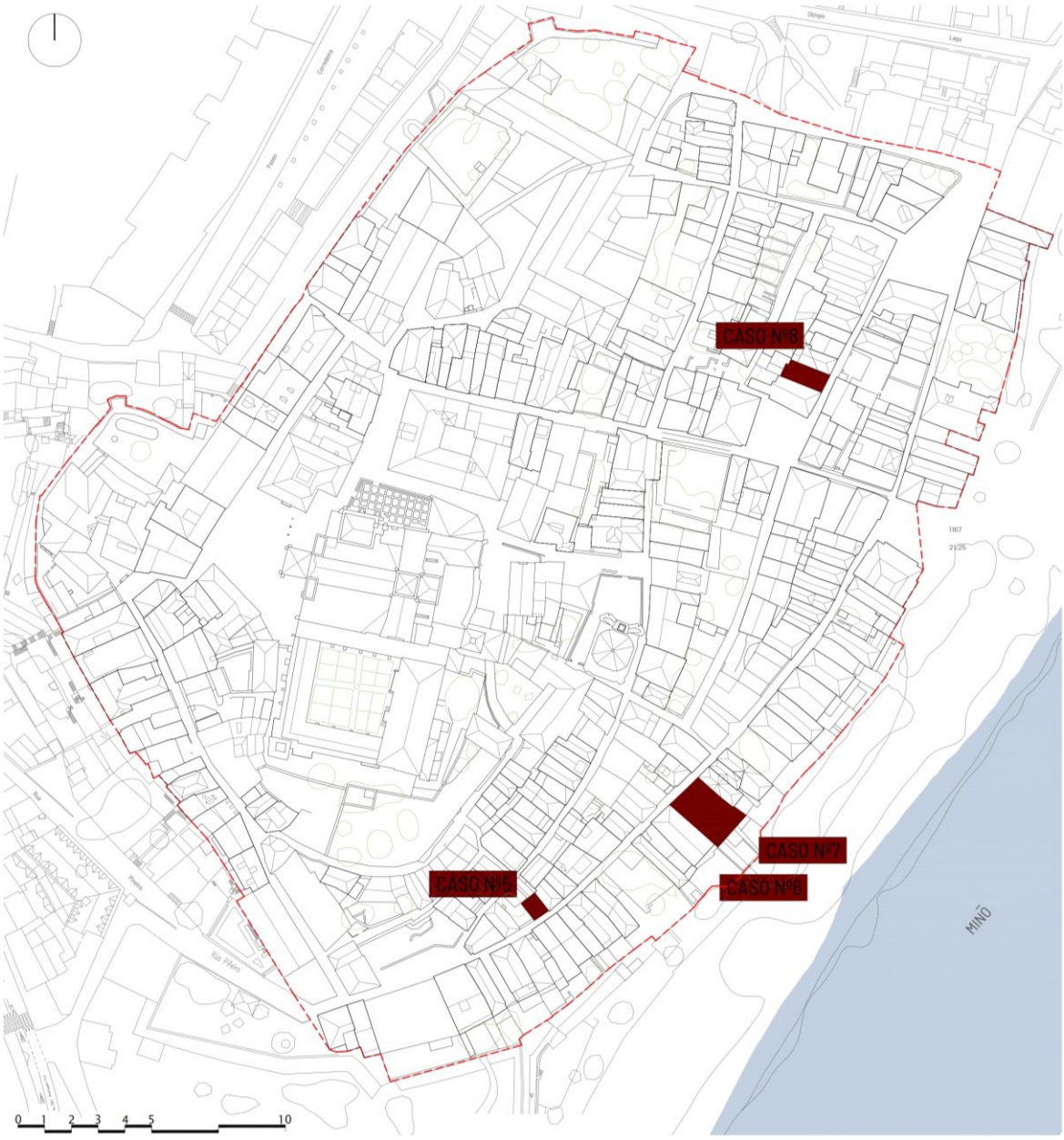


Fig. 204 Situación de las viviendas siglo XX



Fig. 205 Situación

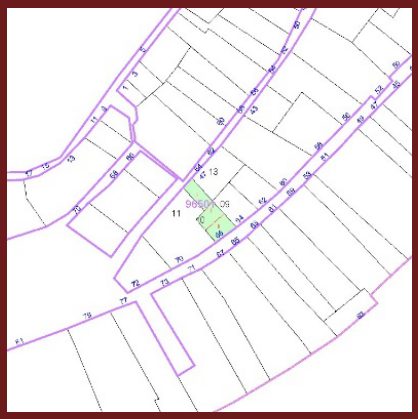


Fig. 206 Catastro



Fig. 207 Fachada Principal



Fig. 208 Fachada Frontal

CASO Nº5

DATOS GENERALES

Dirección	C/ Cuenca nº70 TUI
PEPCHA ID:	Nº70
REF. CATASTRAL:	9650110NG2595S0001DJ

DATOS ESPECÍFICOS

CONSTRUCCIÓN:	s.XX
SUPERFICIE PARCELA	60,00 m^2
INTERVENCIONES:	SÍ
SITUACIÓN EN MANZANA:	ENTRE MEDIANERAS
USO ORIGEN:	VIVIENDA
USO ACTUAL:	VIVIENDA

ESTADO ACTUAL / CARACTERÍSTICAS

La vivienda se sitúa la c/Cuenca entre una vivienda en ruinas y otra del s.XIX. La fachada trasera linda con una parcela vacía y una construcción en ruinas.

Año de construcción. La vivienda se data en el siglo XX según datos aportados por el catálogo del PEPCHA.

Usos. La edificación es de uso doméstico. La vivienda aparentemente parece estar habitada, a pesar de que en las varias visitas el propietario no estaba.

Tipología. La vivienda entre medianeras se divide en dos plantas y un bajocubierta. La fachada frontal a este en la c/ Cuenca y la fachada posterior a oeste.

CASO Nº6

DATOS GENERALES

Dirección	C/ Cuenca nº37 TUI
PEPCHA ID:	Nº 59
REF. CATASTRAL:	9550014NG2595S0001UJ

DATOS ESPECÍFICOS

CONSTRUCCIÓN:	s.XX
SUPERFICIE PARCELA	262,00 m^2
INTERVENCIONES:	SÍ
SITUACIÓN EN MANZANA:	ENTRE MEDIANERAS
USO ORIGEN:	VIVIENDA
USO ACTUAL:	VIVIENDA

ESTADO ACTUAL / CARACTERÍSTICAS

La vivienda forma parte de la vivienda lindante. La vivienda se sitúa la c/Cuenca entre una vivienda de la misma propiedad y otra del s.XIX. La fachada trasera da al jardín privado encima de la muralla del paseo fluvial del río Miño.

Año de construcción. La vivienda se data en el siglo XX según datos aportados por el catálogo del PEPCHA.

Usos. La edificación es exclusivamente de uso doméstico. Actualmente habitada se encuentra habitada. En la fachada frontal posee una entrada para uso de garaje.

Tipología. La vivienda entre medianeras se divide en dos plantas y un bajocubierta. La fachada frontal a noroeste en la c/ Cuenca y la fachada posterior a sudeste.

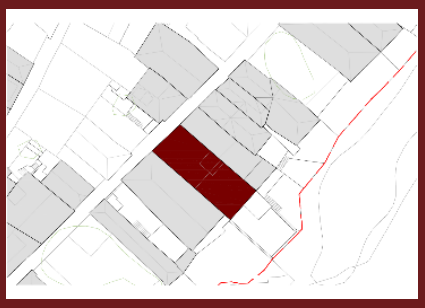


Fig. 209 Situación

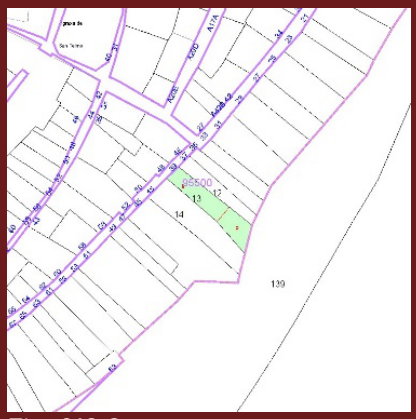


Fig. 210 Catastro



Fig. 211 Fachada Frontal



Fig. 212 Fachada Posterior

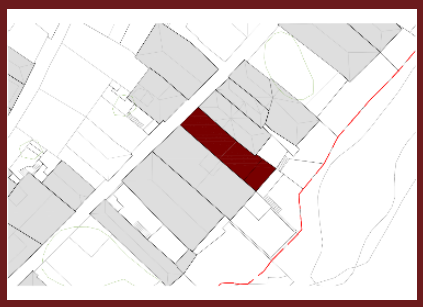


Fig. 213 Situación

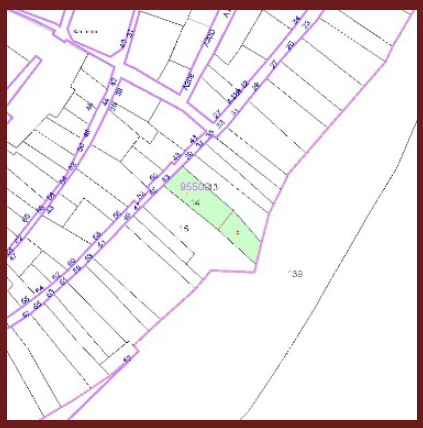


Fig. 214 Catastro



Fig. 215 Fachada Frontal



Fig. 216 Fachada Frontal

CASO Nº7

DATOS GENERALES

Dirección	C/ Cuenca nº35 TUI
PEPCHA ID:	Nº58
REF. CATASTRAL:	9550013NG2595S0001ZJ

DATOS ESPECÍFICOS

CONSTRUCCIÓN:	s.XX
SUPERFICIE PARCELA	187,00 m^2
INTERVENCIONES:	SÍ
SITUACIÓN EN MANZANA:	ENTRE MEDIANERAS
USO ORIGEN:	VIVIENDA
USO ACTUAL:	VIVIENDA

ESTADO ACTUAL / CARACTERÍSTICAS

La vivienda forma parte de la vivienda lindante. Se sitúa la c/Cuenca entre una vivienda de la misma propiedad y otra del s.XIX. La fachada trasera da al jardín privado encima de la muralla del paseo fluvial del río Miño.

Año de construcción. La vivienda se data en el siglo XX según datos aportados por el catálogo del PEPCHA.

Usos. La edificación es exclusivamente de uso doméstico. Actualmente se encuentra habitada.

Tipología. La vivienda entre medianeras se divide en dos plantas y un bajocubierta. La fachada frontal a noroeste en la c/ Cuenca y la fachada posterior a sudeste.

CASO Nº8

DATOS GENERALES

Dirección	C/ Pracer TUI
PEPCHA ID:	Nº 298
REF. CATASTRAL:	9652407NG2595S0001SJ

DATOS ESPECÍFICOS

CONSTRUCCIÓN:	s.XX
SUPERFICIE PARCELA	132,00 m^2
INTERVENCIONES:	SÍ
SITUACIÓN EN MANZANA:	ENTRE MEDIANERAS
USO ORIGEN:	VIVIENDA
USO ACTUAL:	VIVIENDA

ESTADO ACTUAL / CARACTERÍSTICAS

La vivienda se sitúa la c/Pracer entre dos viviendas datas en el siglo XIX. La fachada trasera linda con otra vivienda entre medianeras, ésta tiene acceso por la C/Canella do Ouro.

Año de construcción. La vivienda se data en el siglo XX según datos aportados por el catálogo del PEPCHA.

Usos. La edificación es de uso doméstico. La vivienda aparentemente parece estar habitada, a pesar de que en las varias visitas el propietario no se encontraba.

Tipología. La vivienda entre medianeras se divide en tres plantas. La fachada frontal a este en la c/ Pracer y la fachada posterior a oeste.

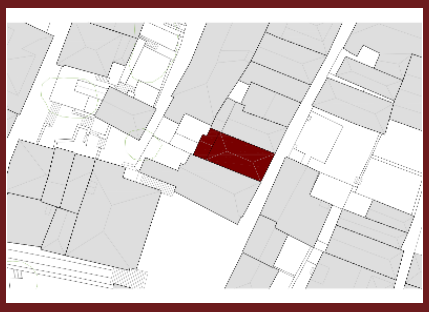


Fig. 217 Situación

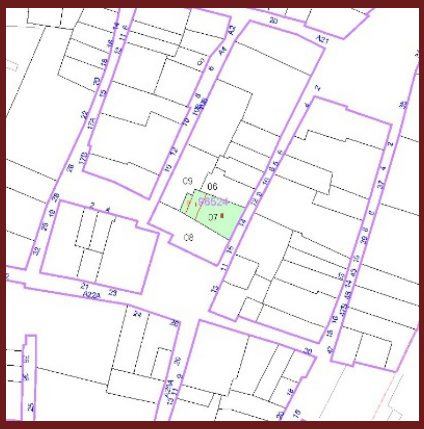


Fig. 218 Catastro



Fig. 219 Fachada Frontal



Fig. 220 Fachada Frontal

CASOS 5-6-7-8 SIGLO XX. ANÁLISIS

Èstos cuatro casos se han analizado exteriormente y no aportan tantos datos como los cuatro anteriores pero sí para añadir datos sobre el siglo XX y sus tendencias en la arquitectura doméstica del conjuntos histórico.

ANÁLSIS DOCUMENTAL

El PEPCHA ha servido como fuente para el análisis documental para catalogar en su éoca las viviendas del siglo XX. Las viviendas de este siglo son cuatro y no poseen mucha información histórica y es menos relevante para descubri la evolución de la vivienda en el conjunto histórico. Para obtener información documental sobre las modificaciones sufridas en las viviendas se ha consultado el registro del Ayuntamiento, sin embargo no se puede faciliar la documentación por la ley de protección de datos.

ANÁLISIS OBSERVACIONAL

Curiosamente en los cuatro casos las viviendas han sufrido una alteración en su volumetría. Se ha incrementado una planta de bajocubierta. Las fachadas se han construido en piedra. Los huecos de las fachadas no mantienen las dimensiones comunes a su entorno, incluso en el caso nº7 tiene una gran apertura para la entrada de vehículos.

ANÁLISIS ENTREVISTA

Probablemente la crisis de la burbuja inmobiliaria ha hecho más complicado el crecimiento horizontal, ya que supondría adquirir una propiedad a mayores. Por ello se ha producido el crecimiento en altura en todas ellas. Según las entrevistas exploratorias con diferentes propietarios del conjunto histórico, confirman estos datos.

RESULTADOS

Como resultado se han creado una serie de viviendas que han modificado la línea de rasante, el volumen y la armonía estética de la calle.

5.3. ANÁLISIS COMPARATIVO

Una vez analizados individualmente los estudios de caso seleccionados, se llevó a cabo el análisis comparativo, mediante la relación de los datos obtenidos en los diferentes análisis: documental, observacional y de entrevistas. Al utilizar herramientas diferentes como método se pueden corroborar y comprobar los datos resultantes. Con el análisis comparativo se podrá llegar a consideraciones sobre la evolución de la vivienda en el casco histórico de Tui, ya que se puede comparar y comprobar cómo han cambiado las edificaciones en el transcurso del tiempo. La comparación se fundamentará siguiendo los conceptos utilizados en las categorías analíticas. Las categorías analíticas e indicadores, descritas en el punto 1.4.1, son VOLUMETRÍA, SISTEMAS CONSTRUCTIVOS, FACHADAS Y ORGANIZACIÓN ESPACIAL.

VOLUMETRÍA

CASO 1	CASO 2	CASO 3	CASO 4
s. XVI	s. XVII	s. XVIII	s. XIX



Fig. 221 Cuadro comparativo de los casos de estudio

La vivienda del casco histórico de Tui mantiene en todas ellas la tipología de medianeras. Según datos extraídos de las entrevistas con el historiador Suso Vila y el arquitecto Javier Antoñón, esta construcción de dos altura y muy estrechas nacen en la época medieval. Por eso tienen unas dimensiones volumétricas parecidas en el caso 1 del siglo XVI y el caso 2 del siglo XVII.

Según planos cedidos por el ayuntamiento y comprobados en la medición realizada por la autora, las viviendas mantiene el mismo parcelario, sus fachadas de entre los 6 y 7 metros de ancho, Estas viviendas tienen las dimensiones volumétricas características del conjunto del casco histórico según el mapeo realizado en las visitas de campo. Por lo que no son las viviendas que más descaracterizan la singularidad volumétrica de la vivienda del casco histórico.

