

VIVIENDA Y URBANISMO.

NECESIDAD Y TIPO DE VIVIENDA PARA LA ACTUALIDAD EN LA CIUDAD DE VIGO

JESÚS DE LA IGLESIA SANTOS

Prof Doutor RUI FLORENTINO (orientador)

Prof Doutora GORETI SOUSA (co-orientadora)

Vila Nova de Cerveira, Julho 2018



PREFACIO

La presente Tesis de Disertación está desarrollada para la obtención del Grado de Mestrado em Arquitectura e Urbanismo, presentado en la Escola Superior Gallaecia, realizada por el alumno Jesús de la Iglesia Santos.

Enmarcado en la Unidad Curricular Proyecto-Disertación del Mestrado Integrado em Arquitectura e Urbanismo, el trabajo fue orientado por el Profesor Doutor Rui Florentino y la co-orientadora Profesora Doutora Goreti Sousa.

Esta investigación se encuadra en el marco de la Arquitectura y Urbanismo con el título “Vivienda y Urbanismo. Necesidad y tipo de vivienda para la actualidad en la ciudad de Vigo”, con el objeto del estudio de la relación entre vivienda y urbanismo, a través del análisis de la necesidad y del perfil del usuario en los distintos distritos administrativos de la ciudad de Vigo



AGRADECIMIENTOS

A mis hijos y a mi mujer por su infinita paciencia.

A mi orientador Rui Florentino y a mi co-orientadora Goreti Sousa por su cercanía y dedicación.





RESUMEN

El planeamiento y desarrollo del sector de la vivienda, tras los últimos meses, se encuentra en un proceso de cambio con respecto a los últimos años, que lo habían llevado a una práctica paralización en la generación de viviendas y espacios urbanos. Tras la reciente mejora en los parámetros de consolidación económica y laboral, se produce una vuelta a la capacidad de ahorro en España, y por extensión en Galicia, en la que desde siempre ha existido una tendencia social a ser propietario de una vivienda, lo que refuerza esa necesidad y la política de desarrollo urbano.

Los objetivos de este trabajo son identificar cual es la necesidad actual de la vivienda y las condiciones urbanísticas de Vigo, hallando el perfil del usuario de cada uno de sus distritos, bien como definir las áreas de planeamiento remitido, que pueden dar respuesta a dicha necesidad.

En la metodología de esta investigación se hace un análisis del estado actual de los nueve distritos administrativos de la ciudad y de las distintas Áreas de Reparto Remitido definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Vigo, así como del estado actual y de la evolución del parque de viviendas, con base en los datos de los distintos organismos municipales, regionales y nacionales.

Se elabora una reflexión sobre los resultados en los que se fundamenta la investigación, todo ello bajo el prisma de una interpretación personal, analizando de modo pormenorizado nueve áreas de planeamiento y redactando una propuesta de desarrollo para una de ellas. Se nota que estos espacios deben de completar la renovación de la trama urbana, con la revitalización en la zona de implantación, procurando su correcta integración en la misma.

La presente Tesis de Disertación procura así contribuir al conocimiento real del estado habitacional de la ciudad, y servir de herramienta para futuras actuaciones dentro de este ámbito, concluyendo que es necesario un estudio previo a la hora de desarrollos de suelo urbano no consolidado, con el fin de dar una doble respuesta al urbanismo de Vigo, para corresponder mejor la oferta con la demanda de vivienda.

Palabras clave: Vivienda, Planeamiento, Vigo.



RESUMO

O planeamento e desenvolvimento do sector da habitação, após os últimos meses, encontra-se num processo de mudança em relação aos últimos anos em que havia sido conduzido à quase paralisação na geração de habitação e espaços urbanos. Após a recente melhoria nos parâmetros de consolidação económica e do emprego, o retorno ocorre com a capacidade de poupança em Espanha e, por extensão, na Galiza, onde tem sido sempre uma tendência social ser proprietário de casa, o que reforça essa necessidade e a política de desenvolvimento urbano.

Os objetivos deste trabalho são identificar a necessidade habitacional atual e as condições urbanísticas de Vigo, encontrando o perfil de cidadão de cada um dos seus bairros, bem como delimitar as áreas de planeamento que podem responder a essa necessidade.

Na metodologia desta investigação faz-se a análise do estado atual dos nove bairros administrativos da cidade e das diferentes Áreas de Execução definidas no Plano Geral de Ordenamento Urbano de Vigo, assim como do estado atual e da evolução do parque habitacional, com base nos dados dos diferentes organismos municipais, regionais e nacionais.

Elabora-se uma reflexão sobre os resultados nos que se fundamenta a investigação, tudo sob o prisma de uma interpretação crítica pessoal, analisando de modo pormenorizado 9 áreas de planeamento e desenhando uma proposta de desenvolvimento para uma delas. Nota-se que estes espaços devem completar a renovação da malha urbana, com a revitalização da zona de implantação, procurando a sua correção nesa área.

Esta Tese de Dissertação visa assim contribuir para o conhecimento real do estado da habitação da cidade, e servir como uma ferramenta para a futura ação nesta área, concluindo que é necessário um estudo anterior ao desenvolvimento do solo urbano não consolidado, a fim de dar uma dupla resposta ao urbanismo de Vigo, de modo a melhor corresponder a oferta com a procura de habitação.