En el caso 3 del siglo XVIII la vivienda está formada por la agrupación de dos viviendas y tampoco es que sufriese un gran cambio volumétrico, sino que con la unión se ha realizado un cambio de cubierta que unifica y da apariencia de un solo volumen. Algo parecido ocurre en el caso 4 del siglo XIX, han mantenido las dos cubiertas diferenciadas pero la fachada ha sido modificada y da apariencia de ser un solo volumen.

En ninguno de los casos se ha aumentado la vivienda en altura, a excepción delos casos de estudio número 5 del siglo XX. Como ya se ha explicado en el análisis individual de los casos, no se ha podido acceder al interior de las viviendas ante la negativa de sus propietarios. Según entrevistas exploratorias a otros propietarios (ver cuadro resumen del 1.4 metodologías de investigación), es probable que esto ocurra por las modificaciones sin permisos necesarios que han realizado las viviendas. Todas ellas presentan una altura más, o bien como bajocubierta o como una planta a mayores, como se observa en las fotografías siguientes.

CASO 5	CASO 6	CASO 7	CASO 8
s. XX	s. XX	s. XX	s. XX



Fig. 222 Cuadro comparativo de los casos de estudio del siglo XX

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

CASO 1 s. XVI	CASO 2 s. XVII	CASO 3 s. XVIII	CASO 4 s. XIX
			
			
			

Fig. 223 Cuadro comparativo de las fotografías de cada caso y sus sistemas constructivos

Se ha apreciado que no existió una evolución relevante en los sistemas constructivos a excepción de los forjados entre plantas. Los muros se han mantenido como muros de carga de mampostería de piedra granítica.

Como se ha mencionado en el apartado de volumetría, las cubiertas han sido el primer, y casi único, sistema constructivo que se ha modificado en lo que al exterior se refiere, algo natural por el deterioro de la madera y la teja con el paso del tiempo y las frecuentes filtraciones de agua. En el caso todos los casos ha sido modificada la cubierta pero sólo en el caso nº1 y nº2 se ha respetado el número de aguas.

Algo común en todos los casos es el cambio de los forjados entre plantas. Se ha triangulado los datos extraídos con las entrevistas exploratorias, el análisis documental y la observación de la autora, todas las viviendas tenían forjado con vigas y tarima de madera, y las han cambiado por forjados de hormigón armado. Así que podría decirse que todos los casos tienen en común el cambio del mismo sistema constructivo.

FACHADAS

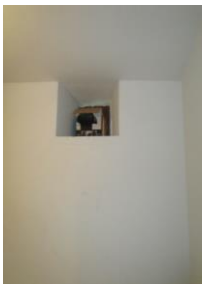
CASO 1 s. XVI	CASO 2 s. XVII	CASO 3 s. XVIII	CASO 4 s. XIX
			
			

Fig. 224 Cuadro comparativo de las fotografías de cada caso y sus fachadas

En el caso nº1 la vivienda se han mantenido los huecos en las fachadas a excepción de la apertura de un hueco en la cubierta. Esto también ocurre en el caso nº 2, los propietarios han abierto un hueco en la cubierta para dar luz natural a la cocina. En el caso nº3 y nº 4, como ya se ha comentado anteriormente, se trata de una agrupación de dos viviendas en el caso nº4 y tres viviendas en el caso nº3. Por lo tanto los huecos exteriores se han convertido en pasos interiores de una vivienda a otra. También se han tapiado huecos que por distribución no eran necesarios.

Los materiales han ido cambiando en cada período, influenciados por el avance de las tecnologías. El historiador Suso Vila comenta que uno de los mayores cambios sociales ha sido la aparición de la electricidad, más específicamente de la luz, este gran cambio tuvo reflejo en el interior de la vivienda para albergar las diferentes instalaciones. Como instalaciones exteriores de evacuación de aguas pluviales, las bajantes de aluminio forman parte de las fachadas del casco histórico.

Los materiales interiores han sufrido un avance influenciados por el proceso de industrialización. Se observan en el casonº2 del siglo XVII, el caso nº3 siglo XVIII y caso nº4 siglo XIX que el pavimento de la planta baja es de tierra compactada mientras que en el caso del siglo XVI está completamente pavimentado con baldosa cerámica. La tabiquería está enfoscada con cemento y pintada en los cuatro casos. Con respeto a

los techos en el caso nº2, 3 y 4 caso, en la planta baja son forjados de hormigón visto, sin revestimiento. En el resto de los casos la planta primera está enlucido con pintura blanca. A excepción del caso nº2 que tiene un falso techo de tablero en madera.

En cuanto a los materiales usados en las carpinterías de las fachadas se ha usado mayoritariamente aluminio. Curiosamente el caso nº1 del siglo XVI, es la vivienda con carpintería con carpintería de madera.

ORGANIZACIÓN ESPACIAL

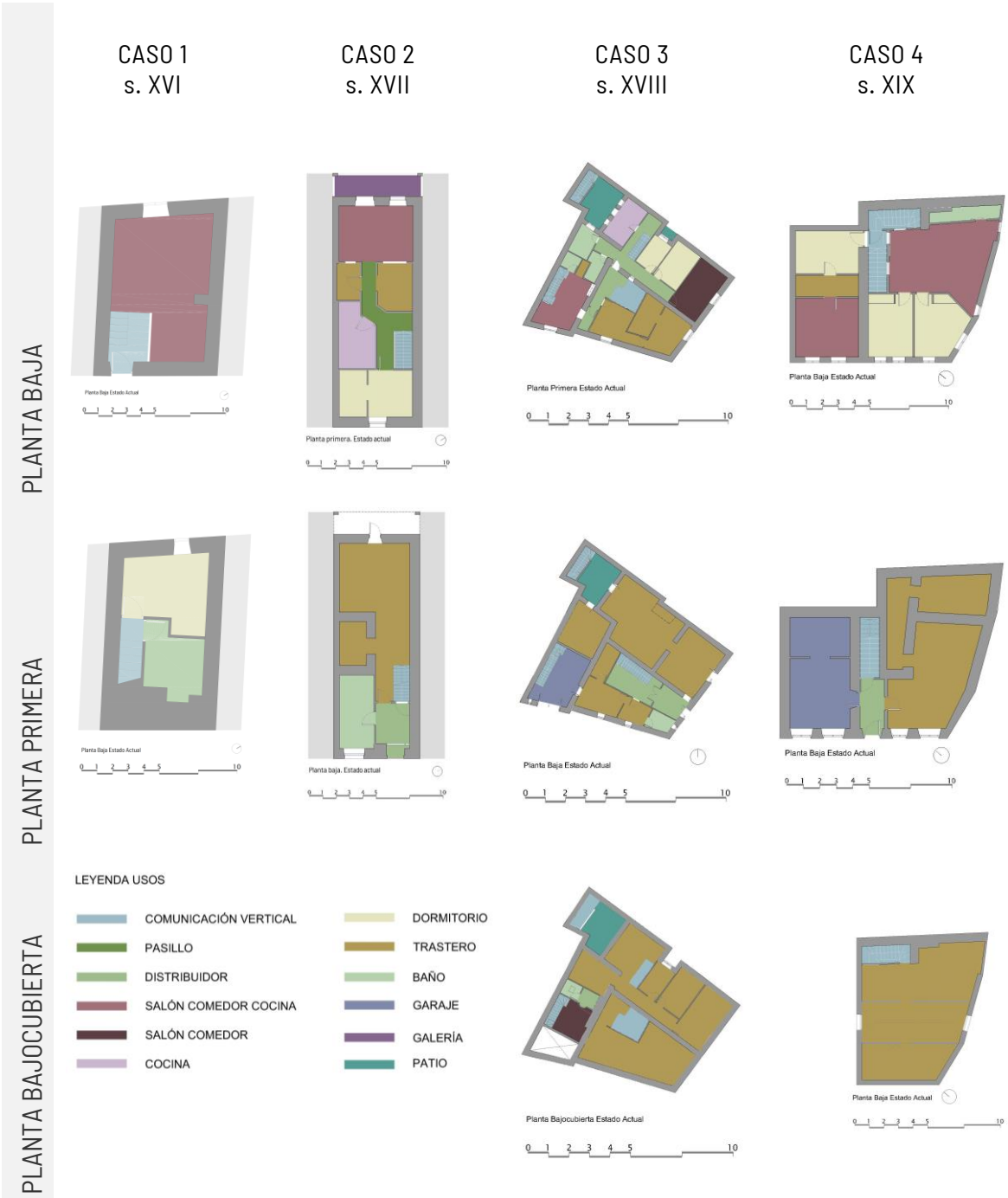


Fig. 225 Cuadro comparativo de la organización espacial de cada caso

Los usos de la vivienda del centro histórico han ido evolucionando con las necesidades sociales. En todos los casos, la edificación contaba con un 50% del espacio destinado al ganado, al taller o a almacenaje, teniendo una sola planta para dar servicio a las necesidades de la familia, puesto que las reducidas dimensiones no permitían un espacio destinado a cada uso, los espacios eran polivalentes.

En el caso nº1 del siglo XVI han querido solucionar el problema de la privacidad convirtiendo el espacio de ganado, con un dormitorio y un espacio exclusivo para el baño. En el caso nº3 del siglo XVIII, la planta se ha destinado a garaje, ya que esta vivienda, como ya se ha mencionado son 3 edificaciones en una, por lo que tienen espacio para albergar el garaje, zona de acceso y almacenaje. En el caso nº7 del siglo XX, también ha dispuesto una zona de la planta baja para garaje, en este caso también comparte propietario con el caso nº8 del siglo XX.

Las viviendas del casco histórico, en su mayor parte, son propiedades de la misma familia, pero no están habitadas por sus propietarios. Son personas que rondan entre los 60-90 años, entonces o bien viven en un geriátrico, o un piso con mejor accesibilidad y dejan en abandono o alquilan las viviendas

06 CONCLUSIONES



6. CONCLUSIONES

La disertación procura descubrir cuáles han sido las transformaciones sufridas en la arquitectura doméstica del casco histórico de Tui. Pretende entender su evolución particular y definir recomendaciones estratégicas para su protección y valorización.

Para llevarlo a cabo se han planteado tres objetivos de los cuales se ha pretendido dar respuesta a lo largo de la investigación.

El primer objetivo abordado fue **Contribuir para los inventarios existentes en el conjunto histórico de Tui**, necesario para actualizar el estado actual de la arquitectura doméstica del casco histórico, ya que en el año 2011 se dio la aprobación inicial al Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico Artístico de Tui, que recogía un inventario de todas las edificaciones. Como punto de partida para contribuir al inventario, ha sido necesario conocer el estado actual, realizando trabajo de campo para obtener los datos que se han usado en el mapeo del casco histórico. Los datos levantados han sido tales como identificar el uso de las todas las construcciones, para así, distinguir que edificaciones pertenecen al patrimonio doméstico y cuáles no. Se han tomado como criterios de análisis datos referentes a su estado de conservación, su año de construcción y que tipos de vías de acceso tienen.

Todos estos datos han sido introducidos en el programa ArcMap, con la finalidad que sean fácilmente modificables en el futuro, generándose una herramienta de análisis resultado de la situación en el período temporal que se requiera. Incluso podrían realizarse comparativas gráficas en función de la activación de unas u otras capas en el programa. Como ejemplo, pueden verse algunos de los planos generados en el apartado de anexos de la página 291. En el cd-rom que se adjunta a esta disertación, se recopila el grupo de archivos para abrir el trabajo en el ArcMap, con los datos referentes al casco histórico de Tui.

Para abordar el segundo objetivo **Identificar el proceso de evolución del patrimonio doméstico en el conjunto histórico de Tui,** primeramente fue necesario redactar las categorías para la selección de los casos de estudio: volumetría, fachadas, estado de conservación y vías de acceso, descritas más en profundidad en el apartado 1.4.1.categorías analíticas.

Para identificar el proceso evolutivo, se ha seleccionado una vivienda perteneciente a cada siglo. Primeramente se redacta una contextualización de los diferentes períodos que abarca la disertación, el siglo XVI, XVII, XVIII, XIX y XX, descritos en el capítulo 3 en los puntos *3.1 desenvolvimiento del casco histórico* y *3.2 evolución socio-económica* en el Casco Histórico de Tui. Estos períodos están influenciados por los cambios políticos, sociales y económicos sufridos a lo largo de los siglos, teniendo un reflejo en la arquitectura doméstica y por lo tanto, en su evolución.

El proceso para identificar la evolución se ha procedido partiendo del levantamiento del estado actual de las viviendas. Mediante las técnicas metodológicas de análisis documental, observación y entrevistas exploratorias, se ha buscado el origen constructivo, espacial y material de las viviendas.

Primeramente se tiene una visión global, urbanística del conjunto histórico, ya que no se entiende la vivienda como un elemento aislado. Arquitectónicamente el conjunto histórico no ha sido gravemente descaracterizado, pero socialmente se encuentra en un proceso de gentrificación, como se ha podido observar en el trabajo de campo, observación y entrevistas con los propietarios de las viviendas. Como prueba de esta gentrificación son la comparativa realizada entre vivienda y ruinas en el año 2011 y la actualidad, con aumento de un 20% de ruinas en estos últimos 6 años. En la comparativa también se constata que la situación de las ruinas están cerca de los locales de ocio nocturnos, con los que llevan protestando años sus vecinos. Las ruinas dan acceso a las vías por las que se dificulta el acceso rodado de vehículos, algo limita el tipo de propietario y ante la posibilidad de una reforma se dificulta el acceso de transporte del material.

La vivienda del casco histórico ha ido cambiando hasta llegar a configurar la vivienda actual. Su proceso de evolución está relacionado con aspectos como la volumetría, el sistema constructivo, las fachadas, la organización espacial y en lo relacionado con lo social y económico.

Con respecto a la volumetría, se observa en las gráficas anteriores que las viviendas del casco histórico de Tui han ido aumentado su volumen. La tipología de vivienda es entre medianeras y por ello el crecimiento ha sido ascendente. El mayor cambio en la evolución de la vivienda se refleja en la comparativa entre los casos nº1 y 2 con los del caso nº3 y 4. En los casos nº1 y 2 la vivienda no aumenta prácticamente de volumen, lo que sí que existe un mayor número de divisiones interiores. Y en el caso nº3 y 4 existe una unificación entre viviendas y el aumento de bajocubierta, esto se debe un conjunto de situaciones sociales y constructivas.

Existe una constante en todas ellas y es que desde el aso nº1 comienza la existencia de la necesidad de seguir ampliando la vivienda volumétricamente, en el caso nº 1 se capacita como vividera la planta semisótano. En el caso nº2 se amplía una pequeña galería en la fachada posterior. Y ya en el caso nº 3 y 4 se une con vivienda colindante. Para los casos de las XX como no es posible la ampliación horizontal aumentan su tamaño verticalmente con una planta o bajocubierta más.

A finales del XIX y principios del XX se produjo una alta tasa de natalidad y una disminución paulatina en la tasa de mortalidad. Esto se asoció a la implementación de políticas de salud. Conjuntamente con la aparición de nuevos materiales, se introdujeron en las viviendas una división que albergaba el baño. La necesidad de mayor intimidad, el crecimiento de la unidad familiar, también llevaron a la división interior de las viviendas.

A partir de mediados del s. XX la población aumentó y pasó a concentrarse de manera creciente en las ciudades, lo que provocó modificaciones en el espacio geográfico urbano. El aumento de la población urbana generó transformaciones importantes. La expansión no lo sólo fue territorial a exterior de la muralla, sino que se produjo el

crecimiento en altura en intramuros. Reflejo de ello son el caso nº 3 y 4, donde se observa que las viviendas aumentan su volumen.

Con respecto a las fachadas, se produjo un acontecimiento social importante, la llegada del automóvil y la desaparición del ganado, provocan la necesidad del generar un espacio para su vehículo. El problema es cuando los huecos de fachada no tienen la dimensión suficiente para guardar el vehículo en el interior de la vivienda. Junto con la falta de accesibilidad de algunas vías no es posible llegar con el automóvil a la vivienda, como el caso nº1. En el caso nº2 la vivienda tiene una buena accesibilidad pero no la dimensión suficiente para introducir el automóvil. Reflejo del aumento de hueco en fachada para el automóvil es el caso nº4.

La llegada del automóvil tiene un claro reflejo en los casos nº3, 4 y 6 del siglo XX. Han hecho un gran hueco en la fachada para tener acceso con el automóvil a la vivienda. Estas dimensiones en el los huecos de las fachadas descaracterizan las fachadas del conjunto histórico de Tui.

Los materiales usados han ido cambiando según se han ido incorporando en la forma de construcción a la vez que se producían avances tecnológicos, a pesar de ello en el exterior de las viviendas se han mantenido las fachadas en piedra. A excepción del caso nº2 s. XVII donde se ha producido un aprovechamiento del balcón para cerrarlo y convertirlo en una galería usando ladrillo y revestimiento de mortero de cemento. Los mayores cambios a nivel material se han producido en las carpinterías y en las divisiones interiores de las viviendas.

Todas las viviendas que han modificado la cubierta han aprovechado para abrir un hueco por la necesidad de puntos de luz natural.

Organización espacial de todas ellas está claramente influencia por la adaptación de instalaciones sanitarias que han colocado aseo en la planta baja en todos los casos. El incremento demográfico provoca la necesidad de compartimentar la vivienda y albergar el mayor número de dormitorios en un espacio reducido en las viviendas del s.XVI, XVII y XVIII, sin embargo las viviendas del siglo XIX se amplían sumándose a la vivienda colindante y las del siglo XX creciendo en altura.

Con respecto a los sistemas constructivos, los datos corroboran una adaptación de los mismos a las épocas con la incorporación según ha ido avanzando el siglo de nuevos materiales, y sistemas constructivos, dejando a un lado las técnicas constructivas y materiales tradicionales. Por ejemplo, en los casos de los primeros siglo es existía un forjado a base de estructura de madera, que más tarde y como reflejan los casos del siglo XVIII, XIX y XX, evoluciona a un formado de vigas planas con un entrevigado cerámico y que en la actualidad se sustituye por un forjado de hormigón armado. La estructura portante, a pesar de los siglos sigue siendo con muros de carga de piedra.

La vivienda del casco histórico ha ido adaptándose a las necesidades que requerían sus propietarios y a pesar de ello, muchas de ellas poseen características propias e identificativas. La verdadera descaracterización está en las viviendas construidas en el s.XX, no se han respetado ni volúmenes ni materiales, la especulación inmobiliaria a primado.

Después de haber analizado y hecho una correlación de los datos obtenidos, las teorías analizadas y la contextualización, se observa que la arquitectura doméstica en Tui se mantuvo relativamente estable hasta el siglo XVIII.

La construcción del puente internacional entre Valença y Tui a finales del siglo XIX crea un notable incremento económico y, por lo tanto, demográfico en la sociedad. Esta situación provoca un aumento constructivo de viviendas, no sólo en el interior de la muralla sino también en su entorno. Debido a ello, ya no existen parcelas libres para edificar en intramuros.

A principios del siglo XX se produce el fenómeno demográfico conocido como migración y un acusado descenso demográfico. Por el contra, a finales del siglo XX se sucede el fenómeno contrario, los emigrantes retornan junto con su familia a sus lugares de origen y se instalan en sus viviendas paternas. Como ostentan un mayor poder adquisitivo, desean aumentar el volumen de su vivienda para obtener más confort habitacional. Para conseguir un mayor espacio interior se opta por aprovechar las condiciones de la propia vivienda, como cerrar los balcones generando una

galería, o adquiriendo la vivienda colindante para crear una mayor edificación. El espacio que estaba destinado al ganado se habilita para acondicionarlo para albergar el baño que anteriormente no existía. Otro factor importante es el incremento de los vehículos personales, por lo que el espacio anteriormente destinado a ganado se convierte en un espacio para guardar el vehículo. Esto provoca un cambio en la fachada para adaptar la puerta a las medidas del vehículo.

En el siglo XXI se produce el fenómeno del boom inmobiliario y el modelo familiar se modifica por completo. Los propios residentes del casco histórico tienen la posibilidad de adquirir una vivienda con mejores prestaciones y más contemporáneas, incluso los miembros más jóvenes tienen mayor facilidad para independizarse. Esta situación provoca la disgregación familiar y el abandono de las viviendas del casco histórico, por lo que en la actualidad muchas de las viviendas están vacías, ocupadas por personas de avanzada edad o bien se encuentran alquiladas.

Ya como último objetivo **Definir recomendaciones para la protección y valorización del patrimonio doméstico**, se han enumerado una serie de recomendaciones, apoyadas en los autores que definen sus posturas.

Partiendo de todo el análisis realizado, se expone una serie de recomendaciones para la protección y valorización del patrimonio, se trata de una serie de consideraciones a tener en cuenta, unas de carácter general urbanístico y otras más específicas.

La transformación de la vivienda no ha sido la que ha descaracterizado el CH sino que han sido una variable de consecuencias políticas, sociales y económicas, como la gentrificación explica.

Las de carácter más general responden a una visión de conjunto:

-Pequeñas bolsas de aparcamiento. Dadas las características geográficas y geomorfológicas concretas de Tui para el acceso al casco histórico, es fundamental la creación de aparcamientos que hagan posible la accesibilidad dentro del casco histórico. Según el mapeado que se ha realizado, descrito en el capítulo 04, muchas de las viviendas no disponen de aparcamiento propio, y actualmente existe una

regulación del tráfico, restringido a cualquier vehículo a excepción de los residentes, camiones de basura y carga y descarga. Aunque la tendencia general es que el casco histórico sea peatonal, es necesario un proceso de creación de aparcamientos para no complicar las necesidades de los residentes. Aquellas parcelas del casco histórico donde sólo existen unas pocas ruinas ya irrecuperables, podrían ser espacios utilizables para ésta función. Así, evitando la descatacterización del lenguaje arquitectónico de las fachadas.

-Coexistencia de los locales de ocio nocturno con la vida doméstica. También como resultado del mapeo, específicamente en el punto Usos versus Ruinas, descrito en el subcapítulo 4.3 Resultados, se puede comprobar como la zona de mayor número de ruinas se concentra cerca de los locales de ocio nocturno, por lo que sería prioritario el cumplimiento de la normativa acústica y de horarios de cierre. Y así, reducir el goteo constante de abandono de los edificios cerca de los locales. Sería más permisible una dinamización del casco histórico con actividades que permitan convivir a residentes, vecinos y visitantes. Y así, reducir los actos vandálicos y los ruidos de los fines de semana.

Otra de las consecuencias de las actividades de ocio nocturno, es la introducción de elementos metálicos de protección en los huecos de las fachadas, debido a los actos vandálicos sufridos durante los fines de semana. La regulación de los locales nocturnos evitaría la colocación de dichos elementos tan descaracterizadores.

Y ya desde una visión más específica aplicada a las viviendas del conjunto histórico. La descripción de las recomendaciones atiende a las categorías:

-En el capítulo 5 de los casos de estudio, puede observarse la mayor parte de las reformas realizadas se deben al deterioro acelerado por las filtraciones de agua. El saneamiento de viviendas en ruinas lindantes evitaría el contacto directo con los cerramientos de las viviendas habitadas. En este punto también es importante respetar el número de aguas originales y la cobertura de teja curva del país.

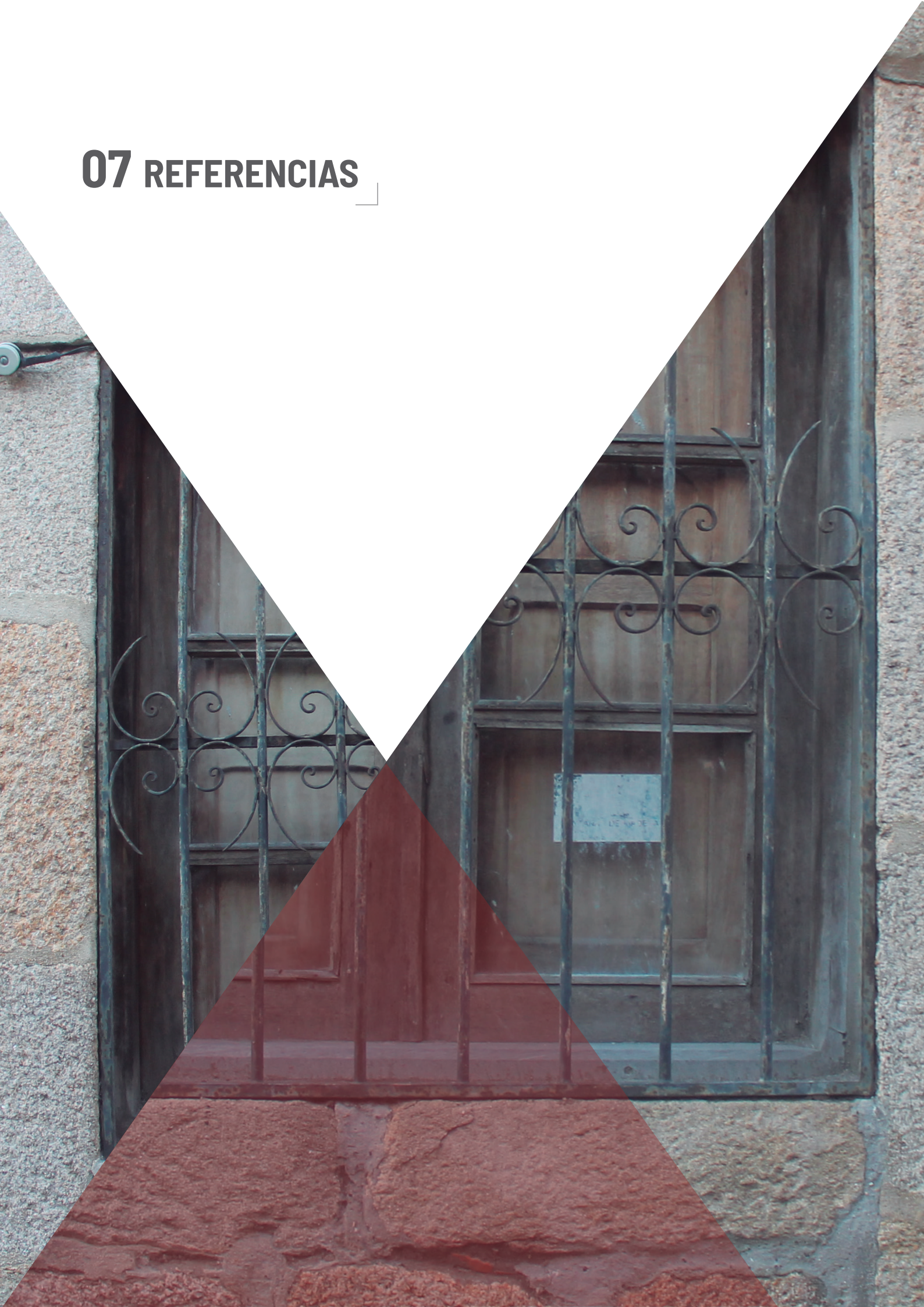
-El impacto estético del cableado. Durante las visitas al casco histórico para el mapeo, se pudo observar como los cableados colgaban entre las calles y recorrían las fachadas de las viviendas. La supresión o la ocultación en fachada del cableado, reduciría el impacto visual, que además en algunos puntos presenta peligrosidad.

-Mantenimiento de la tipología. En los casos de estudio de las viviendas del siglo XX, se ha visto como el aumento del volumen en las viviendas ha afectado a la estética descaracterizando la misma y el conjunto. Por ello, debe evitarse las ampliaciones e intervenciones que rompan y afecten a la lectura del conjunto, tanto en lo que respecto a las viviendas como al resto de las construcciones adyacentes.

-Conservar la materialidad original. Las viviendas analizadas en los casos de estudio han sido, mayormente, alteradas. Puede observarse como las carpinterías exteriores se han modificado, han pasado de carpinterías de madera a carpinterías de aluminio. Sería aconsejable la conservación de su materialidad original. El rejuntado de las piedras en las fachadas, se ha realizado en diferentes materiales y tonos. Sería apropiado evitar materiales que crean disonancias con la naturaleza de los empleados en esta arquitectura

En conclusión, el casco histórico de Tui necesita ser entendido desde el punto de vista de conjunto, y así evitar su descaracterización, tanto social, como arquitectónica, Pensar en la regeneración del casco, y en como facilitar la vida a la comunidad para para mantener los valores que a la “ciudad de piedra” se le atribuyen.

07 REFERENCIAS



7. REFERENCIAS

7.1. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Agudo Torrico, J. (2007). *Arquitectura tradicional: De patrimonio modesto a patrimonio molesto*. Extraído de: http://www.federacionsierra.es/media/documentos/doc98.pdf.

Aguiar, J. (2002). *Cor e cidade histórica: Estudos cromáticos e conservação do patrimonio*. Porto: FAUP Publicações.

Aguirre, M. A. (1997). *Gasteiz: Origen del centro histórico de Vitoria. El Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz y la Experiencia de su Desarrollo*. Extraído de: http://studylib.es/doc/4684970/ciudades--arquitectura-y-espacio-urbano

Arribas, p. (1982). *El urbanismo en la ordenación y protección de los valores del patrimonio histórico-artístico.* Estudios territoriales. Madrid. MOPU.

Aviz de Brito, L.F. (1989). *A desembocdura do rio Minho nos tempos antigos*. Ed. Caminia. Caminha.

Aymonino, C. (1981). *El significado de las ciudades*. Blume Edificones. Madrid. Extraído de:https://books.google.es/books?id=YIfzPhNGeVMC&pg=PA63&lpg=PA63&dq=Rossi+(1960)+y+Aymonino+(1981)&source=bl&ots=xbsu4974WM&sig=ItPAv1fQPeCOgdhQtoVZe-opWKY&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwjN4Ynk5t3bAhVHxxQKHfUGDncQ6AEINjAF#v=onepage&q=Rossi%20(1960)%20y%20Aymonino%20(1981)&f=false

Bardin, L. (1979). *Análise de conteúdo*. Lisboa: Edições 70.

Barros, C. (1994). *La frontera medieval entre Galicia y Portugal.* Extraído de: https://digitum.um.es/xmlui/bitstream/10201/35222/1/50571-215841-1-PB.pdf

Beauregard, (1986). *Causality as identified with conditional probability and the quantal nonseparability.* París, Francia. Extraído de:

https://nyaspubs.onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1749-6632.1986.tb12435.x

Bienes de Interés Cultural de Conjuntos Histórico-Artísticos (1998). Extraído de: https://www.mecd.gob.es/cultura-mecd/areas-cultura/patrimonio/bienes-culturales-protegidos.html

Bogdan, R., & Biklen, S. (1994). *Investigação qualitativa em educação*. Porto: Porto.

Boletín Oficial del Estado (1985). *Ley del Patrimonio Histórico Español*. Núm 155 Madrid.

Borja, J., & Muxi, Z. (2000). *El espacio público, cuidad y ciudadanía*. Ed. Barcelona.

Blanco, Apaolaza & Bosoer (2015). *Movilidad, apropiación y uso del territorio: una aproximación a partir del caso de Buenos Aires.* Extraído de: http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/14977/18345

Blaz, D. (2010). *La ciudad vacía: Imaginarios urbanos sobre el centro histórico de Lima en la época del neoliberalismo* (Tesis de maestría). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.

Brandi, C. (2006). *Teoría do Restauro*. Amadora: Ed. Orion. Lisboa.

Brandis García, D. y Río Lafuente, I, del (1998*). Turismo y Medio Ambiente Urbano. Las Experiencias de Ávila, Toledo y Salamanca*. En J. García Marchante y M.A. Troitiño Vinuesa, M.A. (coords.) *Vivir las Ciudades Históricas*. Fundación "La Caixa" / Universidad Castilla-La Mancha. Cuenca. Extraído de: http://www.publicacionescajamar.es/pdf/publicaciones-periodicas/mediterraneo-economico/3/3-24.pdf

Brito, M. (2007). *Las Ciudades Históricas como Destinos Patrimoniales: Potencialidades y Requisitos*. Madrid. Extraído de: http://fci.uib.es/digitalAssets/171/171730_llibro.pdf

Burriel, E. (2008). *La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006*). Extraído de: http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.htm

Butler, T. (1997). *Gentrification and the Middle Classes*. Aldershot, Ashgate.

Caamaño Suárez, M. (1994). *A casa popular*. A Coruña: Hércules de ediciones.

Caamaño Suárez, M. (2006).*Galicia las construcciones de la arquitectura popular*. Ed. Hércules de Ediciones. A Coruña.

Caamaño, M. (2003). A *construcción de Arquitectura Popular: Patrimonio etnográfico de Galicia*. A Coruña: Colexios Oficiais de Aparelladores e Arquitectos Ténicos de Galicia.

Camarero, C. (1991) *El Catastro de Ensenada, 1479-1759: diez años de intenso trabajo y 80.000 volúmenes manuscritos*. Extraído de: http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct46/06.%20Concepcion%20Camarero.pdf

Cameira, V., (1979). *A salvaguarda dos conjuntos históricos ou tradicionais*. Braga: ASPA.

Campos, J. & Camarero, C. (1991). *Recuperar Madrid*. Ayuntamiento de Madrid.

Campesino, A.J. (1989). *Rehabilitación integrada de los centros históricos: el reto urbanístico de finales de los ochenta. Extraído de: file:///C:/Users/Sophie/Downloads/la-rehabilitacin-integrada-de-los-centros-histricos--el-reto-urbanstico-de-finales-de-los-ochenta-0%20(10).pdf*.

Cano, M., Garzón, E., Sánchez, P.J. (2012). *Evaluación de las posibilidades de rehabilitación para la conservación del patrimonio arquitectónico tradicional*. Extraído de: http://www.ehu.eus/sem/macla_pdf/macla18/Macla18_036.pdf

Calvino, I. (1972). *Las ciudades invisibles*. Ed. Siruela biblioteca Calvino. Extraído de: https://www.ddooss.org/libros/ciudades_invisibles_Italo_Calvino.pdf

Carabalo, C. (2001). *Centros históricos y actores sociales: Sustentabilidad versus imaginarios*. Quito, Ecuador: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.

Caridad, A. (2018). El siglo XIX. Extraído de: http://www.antoniocaridad.com/el-siglo-xix/

Carreras & Candi. (1934). *Geografía general del Reino de Galicia*. Barcelona: Casa Editorial Alberto Martín.

Carrión, F. (2004). *Los centros históricos en la era digital, Icono*. Revista de Ciencias Sociales, septiembre, núm. 020, FLACSO, Ecuador. Extraído de: http://polired.upm.es/index.php/ciur/article/view/2951/0

Carrión, F. (2001). *Medio siglo en camino al tercer milenio*. Ed. F. Carrión. Quito, Ecuador: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.

Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico (1975). Extraído de: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1989-15166

Carta del Patrimonio Vernáculo Construido (1999). Extraído de: https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/vernacular_sp.pdf

Carta de Venecia, (1964). *Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios*. Extraído de: https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf

Carta de Cracovia (2000). *Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido*. Extraído de: http://ipce.mecd.gob.es/dam/jcr:b3b6503d-cf75-4cb0-adaf-226740ebd654/2000-carta-cracovia.pdf

Casgrain, A. & Janoschka, M. (2013). *Andamios. Revista de Investigación Social.* Extraído de: http://www.redalyc.org/pdf/628/62828837002.pdf

Castro, X. (2007) A vida cotiá dos galegos. Extraído de: http://anuariobrigantino.betanzos.net/Ab2006PDF/2006%20223-238-XAVIER%20CASTRO%2006.pdf

Chanfón, O. (2001). *Arquitectura del siglo XVI, en Tello Peón, Lucía, Aproximación al tema integral histórico del crecimiento y evolución de la ciudad de Mérida*. Tesis grado de Doctor en Arquitectura, Facultad de Arquitectura, UNAM, México.

Choay, F. (1982). *A alegoria do patrimonio*. Lisboa: Ediçoes 70.

Clay, Phillip L. (1979). *Neighborhood Renewal: Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. Lexington, Mass: Lexington Books

Comisión Mundial sobre Desarrollo y Medioambiente (1987). Extraído de: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5763/S033120_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Convenio de Granada (1985). *Salvaguarda del Patrimonio Arquitectónico Europeo.* Extraído de: http://ipce.mecd.gob.es/dam/jcr:73f8d55e-17db-4676-9d80-962fb58eb3b7/1985-convencion-granada.pdf

Convenio sobre la protección de las instituciones artísticas y científicas y de los monumentos históricos, Pacto Roerich, Washington, (1935). Extraído de: https://www.icrc.org/spa/resources/documents/misc/treaty-1935-roerich-pact-5tdm2y.htm

Corbetta, P. (2010). *Metodología y técnicas de investigación social.* Extraído de: https://diversidadlocal.files.wordpress.com/2012/09/metodologc3ada-y-tc3a9cnicas-de-investigacic3b3n-social-piergiorgio-corbetta.pdf

Correia, M. (2009). C*onservation intervention in earthen heritage: Assessment and significance of failure, criteria, conservation theory and strategies*. Tese de doutoramento, Oxford Brookes University, England.

Covarrubias Gaitán, F. (2008).*Los centros históricos y la ciudad actual instrumentos de ordenamiento, conservación, revitalización y uso*. Extraído de: http://www.ccemx.org/descargas/files/Memoriaderevitalizacion.pdf

Dangschat, J. S. y Felde, W. (1992). L*a ville en mouvement: Habitat et habitants*. Ed. L´Harmattan. París.

Decarolis, N. (2002). *El valor del patrimonio*. Extraído de: https://nanopdf.com/download/el-valor-del-patrimonio_pdf

Declaración de Ámsterdam (1975). Extraído de: http://ipce.mecd.gob.es/dam/jcr:3105dc7a-8c2e-409d-94b5-b731fc21a8e2/1975-declaracion-amsterdam.pdf

Delgadillo, V. (2016). *Selective modernization of Mexico City and its historic center. Gentrification without displacement? Urban Geography*. Extraído de: https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02723638.2015.1096114

De Llano Cabado, P. (2006). *Arquitectura popular en Galicia. Razón y Construcción*. A Coruña: Ed. Xerais de Galicia, S.A.

De Llano, P. (1981). *Arquitectura popular en Galicia*. A Coruña: Edición Xerais.

De Llano, P. (2006). *Arquitectura popular en Galicia: Razón e construcción*. A Coruña: Ed Xerais.

Días Coelho, C. (2014). *Cadernos de Morfologia Urbana. Estudos da Cidade Portuguesa - O Tempo e a Forma. Vol II*. Lisboa. ISBN - 978-972-8479-79-4

Di Pasquale, S. (2011). Extraído de:http://www.monografias.com/trabajos87/historia-construccion-del-siglo-xx/historia-construccion-del-siglo-xx2.shtml

Doglioni F. (2008). *Nel restauro. Progetti per le architetture del passato*. Ed. Marsilio, Venecia.

Dog (2012). *RESOLUCIÓN de 5 de septiembre de 2012, de la Secretaría General Técnica de la Consellería de Economía e Industria, por la que se aprueba la propuesta motivada del Ayuntamiento de Tui de determinación de todo el municipio de Tui como zona de gran afluencia turística de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 13/2006* Extraído de: https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2012/20121109/AnuncioCA04-311012-0003_es.html

Dot, Casellas, & Pallares-Barbera, (2010*). L'ambigüitat de la producció intensiva en coneixement: el nou espai econòmic del Poblenou.* Barcelona. Extraído de: https://ddd.uab.cat/pub/dag/02121573v56n3/02121573v56n3p389.pdf

Duque Calvache, R. (2010) L*a difusión del concepto gentrification en España: relfexión teórica y debate terminológico*. Extraído de: http://www.ub.edu/geocrit/b3w-875.htm

El Viejo, P. (1998). *Historial Natural Libro IV*. Ed. Grados, Madrid.

Esperança, E. (1992). *Patrimonio: A mediação em busca do tempo perdido*. Evora: ASPA.

Faro de Vigo (2018). *El Camino de Santiago desde Tui bate récords el pasado año: más de 20.000 peregrinos en ruta*. Extraído de: https://www.farodevigo.es/comarcas/2018/01/07/camino-santiago-tui-bate-records/1815469.html

Feilden, B. (2003). *Conservation of historic buildings* (3ªed). Oxford: Elsevier.

Feilden, B. & Jokilehto, J. (2003). *Manual para el manejo de los sitios del Patrimonio Cultural Mundial*. Extraído de: https://www.iccrom.org/sites/default/files/2018-02/2003_feilden_manual_manejo_spa_85882_light.pdf

Feria; Miura; y Ruiz, (2002). *Redes de Centros en Andalucía*. Ed. Universidad de Sevilla. Sevilla. Extraído de: https://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal_web/servicios_generales/doc_tecnicos/2002/redes_centros_historicos/redes_centros_historicos.pdf

Ferrer Regales, A. (2000). *La integración de los cascos antiguos en la ciudad y la región.* Actas del I Congreso de Centros Históricos de la Comunidad Valenciana: Historia, Patrimonio y Arte, Valencia. Extraído de: https://dialnet.unirioja.es/servlet/autor?codigo=63058

Ferrer Regales, A. (2002*). Introducción. Criterios de Revitalización Urbana*. Actas del Primer Congreso de Centros Históricos de España, Valencia. Extraído de: https://dialnet.unirioja.es/servlet/autor?codigo=63058

Fernández Alba, A. (1990). *Monografías de Arquitectura y Vivienda*. Extraído de: https://dialnet.unirioja.es/servlet/autor?codigo=266133

Fernández Salinas, V. M. (2008), *La protección del Patrimonio Mundial en España*. Revista electrónica de Patrimonio Histórico, nº 2. Extraído de: http://revistaseug.ugr.es/index.php/erph/article/view/3331

Fernández Salinas, V. M. (1999), *Centros Históricos y Medio Ambiente Urbano: un Futuro para la Calidad Urbana a Partir de su Pasado*, *Vivir las ciudades históricas: Ciudad histórica y calidad urbana: Seminario*. Burgos.

Fidel, K. (1992). *End of diversity: the long term effects of gentrification in Lincoln Park Research in Urban Sociology*. London.

Fulín Moreno, F. (1990). *Arquitectura popular y revolución industrial* en Cea Gutiérrez. Madrid: Biblioteca de dialectología y tradiciones populares. Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

Flores, C. (1973). *Arquitectura Popular Española*. Ed. Aguilar. Madrid.

Galindo Romero, P. (1923). *Tuy en la baja Edad Media*. Instituto Enrique Florez Imprenta Samaran, Madrid.

Garate Castro, L.A. (1998). *Los sitios de la identidad. El bajo Miño desde la antropología simbólica*. Universidad de A Coruña.

Garate, I. (1994) *Artes de la Cal. Ministerio de Cultura*. Instituto Español de Arquitectura. (2ª ed.) Ediciones de la universidad de Alcalá de Henares.

García Espinosa, S., (2004). *Los centros históricos. ¿Una estrategia de sustentabilidad?.* En: C. Ettinger McEnulty & A. Iracheta Cenecorta, edits. Morelia: Colegio Mexiquense. Estado del arte sobre Centros Históricos... (PDF Download Available). Extraído de: https://www.researchgate.net/publication/316066851_Estado_del_arte_sobre_Centros_Historicos_en_Mexico .

Glass, R. (1964) *London: Aspects of change. MacGibbon and Kee*. London.

Ghiglione, R. & Matalon, B. (1997). *O Inquérito: Teoria e Prática*. Oeiras: Celta Editora.

García Oro, J. (2.002). *Historia de las diócesis. Santiago de Compostela. Tui-Vigo. Nº14*. Biblioteca de autores cristianos, Madrid.

Gil, A. C. (1994). *Métodos y técnicas de pesquisa social*. São Paulo: Editora Atlas.

González, J.R., Lomas, M.M & Rodríguez, M.A. (2010). *Evolución de la inmigración Europa y España durante los siglos XX y XXI.* Extraído de: https://www.revistacuidarte.org/index.php/cuidarte/article/view/76/81

González Varas, I. (2008). *Conservación de bienes culturales: Teoría, historia, principios y normas.* (6ª ed.) Madrid: Ediciones Cátedra.

Gustavo Giovannoni (1933). *Les moyens modernes de constrution apliqués a la restauration des monuments" en La conservation des monuments d'art et d'histoire*. Extraído de: https://journals.openedition.org/lha/416

Gutman, M. (2001). *Del monumento aislado a la multidimensionalidad*. Ed. F. Carrión Quito, Ecuador: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.

Halbwachs, M. (2004). *La memoria colectiva*. Zaragoza: Prensas Universitarias de Zaragoza.

Hamnett, C. (2003). *Unequal City: London in the Global Arena*. London: Routledge.

Hannigan, A. (1995). *Sociología ambiental: una perspectiva constructivista social*. London – New York. Extraído de: https://books.google.es/books?id=ZzHHvE07OqkC&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

Hardoy, J. Enrique; Dos Santos, Mario (1992). *El Centro Histórico de Quito. Introducción al problema de su preservación y desarrollo, Ecuador.* Ed. Banco Central de Ecuador, Proyecto Regional Cultural y de Desarrollo. Madrid, Editorial MAPFRE.

Hernán Acosta, A. (2016). *Proyectos inmobiliarios amenazan el valor de los centros históricos*. Extraído de: http://www.eluniversal.com.co/colombia/proyectos-inmobiliarios-amenazan-el-valor-de-los-centros-historicos-242764

Hiernaux & González, (2014). *Turismo y gentrificación: Pistas teóricas sobre una articulación.* Revista de Geografía Norte Grande. Extraído de: https://scielo.conicyt.cl/pdf/rgeong/n58/art04.pdf

Historia de la Construcción del siglo XX (2017). Extraído de: http://www.monografias.com/trabajos87/historia-construccion-del-siglo-xx/historia-construccion-del-siglo-xx2.shtml

Icomos, Washinton D.C. (1987). *Consejo Internacional de Monumentos y Sitios Históricos*. Extraído de: https://www.icomos.org/charters/towns_sp.pdf

Iglesias Almeida, E. (1996). *La fortificación medieval tudense*. Extraído de: http://estudiosgallegos.revistas.csic.es/index.php/estudiosgallegos/article/viewFile/233/234

Instituto Galego de Estadística: Demografía, economía y población (2018). Extraído de: http://www.ige.eu/.

Instrumento de Ratificación del Convenio para la Salvaguardia del Patrimonio Arquitectónico de Europa, hecho en Granada el 3 de octubre (1985). Extraído de: https://www.boe.es/boe/dias/1989/06/30/pdfs/A20472-20475.pdf

International Council of Monuments and Sites [ICOMOS] (2018). *Cartas y textos doctrinarios adoptados por la Asamblea General del ICOMOS*. Extraído de: http://www.icomoscr.org/content/.

Jokilehto, J. (2016). *Valores patrimoniales y valoración.* Extraído de: http://conservacion.inah.gob.mx/publicaciones/wp-content/uploads/2016/07/ConversaNum.2_2016_Joki_ValoresPatrim.pdf

La Haya (1954). *Convención para la Protección de los Bienes Culturales en caso de Conflicto Armado y Reglamento para la aplicación de la Convención 1954*. Extraído de: http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=13637&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html

Lalana Soto, J.L. (2011). *Integración urbana y movilidad*. Extraído de: https://dialnet.unirioja.es/servlet/autor?codigo=1615154

Legroux, J. & Martins Rodrigues, J. (2015). *A questão da mobilidade urbana na Região Metropo-litana do Rio de Janeiro: Relexões a partir dos projetos de infraestrutura para*

os megaeventos esportivos. Río de Janeiro, Brasil. Extraído de: http://www.zora.uzh.ch/id/eprint/114998/1/rj_megaeventos_2015.pdf

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (1985). Extraído de: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-12534

Liñares Méndez, P. (2012). *Rehabilitación sostenible de viviendas históricas en Santiago de Compostela*. Extraído de: http://oa.upm.es/13865/1/Patricia__Linares_parte1.pdf

Lopes, F., & Correira, M. (2004). *Património arquitectónico e arqueológico: Cartas, recomendações e convenções internacionais*. Lisboa: Livros Horizonte amas, J. (2000). Morfologia urbana e desenho da cidade. (Vol. 3) (3º ed.) Porto: Fundação Calouste Gulbenkian Fundação para a Ciência e a Tecnologia.

López Otero, M. (1932). *La técnica moderna de la conservación de monumentos*. Ed. Madrid.

López Bravo, C. (1999). *Interrelación de las categorías legales de protección del Patrimonio Cultural en España*. Extraído de: https://idus.us.es/xmlui/bitstream/handle/11441/57346/Interrelaci%C3%B3n%20de%20las%20categor%C3%ADas%20legales%20de%20protecci%C3%B3n%20del%20Patrimonio%20Cultural%20en%20Espa%C3%B1a.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ludeña, W. (2002). *Lima: poder, centro y centralidad: Del centro nativo al centro neoliberal*. EURE. Extraído de: file:///C:/Users/Sophie/Downloads/1216-5890-1-SM.pdf

Lynch, k. (1959). *A imagen da cidade*. Lisboa: Ediçoes 70.

Marcuse, P. (1985). *Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City*. Extraído de: https://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=https://www.google.es/&httpsredir=1&article=1396&context=law_urbanlaw

Marques Casasnovas, J. (1963). *Fernando el Católico y la Catedral de Genora*. Revista de historia Jerónimo Zurita, 14-15. Extraído de: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2800204

Martínez y otros, (2015). *Conjuntos históricos de Granada de limitación, planeamiento y rehabilitación.* Extraído de:
https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=125432

Memorándum de Viena (2005). *Patrimonio Mundial y la Arquitectura Contemporánea, Gestión del Paisaje Histórico Urbano*. Extraído de: http://conservacion.inah.gob.mx/normativa/wp-content/uploads/Documento34.pdf

Menéndez García, M. (2006). C*urso de Manejo y Gestión de centros históricos*. Extraído de: http://www.planmaestro.ohc.cu/recursos/papel/investigaciones/inv-madeline.pdf

Monterroso Montero, J.M. (2015). *Protección y conservación del patrimonio: principios teóricos*. Ed. Torculo Edicións, S.L. Andavira.

Onel.Lo, O. (2015). *La ciudad en movimiento. Crisis social y respuesta ciudadana*. Madrid: Díaz & Pons. Extraído de: http://dag.revista.uab.es/article/view/v63-n2-donat/415-pdf-es

Pacto de Roerich (1935). *Texto Oficial del Pacto de Roerich.* Extraído de: https://www.bibliotecapleyades.net/vida_alien/revelacion_cosmos/clomro_a.htm

Peniche Camacho, L. A. (2004). E*l centro histórico de la ciudad de México. Una visión del siglo XX*. México, DF: Universidad Autónoma Metropolitana.

Pepcha (2011). *Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico*. Concello de Tui. Extraído de: http://www.concellotui.org/

Peñalba, J.L. (2005). *Evolución del concepto y de la significación social del patrimonio cultural*. Barcelona. Extraído de: file:///C:/Users/Sophie/Downloads/6656-6740-1-PB%20(1).PDF

Peter Gössel, Gabriele Leuthäuser (2001). *Arquitectura del siglo XX*. Taschen.

Pol, F. (1983). *De la política de protección a la estrategia de rehabilitación urbana: iniciativas municipales y políticas estatales*. Madrid, MOPU.

Pozueta, L. (2011). *Historia de la construcción del siglo XX*. Argentina. Extraído de: http://www.monografias.com/trabajos87/historia-construccion-del-siglo-xx/historia-construccion-del-siglo-xx2.shtml

Priegue, E. (1988). *Galicia en el comercio medieval*. Fundación Barrié. Pontevedra

Rapoport, A. (1969). *House Form and Culture*. Cliffs NJ: Prentice-Hall. Englewood.

Rapoport, A. (1972). *Vivienda y Cultura*. Gustavo Gili. Barcelona.

Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Traducuibakes t sy –fución en la Vida Contemporánea (1976). Extraído de: http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=13133&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html

Recomendación 880 (1979). *Asamblea del consejo de Europa relativa a la Conservación del Patrimonio Arquitectónico Europeo*. Extraído de: http://ipce.mecd.gob.es/dam/jcr:e59d6f34-560e-4dde-8905-4ccf87d2d821/1979-recomendacion-880.pdf

Riegl, A. (2008). *El culto moderno a los monumentos*. (3ª ed.) Madrid: La bolsa de la medusa.

Rojas, E. (2004). *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.

Romero Portilla, P. (2000). L*a singular relación Portugal-Galicia y su reflejo en la documentación medieval.* Revista de Ciências Históricas, Oporto.

Rossi, A. (1971). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.

Rudofsky, B. (1980). *La Arquitectura sin arquitectos*. Editorial Universitaria de Buenos Aires. Argentina. Extraído de: https://es.scribd.com/document/222833490/Arquitectura-Sin-Arquitectos

Ruskin, J. (2012). *Las siete lámparas de la arquitectura.* Ed. Coyoacan. México.

Saavedra, P (2007). *Las grandes tendencias comarcales en la evolución de la población gallega*. Extraído de: http://minius.webs.uvigo.es/docs/2-3/art07.pdf

Sánchez Carrera, M.C. (1997). *El bajo Miño en el siglo XV. El espacio y los hombres.* Ed. Fundación Barrié de la Mª Conde Fenosa. A Coruña.

Sandoval, F.P. (2005). *Antigüedad de la Catedral de Tui. Braga 1.610*. Ed. Maxtor, Valladolid.

Sandoval, P. (1893). *Antigüedad de la ciudad e iglesia catedral de Tuy*. Ed. Biblioteca de La Integridad, Tui.

Santamaría Camallonga, J. (2013). *Centros históricos: Análisis y Perspectivas desde la Geografía. Alicante*. Extraído de: https://web.ua.es/es/revista-geographos-giecryal/documentos/joaquin-santamaria.pdf

Savater, F. (1999). *Las preguntas de la vida*. Barcelona, Ed. Ariel.

Segarra Lagunes, M. (1999). *Debate actual sobre la conservación del patrimonio construido*. Congreso ICOMOS, México.

Sepúlveda, S. (2010). *Estado del arte sobre Centros Históricos en México*. Extraído de: http://www.red-centros-hist.unam.mx/assets/anexo-1-estado-del-arte-ch.pdf

Sigüenza (2003). *Anales Seguntinos*. Biblioteca virtual de Castilla La Mancha. Nº19. Extraído de: file:///C:/Users/Sophie/Downloads/0001821099.pdf

Smith, Neil (1996). *The new urban frontier*. Routledege. London and New York.

Soriano Rull, A. (2014). *Evolución histórica de los espacios de baño en la vivienda.* Extraído de: https://www.tecnoinstalacion.com/media/uploads/noticias/documentos/42-49_AT_Espacio_ba%C3%B1o.pdf

Sorrentino, L. (1999). *Comportamento sísmico delle costruzioni murarie storiche*. Roma.

Szokolay, S. (2003). *Introduction to ARCHITECTURAL SCIENCE the basis of sustainable design*. Extraído de: http://197.14.51.10:81/pmb/ARCHITECTURE/intro%20science%20de%20l'archi.pdf

Teixeira, M. (2013). *O Urbanismo Português: Séculos XIII-XVIII Portugal-Brasil*. Lisboa: Livros Horizonte.

Telemariñas (2016). *Tui, segundo punto de salida a nivel nacional de peregrinos en el Camiño de Santiago Portugués en 2015*. Extraído de: https://telemarinas.com/tui-segundo-punto-de-salida-a-nivel-nacional-de-peregrinos-en-el-camino-de-santiago-portugues-en-2015/

Tomé Fernández, S. (1997). *Los centros históricos en* Asturias. Revista cuatrimestral de geografía. Extraído de: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=34855

Troitiño Vinuesa, M.A. (2003). *La protección, recuperación y revitalización de los centros* históricos. Cajamar Alicante. Extraído de: http://www.publicacionescajamar.es/pdf/publicaciones-periodicas/mediterraneo-economico/3/3-24.pdf

UNESCO (1976). *Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea*. Extraído de: http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=13133&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html

Uratori, S. (1959). *Studi per a una operante storia urbana di Venezia.* Instituto Poligráfico dello Stato, Roma.

Vila Botanes, S. (1999). *O tui esquecido*. Tui: Gráficas laguardia.

Vila Botanes, S. (2001). *Tui e Valença nos séculos XI a XV: os acontecementos históricos sociais, artísticos e económicos*. Tui: Asociación de Amigos da Catedral de Tui.

Viñuales, G. (2013). *Arquitectura Vernácula en Iberio América; Historia y persistencia*. Ed. Sevilla: Red Avi. Sevilla.

Viviani (1999). *De la urbanística al gobierno del territorio*. Ed. Fundación de Patrimonio Histórico de Castilla y León. Salamanca.

Waisman, M. (1991). *Modernidad y Postmodernidad en América latina*. Escala editores. Bogotá.

Waiters and Goedseels, (1996). *Evaluación de las Posibilidades de Rehabilitación para la Conservación del Patrimonio Arquitectónico Tradicional*. Extraído de: http://www.ehu.eus/sem/macla_pdf/macla18/Macla18_036.pdf

Yin, R. (2003). *Case Study Research Design and Methods*. (3º ed.) California: Lage Publications.

Zarate, A. (2005). *La recuperación de la ciudad histórica: entre la utopía y la realidad*. Alicante. Extraído de: http://www.cervantesvirtual.com/obra/la-recuperacin-de-la-ciudad-histrica-entre-la-utopa-y-la-realidad-0/

Zarate, A. (1992). *Teoría y práctica de la rehabilitación*. Boletín de la Real Sociedad Geográfica. Extraído de: file: ///C:/Users/Sophie/Downloads/la-recuperacin-de-la-ciudad-histrica-entre-la-utopa-y-la-realidad-0%20(2).pdf

7.2. ÍNDICE DE FIGURAS E IMÁGENES

Fig. 1 Tabla categorías analíticas (Entrevista). Elaboración propia
Fig. 2 Tabla categorías analíticas (Fotografías). Elaboración propia
Fig. 3 Tabla categorías analíticas (Observación). Elaboración propia
Fig. 4 Cuadro resumen de técnicas. Elaboración propia
Fig. 5 Esquema resumen. Elaboración propia
Fig. 6 Tabla categorías analíticas. Elaboración propia
Fig. 7 Tabla subcategoría analíticas. Elaboración propia
Fig. 8 Tabla subcategoría analíticas. Elaboración propia
Fig. 9 Tabla categoría analíticas. Elaboración propia
Fig. 10 Tabla categoría analíticas. Elaboración propia
Fig. 11 Plano de Guillermo Martorell, 1873. Arriba a la izquierda se pueden ver las primeras edificaciones del barrio de Salamanca, en el Ensanche Este. Y a la derecha las primeras casas del barrio de Salamanca en el sector más occidental, en la calle de Claudio Coello, sobre el año 1872. Extraído de: https://urbancidades.wordpress.com/2010/10/14/ensanche-de-madrid/
Fig. 12 Centro ciudad actual. Elaboración propia
Fig. 13 Contexto de la ciudad. Elaboración propia
Fig. 14 Vivienda en deterioro en el CH de Tui. Elaboración propia
Fig. 15 Vivienda colectiva en el CH de Tui. Elaboración propia
Fig. 16 Titular del Faro de Vigo. Periódico Faro de Vigo 05.07.2013
Fig. 17 Exterior del Claustro de la Catedral de Tui. Elaboración propia
Fig. 18 Vivienda en deterioro en el CH de Tui. Elaboración propia
Fig. 19 Lavoz de Galicia 13 de febrero de 2012. Perióco La voz de Galicia 07.011.2017
Fig. 20 La voz de Galicia 13 de febrero de 2012. Perióco La voz de Galicia 07.011.2017
Fig. 21 Estancias mínimas en una vivienda.
Fig. 22 Estancias mínimas en un estudio.
Fig. 23 Superficies y dimensiones mínimas de una vivienda.
Fig. 24 Esquematización de altura libre.
Fig. 25 Esquematización de la altura mínima en bajocubiertas.
Fig. 26 Esquematización de la profundidad máxima de una estancia.
Fig. 27 Esquematización de la profundidad de iluminación en las terrazas.

Fig. 28 Esquematización de la profundidad de iluminación en las galerías.

Fig. 29 Esquema modo de vida s. XV-XVIII.

Fig. 30 Esquema modo de vida s. XIX.

Fig. 31 Esquema modo de vida s. XX.

Fig. 32 Esquema modo de vida s. XXI.

Fig. 33 Imagen datada de 1.502 por Duarte D'Armas Archivo Municipal

Fig. 34 Dibujo de las torres y puertas de la muralla. Iglesias Almeida, E. (1996) Fortificación medieval tudense, P.4.

Fig. 35 Plano que refleja la muralla interior Archivo Municipal

Fig. 36 Plano de Tui en el siglo XV Archivo Municipal

Fig. 37 Plano datado de 1670 donde se muestra la forma de la muralla renacentista final. Archivo Municipal

Fig. 38 Plano de Tui de 1777 Archivo Municipal

Fig. 39 Proyecto de ampliación de la muralla renancentista. Archivo Municipal

Fig. 40 Vista de Tui a principios del XIX con la puerta "do Arco" y las tres torres de la muralla, lado norte. El bajo Miño en el siglo XV. El espacio y los hombres. Ed. Fundación Barrié A Coruña

Fig. 41 Imagen del Puente Internacional durante su construcción. Archivo Municipal

Fig. 42 Vista aérea de 1969 con las delimitaciones antigua y nueva del espacio urbano de Tui. PEPCHA

Fig. 43 Introducción de tráfico rodado en la Corredera. Disposición de sus aparcamientos Archivo Municipal

Fig. 44 Vista aérea de 2.011 con límite do espacio urbano superpuesto. PEPCHA

Fig. 45 Dibujo de Caminha realizado por Duarte Darmas en 1502. Archivo Municipal

Fig. 46 Plano de la ciudad de Tui en 1730. Archivo Municipal

Fig. 47 Plano social de Tui en 1981. Sánchez Carrera, M.C. (1997) El bajo Miño en el siglo XV.El espacio y los hombres. Ed. Fundación Barrié A Coruña.

Fig. 48 Grabado de la ciudad en donde se aprecia la tipología de las viviendas de la época. Archivo Municipal

Fig. 49 Plano de 1800. Archivo Municipal

Fig. 50 Plano de 1856. Archivo Municipal

Fig. 51 Día de la inauguración del puente internacional, en marzo de 1886. Archivo Municipal

Fig. 52 Plano de la ciudad en 1886. Archivo Municipal

Fig. 53 Plano de Tui en 1925. Archivo Municipal

Fig. 54 Fotografía de Santiago 1950. Accedida en: https://www.todocoleccion.net/postales-galicia/santiago-compostela-ca-1950~x8377077 l

Fig. 55 Plano límites del PEPCHA. PEPCHA

Fig. 56 Plan Xeral de Ordenación Municipal de Tui. PEPCHA

Fig. 57 Plano límites del PEPCHA. PEPCHA

Fig. 58 PXOU de Tui. PEPCHA

Fig. 59 PEPCHA. PEPCHA

Fig. 60 Límite del PEPCHA. PEPCHA

Fig. 61 Límite nuevo. PEPCHA

Fig. 62 Plano de usos. Elaboración propia

Fig. 63 Gráficos comparativos de usos. Elaboración propia

Fig. 64 Plano de viviendas. Elaboración propia

Fig. 65 Gráfico de viviendas. Elaboración propia

Fig. 66 Plano del estado de conservación. Elaboración propia

Fig. 67 Plano ruinas. Elaboración propia

Fig. 68 Gráfico del estado de conservación. Elaboración propia

Fig. 69 Plano de las fases cronológicas. Elaboración propia

Fig. 70 Gráfico de las fases cronológicas. Elaboración propia

Fig. 71 Plano de las vías. Elaboración propia

Fig. 72 Plano comparativa usos y ocio nocturno. Elaboración propia

Fig. 73 Plano comparativa viviendas y vías de acceso. Elaboración propia

Fig. 74 Plano de la situación de los casos Elaboración propia

Fig. 75 Situación de la vivienda caso nº1. Elaboración propia

Fig. 76 Situación. Elaboración propia

Fig. 77 Catastro. Sede de catastro

Fig. 78 Fachada Principal. Elaboración propia

Fig. 79 Fachada posterior. Elaboración propia

Fig. 80 Entrada. Elaboración propia

Fig. 81 Salón comedor. Planta baja. Elaboración propia

Fig. 82 Cocina. Elaboración propia

Fig. 83 Escaleras a semisótano y baja. Elaboración propia

Fig. 84 Salón. Elaboración propia

Fig. 85 Galería. Elaboración propia

Fig. 86 Galería. Elaboración propia

Fig. 87 Cocina. Hueco en techo falso. Elaboración propia

Fig. 88 Fotografía de la fachada frontal del año 1.961 Archivo Municipal

Fig. 89 Fotografía de la fachada frontal Elaboración propia

Fig. 90 Fotografía actual fachada Frontal Elaboración propia

Fig. 91 Fotografía actual fachada Frontal Elaboración propia

Fig. 92 Vuelo aéreo del 03/10/2003. Google heart

Fig. 93 Vuelo aéreo del 21/04/2009. Google heart

Fig. 94 Dibujo diferenciado por usos. Elaboración propia

Fig. 95 Dibujo de la demolición y la nueva construcción. Elaboración propia

Fig. 96 Fotografía tomada desde la entrada Elaboración propia

Fig. 97 Fotografía de la entrada tomada desde la pl.baja Elaboración propia

Fig. 98 Canalón y bajante de aluminio. Elaboración propia

Fig. 99 Protección metálica. Elaboración propia

Fig. 100 Hueco en la cubierta. Elaboración propia

Fig. 101 Ventana en el dormitorio, pl. semisótano Elaboración propia

Fig. 102 Puerta de entrada. Elaboración propia

Fig. 103 Ventana planta baja. Elaboración propia

Fig. 104 Dibujo técnico de la planta semisótano antiguo. Elaboración propia

Fig. 105 Dibujo técnico la planta semisótano actual. Elaboración propia

Fig. 106 Fotografía del dormitorio. Elaboración propia

Fig. 107 Fotografía del baño. Elaboración propia

Fig. 108 Dibujo técnico de la planta baja antiguo. Elaboración propia

Fig. 109 Dibujo técnico la planta baja actual. Elaboración propia

Fig. 110 Fotografía hacia la fachada frontal. Elaboración propia

Fig. 111 Fotografía hacia la fachada posterior. Elaboración propia

Fig. 112 Cuadro comparativo del estado original y el actual. Elaboración propia

Fig. 113 Situación de la vivienda caso nº2. Elaboración propia

Fig. 114 Situación. Elaboración propia

Fig. 115 Fachada principal. Elaboración propia

Fig. 116 Fachada posterior. Elaboración propia
Fig. 117 Fachada posterior. Elaboración propia
Fig. 118 Entrada. Escaleras a Pl primera. Elaboración propia
Fig. 119 Trastero Planta baja. Elaboración propia
Fig. 120 Trastero Planta baja. Elaboración propia
Fig. 121 Pasillo Planta primera. Elaboración propia
Fig. 122 Salón. Elaboración propia
Fig. 123 Galería. Elaboración propia
Fig.124 Galería. Elaboración propia
Fig. 125 Cocina. Hueco en Falso techo. Elaboración propia
Fig. 126 Fotografía aérea de la fachada posterior 2.011 Elaboración propia
Fig. 127 Fotografía de la galería de la fachada posterior Elaboración propia
Fig. 128 Vuelo aéreo del 03/10/2003. Google heart
Fig. 129 Vuelo aéreo del 21/04/2009. Google heart
Fig. 130 Forjado techo planta baja. Elaboración propia
Fig. 131 Falso techo planta primera. Elaboración propia
Fig. 132 Forjado techo planta baja. Elaboración propia
Fig. 133 Falso techo planta primera Elaboración propia
Fig. 134 Dibujo de usos de la vivienda. Elaboración propia
Fig. 135 Apoyos del voladizo en piedra.Elaboración propia
Fig. 136 Galería fachada posterior. Elaboración propia
Fig. 137 Fotografía de la entrada tomada desde la pl.baja. Elaboración propia
Fig. 138 Fotografía del hueco de velux de la cubierta. Elaboración propia
Fig. 139 Fachada frontal. Elaboración propia
Fig. 140 Galería fachada posterior. Elaboración propia
Fig. 141 Plantas de la vivienda de demolición y nueva construcción. Elaboración propia
Fig. 142 Planta baja actual. Elaboración propia
Fig. 143 Fotografía del hueco planta baja. Elaboración propia
Fig. 144 Cuadro comparativo del estado original y el actual. Elaboración propia
Fig. 145 Situación de la vivienda caso nº3. Elaboración propia
Fig. 146 Situación. Elaboración propia
Fig. 147 Catastro. Sede electrónica de Catastro
Fig. 148 Fachada frontal. Elaboración propia

Fig. 149 Fachada posterior. Elaboración propia

Fig. 150 Fachada frontal. Elaboración propia

Fig. 151 Entrada. Elaboración propia

Fig. 152 Trastero, planta baja. Elaboración propia

Fig. 153 Trastero, planta baja. Elaboración propia

Fig. 154 Escaleras acceso a planta primera. Elaboración propia

Fig. 155 Trastero. Planta 1ª. Elaboración propia

Fig. 156 Salón comedor. Planta 1ª. Elaboración propia

Fig. 157 Cocina – salón - comedor. Planta 1ª. Elaboración propia

Fig. 158 Trastero. Bajocubierta. Elaboración propia

Fig. 159 Dibujo que representa la disposición de las tres viviendas. Elaboración propia

Fig. 160 Encaje de ortofoto con catastro. Sede electrónica de Catastro

Fig. 161 Vuelo aéreo del 03/10/2003. Google heart

Fig. 162 Vuelo aéreo del 21/04/2009. Google heart

Fig. 163 Fachada Frontal. Elaboración propia

Fig. 164 Fachada lateral izquierda. Elaboración propia

Fig. 165 Dibujo técnico del estado actual de la vivienda. Elaboración propia

Fig. 166 Fotografía tomada desde la entrada. Elaboración propia

Fig. 167 Fotografía de la entrada tomada desde la pl.baja. Elaboración propia

Fig. 168 Fotografía patio posterior. Elaboración propia

Fig. 169 Fotografía hueco. Elaboración propia

Fig. 170 Dibujo técnico de los usos. Elaboración propia

Fig. 171 Fotografía patio posterior. Elaboración propia

Fig. 172 Fotografía hueco. Elaboración propia

Fig. 173 Dibujo técnico de la nueva construcción. Elaboración propia

Fig. 174 Cuadro comparativo del estado original y el actual. Elaboración propia

Fig. 175 Situación de la vivienda caso nº4. Elaboración propia

Fig. 176 Situación. Elaboración propia

Fig. 177 Catastro. Sede electrónica de Catastro

Fig. 178 Fachada principal. Elaboración propia

Fig. 179 Fachada posterior. Elaboración propia

Fig. 180 Entrada. Elaboración propia

Fig. 181 Taller costura, planta baja. Elaboración propia

Fig. 182 Trastero, planta baja. Elaboración propia
Fig. 183 Escaleras acceso a planta primera. Elaboración propia
Fig. 184 Salón – Comedor – Cocina. Planta 1ª. Elaboración propia
Fig. 185 Dormitorio. Planta 1ª. Elaboración propia
Fig. 186 Salón. Planta 1ª. Elaboración propia
Fig. 187 Trastero. Bajocubierta. Elaboración propia
Fig. 188 Fachada frontal. Elaboración propia
Fig. 189 Apoyo de la antigua cubierta. Elaboración propia
Fig. 190 Vuelo aéreo del 03/10/2003. Google heart
Fig. 191 Vuelo aéreo del 21/04/2009. Google heart
Fig. 192 Forjado techo pl. primera. Elaboración propia
Fig. 193 Forjado techo pl. baja. Elaboración propia
Fig. 194 Dibujo técnico del estado actual de la vivienda. Elaboración propia
Fig. 195 Planta baja. Elaboración propia
Fig. 196 Pl. baja taller. Elaboración propia
Fig. 197 Indicación de las modificaciones sobre fotografía de las fachadas. Elaboración propia
Fig. 198 Planta baja. Elaboración propia
Fig. 199 Pl. baja entrada. Elaboración propia
Fig. 200 Dibujo técnico de los usos. Elaboración propia
Fig. 201 Escalera a bajocubierta. Elaboración propia
Fig. 202 Escaleras a primera. Elaboración propia
Fig. 203 Cuadro comparativo del estado original y el actual. Elaboración propia
Fig. 204 Situación de las viviendas siglo XX. Elaboración propia
Fig. 205 Situación. Elaboración propia
Fig. 206 Catastro. Sede electrónica de Catastro
Fig. 207 Fachada frontal. Elaboración propia
Fig. 208 Fachada frontal. Elaboración propia
Fig. 209 Situación. Elaboración propia
Fig. 210 Catastro. Sede electrónica de Catastro
Fig. 211 Fachada frontal. Elaboración propia
Fig. 212 Fachada posterior. Elaboración propia
Fig. 213 Situación. Elaboración propia

Fig. 214 Catastro. Sede electrónica de Catastro

Fig. 215 Fachada frontal. Elaboración propia

Fig. 216 Fachada frontal. Elaboración propia

Fig. 217 Situación. Elaboración propia

Fig. 218 Catastro. Sede electrónica de Catastro

Fig. 219 Fachada frontal. Elaboración propia

Fig. 220 Fachada frontal. Elaboración propia

Fig. 221 Cuadro comparativo de los casos de estudio. Elaboración propia

Fig. 222 Cuadro comparativo de los casos de estudio del siglo XX. Elaboración propia

Fig. 223 Cuadro comparativo de las fotografías de cada caso y sus sistemas constructivos. Elaboración propia

Fig. 224 Cuadro comparativo de las fotografías de cada caso y sus fachadas. Elaboración propia

Fig. 225 Cuadro comparativo de la organización espacial de cada caso. Elaboración propia

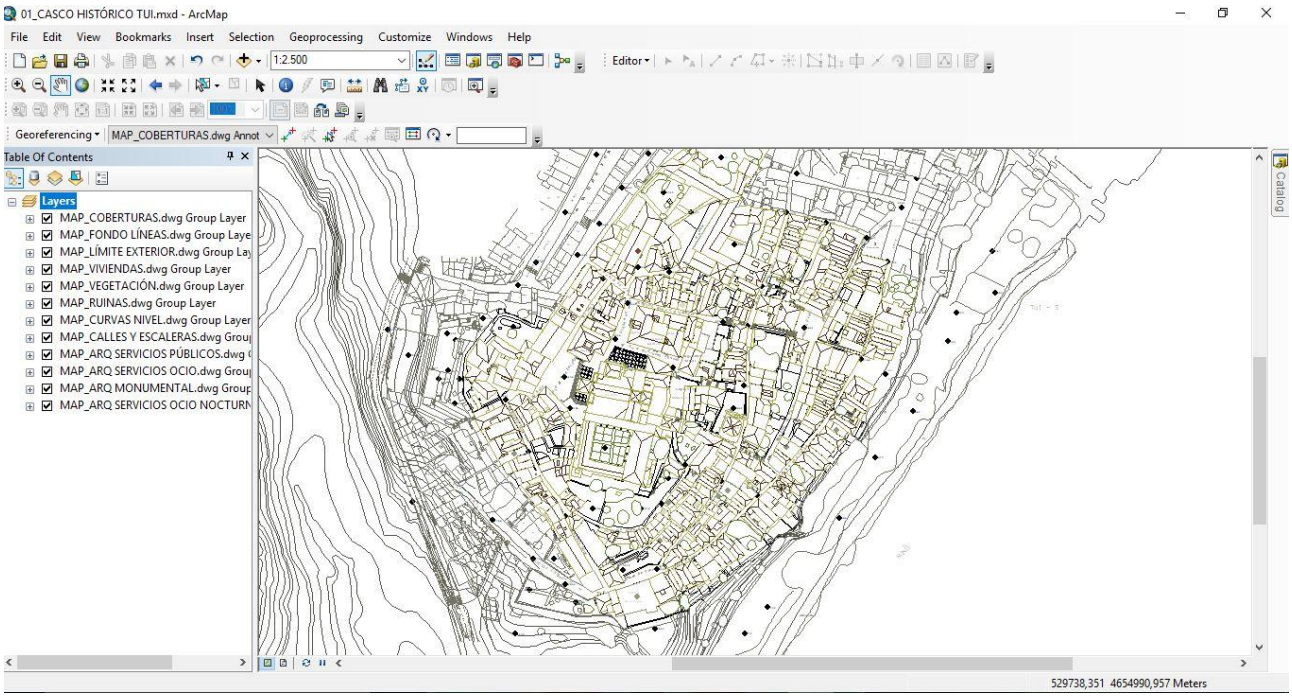
ANEXOS



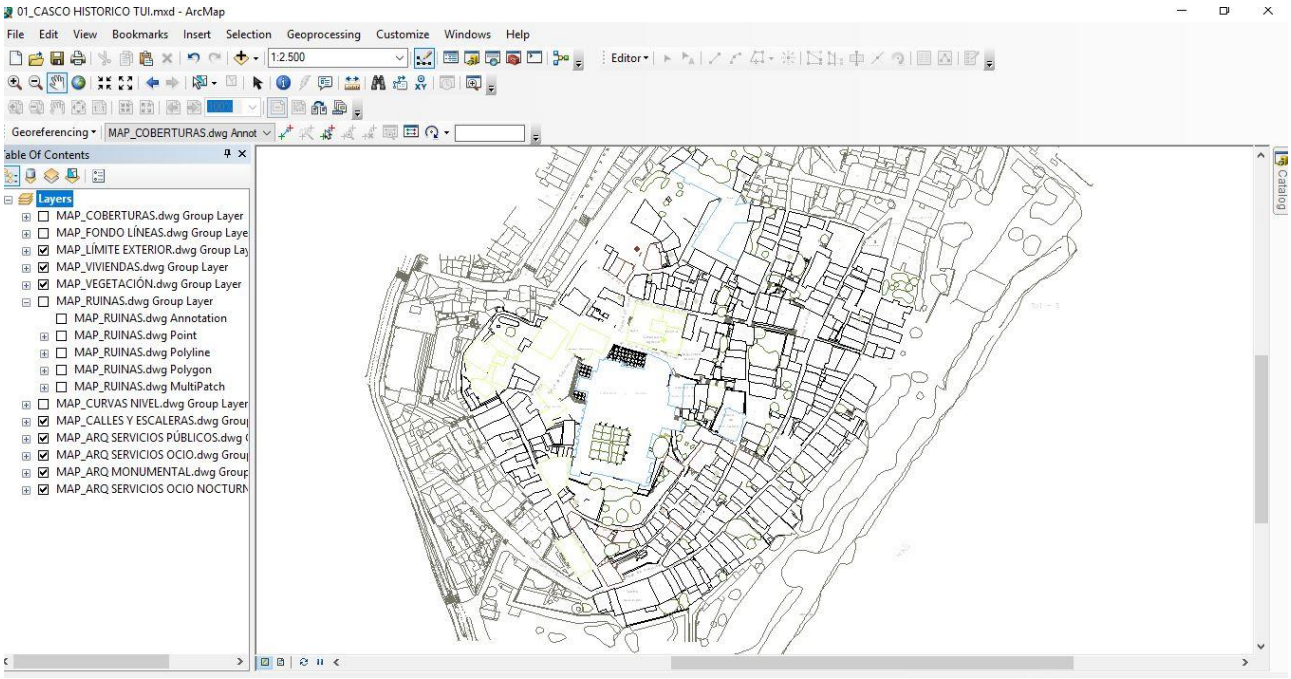
PLANOS ARCMAP

A continuación se muestra algunas capturas de pantalla de los resultados del programa ArcMap. Los archivos para acceder a los datos se agregan en el CD-ROM que acompaña la disertación. Aclarar que los datos introducidos son una pequeña parte del potencial del programa y un pequeño aporte actualizado al inventario existente.

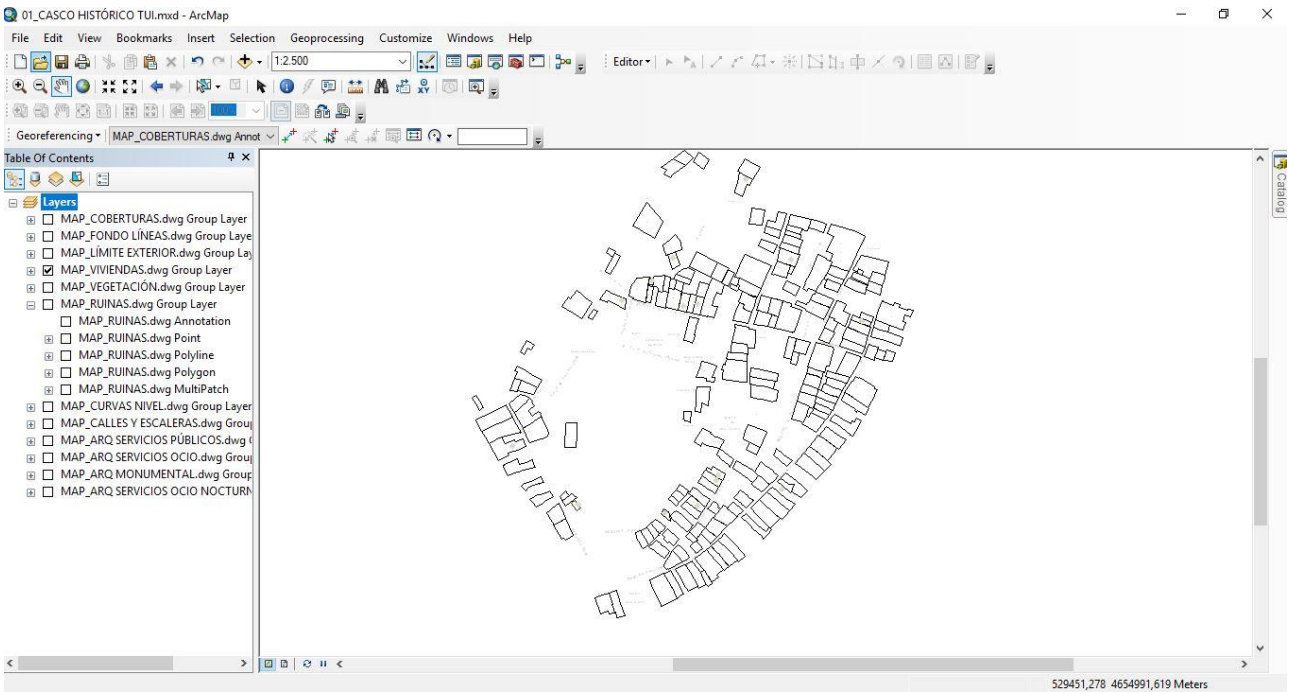
Este gráfico muestra el conjunto de todas las capas que se introdujeron en el programa.



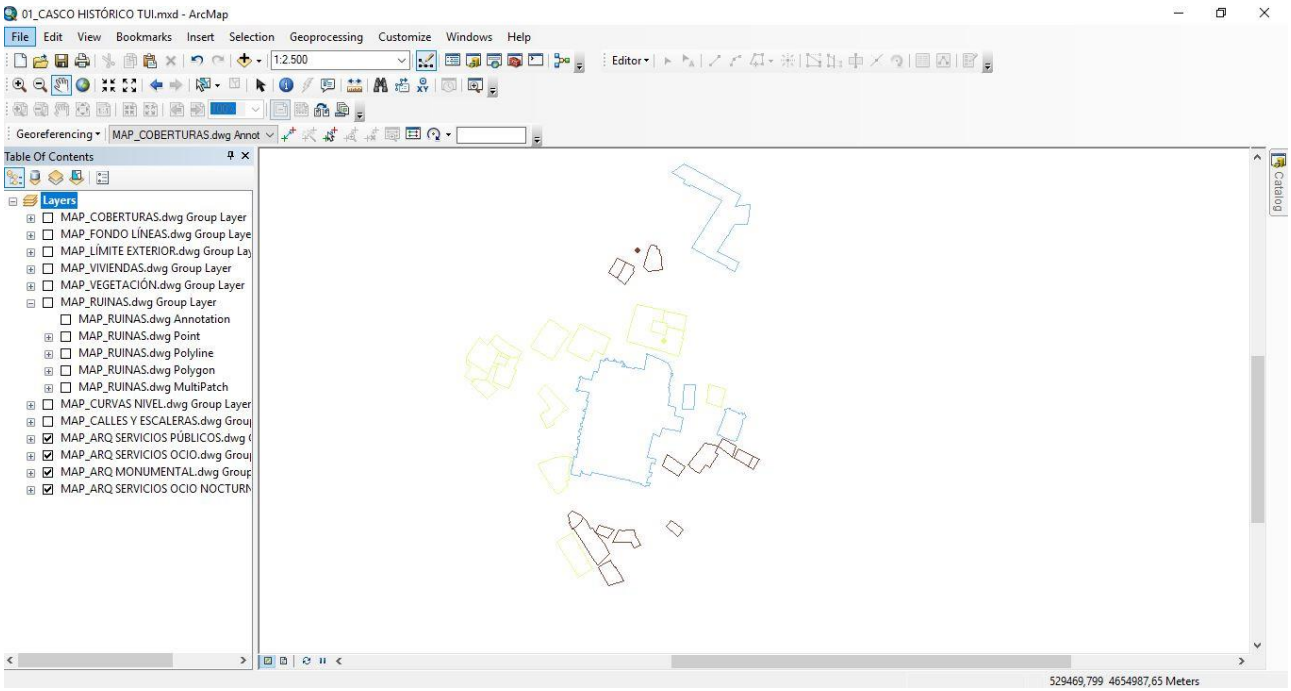
En el siguiente gráfico este se han desactivado las capas que pertenecían a las ruinas. Las capas son desactivadas y activadas en función de lo que se precise.



En este gráfico se ha desactivado todo lo que rodea a las viviendas del casco histórico. Podría añadirse una ficha de datos a cada vivienda, pudiendo ser modificada instantáneamente, lo que obtendría un catálogo actualizado.



El programa tiene la facilidad de realizar una comparativa en función de los datos introducidos. Por ejemplo, podríamos ver las áreas de ocio nocturno con las áreas de servicios administrativos, con un resultado gráfico de fácil lectura.



ENTREVISTAS

ENTREVISTA 10.10.17

JAVIER ANTOÑÓN

ARQUITECTO MUNICIPAL

1. *Desde el punto de vista de la salvaguarda, que características considera que identifican al Casco Histórico, a nivel arquitectónico?*

   La morfología de la vivienda unifamiliar sobre todo, la composición y el desarrollo de las medianeras de las edificaciones, la tipología de la cubierta, como estaba resuelta la cubierta: a dos, tres y cuatro aguas, la solución de los patios que daban y que estaban anexas a esas viviendas, como solventaban los desniveles, los espacios públicos que había en los diferentes niveles, los huecos de lo construido y lo vacío.

2. *Cree que el Conjunto Histórico posee interés arquitectónico doméstico propio como para respetar su memoria histórica?*

   Sí, en el sentido de la tipología de la vivienda, son muy características, se entrevén muy enraizadas a la tipología entre medianeras, la tipología de cubiertas.

3. *Cree efectivo el Plan Especial para salvaguardar la singularidad y la calidad de vida de los habitantes y evitar el desplazamiento de su población a la periferias, así como la degradación de sus edificaciones, o como en el caso de otros cascos históricos, que termina arrasado por el turismo?*

   Creo que el plan lo que facilita es la rapidez de licencias municipales que permitan intervenir en el casco histórico. Lo cual genera una seguridad a los propietarios y se podría ver como positivo a la hora de re habitar el casco histórico, porque si no lo re habitamos no nos va a servir de nada y para ello se necesita rapidez en la ejecución, es decir, cuando un vecino pide algo se le conteste rápidamente. Sin plan especial la demora de plazos es cercano al año o superar el año, así es imposible que se pueda vivir. El plan especial acortaría muchísimo los plazos, o debería acortarlos, estarían muy tasadas las intervenciones pero facilitaría las respuestas de actuación. El tipo de usos que se le da a las edificaciones, sí se tiende más a la rehabilitación, como podría en el caso de Valença, y destinado al turismo sí, pero siempre rehabilitado y viviendo, es lo que se busca.

4. *Sabe si han sufrido obras de ampliación o de rehabilitación las viviendas del Centro Histórico sin respetar el PEPCHA o la ley de patrimonio, y si por ello han desvirtuado el CH? Como es conocedor un organismo de las actuaciones en el interior de una vivienda?*

   Sí, las hay, las que conozco han sido sancionadas y tienen orden de demolición y otras que se pretendieron pero no tuvieron la correspondiente autorización y consiguiente licencia. Pero las que soy conocedor en el que ha habido aumento de volumen o de plantas tienen orden de restauración y de volver a su estado original.

   La administración solicita un estudio del estado original y presentar planos de lo se encuentra a día de hoy antes de hacer ninguna rehabilitación y en base a eso, patrimonio establece unos criterios unas opiniones en función de los criterios del técnico que informa, del arquitecto que informe y autoriza o no autoriza lo que se proponga. Normalmente lo que se pretende es buscar los prototipos y mantener los materiales, que ese para mí es el error de patrimonio, en no mantener los sistemas estructurales permitiendo a cambio pues en madera, vigas de madera bi apoyadas pues permitir vigas metálicas bi apoyadas, se prohíbe el hormigón para que no funcione como una mono estructura, mantienes el sistema bi apoyado y facilitas con otros materiales. Patrimonio lo que hace es analiza el sistema muros de entramado de muros, mantiene el sistema de comunicación vertical, el tema de las escaleras, huecos de escaleras, los huecos de fachadas, las alturas de cornisas, la líneas de cumbreras y entra en materiales tanto interiores como exteriores. Yo entiendo que los interiores si el bien no está catalogado como bien de interés cultural debería no entrar tan afondo. Pero sí es en base a toda la información previa que ellos tienen de estudios, planes, solicitudes y fotografías previas y entran a valorar.

5. *Está al corriente de si las fachadas actuales de las viviendas se corresponden con las inventariadas en las fichas del PEPCHA 2011? Y cree que sería de interés una actualización actual de la situación y de su evolución?*

   Se supone que las fichas del catálogo PEPCHA se levantaron tal cual existían en el 2.011 y que patrimonio no habría autorizado ninguna modificación de fachada en la actualidad porque la normativa lo prohíbe. Si existe alguna que no coincide es por error, pero las fachadas del PEPCHA deben coincidir con exactitud con la realidad actual en el momento de su elaboración.

Lo que hace el PEPCHA es una foto fija en ese momento, entonces claro que si no intervenimos se va a degradar el casco y nos vamos a quedar con nada. Ahí entramos en la no re habitación, al no haber gente, nadie protege, al poner trabas nadie hace nada por corregirlo, ese es el error de lo que se tarda en aprobar los planes especiales, porque en el fondo no hay un criterio. Estoy seguro de que si a la Xunta se le pregunta dígame usted lo que quiere que se haga y la Xunta no contesta, entre otras cosas porque no es su función, entonces no es perfecta la función de los demás, cuesta proteger y la mejor manera de proteger es que la cosa esté viva, quizás que no se altere pero ni a favor ni en contra, es decir, ni que se hagan o permitan aberraciones que puedan hacer desaparecer el casco histórico, evidentemente pues hace 10 años el teatro tenía cubierta hoy ya no la tiene, mañana igual ya ni tiene fachadas, y como el teatro todas las edificaciones restantes.

Sí, claro, ya que la aprobación inicial dista mucho tiempo con la actualidad, pues no estaría mal tener un trabajo de actualización del estado real a enero de 2.018, la situación actual del casco histórico y sería una buena manera de contraponer todo este período de tramitación para lo que ha servido y analizar la degradación, y ya no buscar quien son los responsables pero a lo mejor que algunos organismos empiecen a ver las cosas con un punto de perspectiva en una foto fija de 2.011 y una foto de siete años después. El no tener un plan especial de protección se complica, ya no vamos a ir la primera aprobación inicial que se hizo del conjunto histórico, pero ahí sí que está documentalmente registrado y analizado con fotografías, alzados, etc, ver la realidad y ver como se ha degradado en el tiempo.

6. *Cree que para intervenir en la arquitectura doméstica es necesario recrear el proceso histórico del edificio?*

Sí, porque así sabes lo que viene, dentro de la protección de un conjunto histórico siempre tienes que mantener lo que viene y la historia, y luego adaptarte a las necesidades del momento, que estoy seguro que los antecesores nuestros, los que construyeron el conjunto histórico lo hicieron, iban solventando sus necesidades puntuales.

7. *Cuando se habla de memoria histórica está asociado a cambios sociales que han repercutido en la arquitectura doméstica, como por ejemplo la introducción del automóvil. Que cambios le han parecido que ha tenido en el pasado el CH? y en la actualidad?*

   Está claro que el conjunto histórico cuando se construyó, automóviles no había, pero sí probablemente hubiera carros, hubiera otro tipo de vehículos de movimiento y quizás en esos espacios vacíos era donde se mantenía, aquel que lo necesitara o que lo tuviera donde mantenía sus vehículos de la época, o bien animales, o carros... por ejemplo el hecho de que ahora existan automóviles no implica que haya que tenerlos a la puerta de casa, no hace falta degradar la realidad para tener esas comodidades a pie de casa, habrá que buscar, que es lo que siempre se ha pretendido, aparcamientos disuasorios para que se pueda mantener la vida peatonal del conjunto histórico. Y antes de prohibir hay que buscar alternativas y soluciones, hay que tener aparcamientos donde dejar aquellos coches que estaban aparcados en el conjunto histórico.

   Los aparcamientos se sabe dónde se pueden establecer, uno del PEPCHA concretamente es si se permitiría hacer parking subterráneo en la trasera del seminario, bueno pues con pequeños retoques y la rasante natural ha sido alterada ya hace mucho tiempo y cualquier excavación que se haga, se hace un estudio arqueológico y si los vestigios que salgan lo impiden pues no hay nada que hacer, pero si no lo impidieran podríamos obtener una buena bolsa en el subsuelo de esa trasera del seminario y con poco impacto. Ahí hay mucho terreno y con eso resolveríamos no solo el conjunto histórico sino también el centro de la ciudad, habría suficiente aparcamiento para todos.

8. *Qué intervención propondría en las edificaciones en estado ruinoso, desde el punto de vista de ordenanzas reguladoras?*

   Obligatorio la consolidación de lo que hay porque nos vamos a quedar sin nada. Protección de las coronaciones de los muros para que no se degraden más. De alguna manera proteger las cubierta pero es entendible que los propietarios, de invertir quieran invertir en unas condiciones que no sea tirar el dinero y desde la misma manera que sería una orden de cierre y vallado de los huecos, a lo mejor habría que dar también de cubiertas para que las lluvias no acabasen arrasando toda la construcción que es lo que van a acabar haciendo como hemos comprobado, se va abajo el tejado y a partir de ahí los muros.

9. *Se ha abierto una oficina para ayuda al ciudadano del CH, sabe si está funcionando como se esperaba? Tiene visitas, o existe desinterés por parte de los residentes del CH?*

La oficina lleva funcionando muchos años, ahora se reactivado se ha contratado a una nueva persona pero la oficina. El área de rehabilitación lleva funcionando muchos años, pero para mí deja muchísimo que desear, siempre lo ha dejado. Las ayudas llegan tarde, el tema de no tener una legislación clara y ágil, la concesión de licencias, eso implica que al final los ciudadanos, pues les exiges cumplir unas normativas y de gastos y luego no darle respuestas y encima una vez que la consiguen hacen la obra y se les tarda en abonar es normal que se venga abajo. Pero sí lleva funcionando muchísimos años, se han hecho obras de… porque esas bolsas de ayuda implica también unas ayudas al ayuntamiento para realizar series de inversiones en las instalaciones en los viales, te exigen unas obras de urbanización, además de las ayudas al particular, el ayuntamiento está obligado a hacer unas obras. Hace ya muchos años la restauración de la c/Cuenca y algunas restauraciones que se hicieron con partidas presupuestarias. A la vista de otros cascos históricos es evidente ha sido un desastre, desde luego muy por debajo de lo que podíamos haber dado. Entonces para mí una aprobación de un plan especial facilita muchísimo las intervenciones y habiendo intervenciones y habiendo ayuda financiera es la pescadilla que se muerde la cola una cosa atrae a la otra, y habiendo ayudas para viviendas habría inversiones en lugares públicos, con lo cual tendríamos mucho más de… lo que para mí se está es perdiendo el tiempo y dinero porque no se está accediendo, al final no se cobran esas ayudas por falta de acción, caducan y hubo un tiempo que hasta se perdieron.

10. *Cree que los locales de ocio nocturno son beneficiosos para Tui y su Centro Histórico? -Si es así, cuáles son sus beneficios? -Y si no, en que cree que perjudican?*

Los locales de ocio nocturno de entrada pueden denominarse actividades molestas, por lo tanto generan molestia a los vecinos, si se cumpliera la coexistencia con total rigidez pues evidentemente no generaría molestias, pero yo creo a la vista, de la realidad foto fija de hoy puede ser uno de los mayores factores para que los ciudadanos no re habiten de nuevo el casco histórico, no vengan porque al final lo que te encuentras son fines de semana imposibles de vivir, tienen salido en prensa actuaciones problemáticas generada por ese tipo de actividad, sí es cierto que en la mayoría de los CH, en su momento eran los lugares para la movida pero también es cierto que se empiezan a desplazar y a lo mejor tendríamos que

tomar nota. Empezar a exigir el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, anti incendios, etc.. y a lo mejor solventamos el problema del ocio nocturno.

11. *Cree que está directamente relacionados con el abandono de las viviendas o es una consecuencia indirecta de otros factores?*

    Tiene que ver, no sé si los máximos causantes o los únicos causantes, pero sí tienen que ver, es evidente. Yo personalmente no me compraría una vivienda al lado de un puf que está abierto hasta las tantas de la madrugada y que genera ruidos y disturbios, preferiría establecimientos que me ayudaran en mi vida diaria, frutería, restaurantes, supermercados, etc

12. *Puede indicar referencias arquitectónicas de intervención en el patrimonio? Porque considera que las referidas intervenciones tienen cualidad?*

    El ejemplo de Santiago como se ha reactivado el comercio, también es cierto que está el camino de Santiago. Allaríz, un montón de conjuntos históricos que se están haciendo las cosas bien, como Pontevedra. A mí no hay ninguno que me convenza al máximo, de hecho rehúyo de los típicos, a pesar de haber intervenido en ellos y de tener mi granito de arena. Pero sí así para iniciar no estaría mal seguir el ejemplo, cascos que nada tienen que ver con el de Tui por su importancia, como allariz o que podrían ser comparables como el de Santiago.

    Se ha apreciado lo que valen desde la administración y el ciudadano ha tomado consciencia de lo que tiene y con una administración local que apuesta y que quiere y decidida se consigue sacar adelante la normativa necesaria para tirar para adelante y agilizar los plazos y con ganas llega el dinero de fuera, y con dinero la gente interviene y actúa trabaja y se pelea por vivir y por montar su negocio. Ya digo no son muy acertadas las actuaciones a mi modo de ver lo masificado que está Santiago o para mí la *desfeita* que ya se ha hecho en allariz, pero en su momento fueron muy acertadas.

ENTREVISTA 10.10.17

MYRIAM BUJÁN GARRIDO

JURÍDICA MUNICIPAL

1. Existe una aprobación del Plan Especial desde 2011, cree que con su redacción se puede respetar la arquitectura doméstica del casco histórico?

No existe una aprobación pero no una aprobación definitiva del documento, el documento a día de hoy no es ejecutivo. Aprobación provisional ya que no se culminó la tramitación hay que negar la mayor, el plan especial no está aprobado por lo tanto no es de aplicativo. Hay un proyecto de plan especial que se está implementando pero a día de hoy se alcanzó solamente la fase de aprobación provisional la tercera. Cierto es pero no se culminó.

Con lo cual no tiene transcendencia jurídica ni material en el sentido en que tú lo planteas.

No se puede usar por lo tanto a día es como si no existiese un plan especial de protección sí un marco legal.

A que se acogen los vecinos?

Hay una ordenanza que contiene el plan general reguladora del conjunto histórico artístico y de los dos polígonos que conforman el conjunto histórico artístico de Tui es una ordenanza transitoria de mínimos y es una ordenanza que realmente no añade una ordenación ni una protección porque es un asunto de la ley. Haber la ley de patrimonio histórico español, la ley de protección del patrimonio de Galicia y la ley vigente 5/16 lo que determinan es que aquellos ámbitos declarados expresamente conjuntos históricos son bienes de interés cultural a los efectos ha de implementarse un plan especial de protección, en tanto, no aprueba esa figura de planeamiento que es la está llamada llama a proteger esos ámbitos se regulan una serie de parámetros y limitaciones. El CH en tanto no se apruebe el plan especial hay dos cuestiones transcendentales 1º toda autorización toda intervención en el CH en cualquier inmueble tiene que someterse a la autorización preceptiva y previa de la consellería de cultura. Que se pronuncia con ese carácter preceptiva y previo al otorgamiento de licencia pero el digamos que las posibilidades edificatorias de intervención son limitadas las limita la propia ley porque el CH no se puede ni producir alteraciones volumétrica ni agregaciones ni alteraciones de las alineaciones de rasantes porque se protege se preserva la morfología del CH con lo cual tu puedes rehabilitar un inmueble pero con criterios estrictamente conservacionistas y el procedimiento legal es solitas, acompañas del proyecto técnico preceptivo se traslada a la consellería de cultura, ella autoriza o no. Y el ayuntamiento

resuelve …pero está vinculado al sentido de la resolución de cultura. Es una intervención de mínimos esto está para cualquier CH de España, el PE está llamado a ordenar pormenorizadamente pero fundamentalmente a proteger la singularidad de ese ámbito. La ordenanza que contiene nuestro plan general está vigente desde abril el año 2.011 y se regula en la ordenanza nº6.

2. Cree efectivo el Plan Especial para salvaguardar la singularidad y la calidad de vida de los habitantes, evitando el desplazamiento de sus residentes a la periferias, así como la degradación de sus edificaciones, o como en el caso de otros cascos históricos, arrasado por el turismo?

   Está llamado se supone que a proteger y preservar y a poner en valor pero estamos hablando de un futurible porque a día de hoy no está culminado por tanto no integra el rodamiento jurídico por lo tanto no es de aplicación.

3. Está al corriente de si las fachadas actuales de las viviendas se corresponden con las inventariadas en las fichas del PEPCHA 2011? Y cree que sería de interés una actualización actual de la situación y de su evolución?

   Eso es una labor del equipo redactor, a veces los planes nacen ya superados y caducados porque claro se inician, pues eso, desde que se inician hasta que se culminan si se culminan a veces transcurren 10 y 12 años, pero bueno no es lo mismo un plan general que un plan especial de protección de un conjunto histórico. En el PE de un CH es sustancial la recogida y la toma de datos tiene que ser riguroso, incluso el parcelación tiene que ser parcelario histórico, o sea, la base digamos de la planimetría de un PE, es como una foto fija, por lo tanto si que tiene que haber un rigor en lo que se cataloga y en lo que se recoge.

4. Cree que para intervenir en la arquitectura doméstica, es necesario recrear el proceso histórico del edificio?

   Ese análisis quien ha de efectuarlo es la propia consellería de cultura, que es la que está llamada a tutelar y a preservar, esta llamada a preservar el carácter y que se conserve ya no lo sólo del inmueble singularmente, en cuestión sino la morfología del Conjunto.

5. Cuando se trata de cambios en el ámbito jurídico está directamente asociados a cambios sociales que han repercutido en la arquitectura doméstica, como por ejemplo la movilidad urbana. Que cambios le han parecido que ha tenido en el pasado el CH? y en la actualidad?

   Aquí está muy petrificado, porque no hay realmente una incidencia, en el ámbito jurídico es lo que señalaba anteriormente, la regulación se integra con la ordenanza 6 y en este caso la vigente ley 5/16, como no hay una ordenación pormenorizada y singularizada todavía a día de hoy del CH. Está petrificado en la norma vigente.

6. Qué intervención propondría en las edificaciones en estado ruinoso, desde el punto de vista de ordenanzas reguladoras?

   Que se aplique la ley, la ley posibilita, de hecho se están expedientando bastantes expedientes ruinosos.

7. Se ha abierto una oficina para ayuda al ciudadano del CH, está funcionando como esperaba? Tiene visitas? O existe desinterés por parte de los residentes del CH?

   No me compete.

8. Cree que los locales de ocio nocturno son beneficiosos para Tui y su Centro Histórico?
   -Si es así, cuáles son sus beneficios?
   -Y si no, en que cree que perjudican?

   No me compete.

9. Cree que está directamente relacionados con el abandono de las viviendas o es una consecuencia indirecta de otros factores?

   Depende de lo que ordene el PE, es que el modelo, a ver a mayores de la protección y de la ordenación claro la regulación de los usos pormenorizados a día de hoy la ordenanza reguladora admite el uso de vivienda que es el característico del CH y aquellos usos asociados que sean inocuos que no agredan. Pero claro no están pormenorizados. Es el Pe es el que tiene que regular y pormenorizar el régimen de usos, usos prevalentes siempre son los públicos en el ámbito de CH entonces a día de hoy el catálogo de usos es muy limitado y siempre está sometida a la autorización de cultura que cultura entienda que puedan ser usos habilitados en el CH. Pero sin esa pe.

   El PEPCHA no tiene ninguna incidencia ya que no conforma el ordenamiento jurídico y si no lo conforma no puede ser atendido. No obliga.

ENTREVISTA 10.10.17

SUSO VILA

HISTORIADOR Y AUTOR DE LIBROS SOBRE TUI

1. Desde el punto de vista de la salvaguarda, que características considera que identifican al Casco Histórico?

La volumetría. A diferencia a otros conjuntos históricos gallegos, en Tui ha habido una evolución clara de los edificios desde la Edad Media. Sin embargo, en el siglo XIX, un periodo de gran boom inmobiliario en la ciudad, se ha mantenido el perfil y altura de la mayor parte de las viviendas, aunque estas fuesen construidas con diferentes materiales. Por contra, a partir de los primeros años del siglo XX, las reformas realizadas sobre las edificaciones llevan consigo cambios en la volumetría, rompiendo el estilo homogéneo de las viviendas en el casco histórico tudense. En resumen, la principal característica es la volumetría, la conservación de volúmenes entre los diferentes inmuebles.

2. La mayor parte de la arquitectura del Conjunto Histórico es arquitectura doméstica, como cree que se podría hacer respectar su memoria histórica?

El problema es identificar la identidad o la esencia de la arquitectura doméstica de Tui, que en mi opinión, aun no está muy bien estudiada. Quizás también el problema de Tui es que tenga viviendas de diferentes periodos. Por ejemplo, casas medievales (góticas, barrocas) con una tipología muy diferente a las construcciones del siglo XVI, XVII o XIX. Por ello, obtener un modelo común de arquitectura doméstica en el casco histórico es bastante difícil. Aun así, yo apostaría por usar unos materiales acordes a la vivienda en su rehabilitación y en mantener aspectos característicos de cada casa con la menor alteración posible. Un ejemplo de ello, puede ser la conservación de las escaleras interiores características de las viviendas del medievo.

3. Cree efectivo el Plan Especial para salvaguardar la singularidad y la calidad de vida de los habitantes y evitar el desplazamiento de su población a las periferias, así como la degradación de sus edificaciones, o como en el caso de otros cascos históricos, que termina arrasado por el turismo?

   El problema del Plan Especial es que es un plan mínimo, muy simple, enfocado a su aprobación por temas políticos. El principal inconveniente de este plan es que no fue creado correctamente. No se han visitado el interior de las viviendas del casco histórico para saber qué bienes hay en ellas, cómo conservar a los mismos y cómo efectuar una rehabilitación que respete la esencia de los inmuebles. Así, cualquier persona que quiera rehabilitar o modificar su vivienda ubicada en el casco histórico no sabe qué procesos tiene qué cumplir para realizar una buena intervención en su edificación. Tampoco se ha estudiado si un gran número de locales de hostelería o ocio nocturno puede desvirtuar el casco histórico.

4. Cree que las intervenciones de ampliación o de rehabilitación que han sufrido las viviendas del Centro Histórico sin respetar la ley de patrimonio, ha desvirtuado el CH?

   Si, lo que pasa es que en Tui, como su casco histórico está casi totalmente abandonado, no ha habido excesiva especulación urbanística como si hubo en otros CH gallegos. Esto ha dado lugar que ha que hubiera menos intervenciones urbanísticas. Lo que si hay que lamentar es la pérdida patrimonial. Por ejemplo, la eliminación de puertas del siglo XVI en edificios con un gran valor arquitectónico o grandes casas del siglo XVII convertidas en apartamentos. Aun así, yo no diría que la rehabilitación fuera un gran problema en Tui. Creo que los materiales usados en las reconstrucciones realizadas son más perjudiciales para la pérdida de identidad del patrimonio (hormigón en vez de madera para los suelos, aluminio, etc.).

5. Cree que para intervenir en la arquitectura doméstica es necesario recrear el proceso histórico del edificio?

   Tui es una ciudad histórica, por ello deberíamos conocer cómo ha evolucionado a lo largo de los años, cómo cambiaron esas viviendas del siglo XV, XVI, XIX, etc. Sobre todo, son muy importantes las viviendas del siglo XIX porque son quien mantienen el ambiente y la imagen del casco histórico tudense. En mi opinión, intervenir con criterios historicistas, así "a lo duro",

diría que no, pero si tener en cuenta la evolución de la ciudad en la rehabilitación de la edificación. Un pequeño ejemplo. Hay una zona del CH donde existen varias casas del siglo XV que tienen cerca otras construcciones en peor estado. ¿Cómo se debería rehabilitar esas viviendas? Seguramente recreando las fachadas de madera de aquellos inmuebles del siglo XV.

6. Cuando se habla de memoria histórica está asociado a cambias sociales que han repercutido en la arquitectura doméstica, como por ejemplo la introducción del automóvil. Que grandes cambios le han parecido que ha tenido en el pasado el CH?

   El impacto del automóvil es muy reciente, hasta los años 60 la gente no tenía coche, por ello no lo veo un problema. Pero otros cambios lo vemos en los tejados, las antenas de televisión por ejemplo. También el cableado ha cambiado bastante la imagen del casco histórico. Seguramente, ver los cables colgando por las calles puede ser más desagradable que rehabilitar una vivienda modificando su volumetría o hacer una rehabilitación sin respetar algún material. Esto si que ha introducido un cambio negativo en la estética del casco histórico.

   Otro factor que ha repercutido en la ciudad, y puede ser el de mayor impacto, es la luz. Que puedas recorrerte una ciudad de noche si que es un cambio profundo, esto es, dar la capacidad a la gente que habita el casco histórico de caminar entre sus calles a las 12 de la noche es un cambio que ha influido en la manera de vivir de sus habitantes.

7. Se ha reabierto la oficina para ayuda al ciudadano del CH, está al tanto de si es de ayuda al ciudadano?

   Creo que no ayuda al ciudadano cómo debería. La oficina es demasiado pequeña para el gran conjunto histórico que tenemos en Tui, el segundo más grande de Galicia. Realmente, no puedes tener a un único profesional encargado de la oficina, no creo que él solo pueda dar soporte a todas las demandas o cuestiones que puedan plantear los ciudadanos. Los problemas técnicos (administrativos o de diseño de la rehabilitación) deberían ser resueltos por un equipo multidisciplinar, que contara con profesionales de ramas relacionadas con el patrimonio (arquitectos, arquitecto técnico, historiador de arte y arqueólogo) y de un ámbito jurídico.

8. Desde el punto de vista de residente del conjunto histórico, qué intervención propondría en las edificaciones en estado ruinoso?

   Propondría la reconstrucción de la vivienda. La mayoría de las edificaciones ruinosas conservan bastante bien sus fachadas. Usando documentos históricos o fotografías antiguas trataría de reconstruir esas viviendas intentando recrear lo máximo posible, con buenos materiales, la casa original.

   Otra propuesta es atacar la reconstrucción de las construcciones en estado ruinoso desde un punto de vista más social. Recuperar las viviendas para habilitarlas como estancias a través de alquiler social. Esto llevaría una fuerte intervención del ayuntamiento, sobre todo en el mercado inmobiliario. Un factor importante de esta propuesta es que atraería población al casco histórico para dotarlo de vida.

9. Cree que los locales de ocio nocturno son beneficiosos para Tui y su Centro Histórico? Si es así, ¿cuáles son sus beneficios? Si la respuesta es negativa, ¿en qué cree que perjudican?

   Creo que hay que diferenciar el ocio nocturno y el tipo de local nocturno que se quiere en el casco histórico, es decir, un tipo de local nocturno "tranquilo" como puede ser un local de conversación o actividad cultural o un local nocturno como una discoteca. Al final, el ocio nocturno en Tui se ha concentrado en ocio de discotecas y esto impacta en los propios vecinos. Los locales no tienen buenas condiciones de aislamiento ya que debería alterar los márgenes históricos de los edificios y, debido a ello, los habitantes de la zona monumental no pueden descansar como les gustaría. Lo negativo de esta situación es que la población del casco histórico fue moviéndose hacia unas nuevas zonas de la ciudad más tranquilas, dando lugar a crear un cierto estado de marginalidad en el centro histórico, agravándose con los años.

10. Cree que está directamente relacionados con el abandono de las viviendas o es una consecuencia indirecta de otros factores?

    Absolutamente. La marginalidad que provoca la movida en el casco viejo (pérdida de habitantes, violencia, suciedad, etc.) es el principal factor que provoca el abandono de las viviendas por parte de sus usuarios. Y esto, lleva a que los propietarios de las edificaciones no quieran rehabilitar ni mejorar sus propiedades y acarrea el abandono de los inmuebles.

11. Puede indicar referencias arquitectónicas de intervención en el patrimonio? Porque considera que las referidas intervenciones tienen cualidad?

Una muy buena referencia está cercana a la calle San Telmo. Hay una casa del siglo XIX que ha sido rehabilitada su cubierta de manera magistral. Para ello, los propietarios de la vivienda contrataron carpinteros tradicionales, realizando un fantástico trabajo. Otra buena intervención que recuerdo, además esta fue hecha hace un par de meses, fue en una gran casa del siglo XVII de gran superficie. Lo curioso de esta intervención es que, tras limpiar su parte externa y reparar algunas imperfecciones en la fachada, se dotó al inmueble de un ascensor interno, haciendo la vida más fácil a sus usuarios a través de un equipamiento tecnológico. La última que puedo recordar en este momento, se ubica en el paseo de la Corredera de Tui, una vivienda con unas galerías magníficas que fue recuperada con gran éxito, dándole mi enhorabuena al propietario públicamente por cómo ha resuelto la rehabilitación.

escola superior gallaecia

MESTRADO INTEGRADO EM ARQUITETURA E URBANISMO

Vila Nova de Cerveira, julho 2018