Palavras-chave: Habitação, Planeamento, Vigo.



ABSTRACT

The planning and development of the housing sector, after the last months, is in a process of change in relation to the last years in which it had been led to near-paralysis in the generation of housing and urban spaces. After the last months of improvement in the parameters of economic consolidation and employment, the return occurs with the saving capacity in Spain and, by extension, in Galicia, where it has always been a social tendency to be a homeowner, which reinforces this need and the urban development policy.

The objectives of this work are to identify the current housing needs and the urban conditions of Vigo, finding the citizen profile of each of its neighborhoods, as well as delimit the planning areas that can respond to this need.

In the research methodology, it is made the real current state analysis of the nine administrative districts of the city and the different Execution Areas defined in the Vigo Urban General Plan, as well as the current state and the evolution of the housing stock, based on the data of the different municipal, regional and national bodies.

It is also made the discussion of the results on which the research is based, all under the prism of a personal critical interpretation, analyzing in detail 9 areas of planning and designing a development proposal for one of them. It should be noted that these spaces must complete the renovation of the urban network, with the revitalization of the zone of implantation, looking for its correct integration.

This Dissertation Thesis aims to contribute to the real knowledge of the state of the city's housing, and to serve as a tool for future action in this area, concluding that a previous study is necessary to the development of unconstrained urban land, in order to give a dual response to Vigo's urbanism, in order to better match the housing supply with his demand.

Key words: Housing, Planning, Vigo.

INDICE DE CONTENIDOS

PREFACIO	3
AGRADECIMIENTOS	5
RESUMEN ESPAÑOL.....	7
RESUMEN PORTUGUES.....	9
ABSTRACT.....	11

1. INTRODUCCIÓN.

1.1 Contextualización y justificación de la problemática.....	19
1.2 Objetivos	21
1.3 Metodología.....	22
1.4 Estructura de los contenidos.....	26

2. ENCUADRAMIENTO TEÓRICO.

2.1 Vivienda y urbanismo	31
2.2 Justificación de estado de la contextualización	35
2.3 Contextualización	39
2.4 Crisis y recuperación de la demanda.....	42
2.5 Prospectiva territorial	46
2.6 Datos socioeconómicos	47

3. INTRODUCCIÓN A VIGO.

3.1 Marco general	81
3.2 Evolución Urbana y de Planeamiento.....	93
3.3 Áreas y territorios de Vigo.....	103

4. ANALISIS POR DISTRITOS.

4.1 Crecimiento reciente de la ciudad de Vigo	111
4.2 Distritos	114
4.3 Análisis comparativo	284

5. CONDICIONES URBANÍSTICAS PARA LA VIVIENDA.

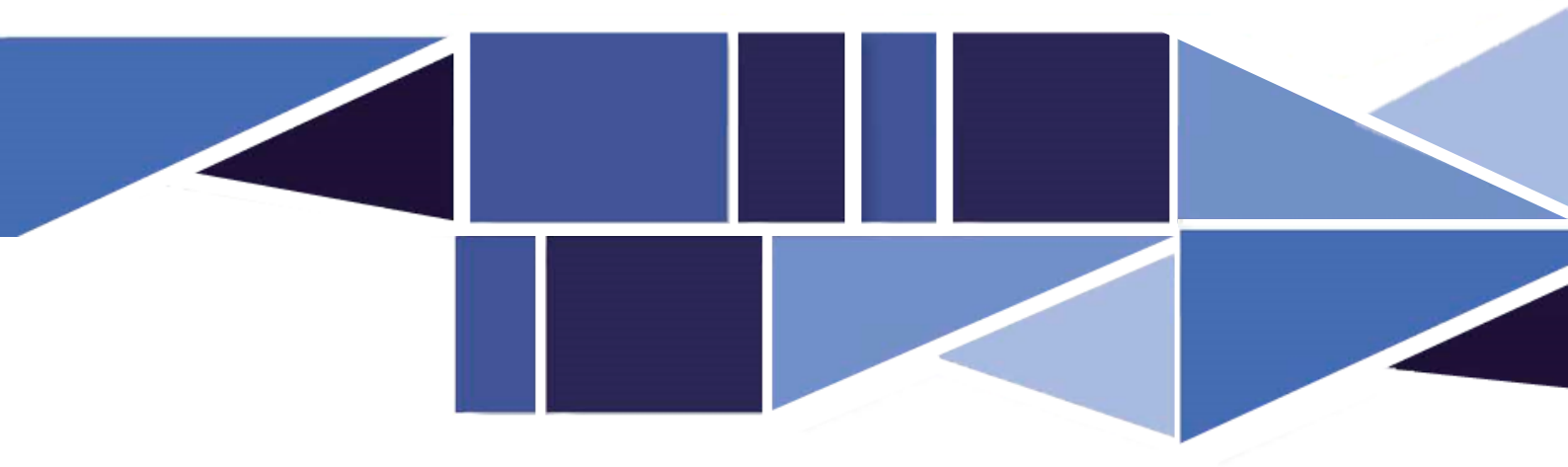
5.1 Plan General de Ordenación Urbana (2008)	293
5.2 Área de Planeamiento Remitido	297
5.3 Aplicaciones a las áreas seleccionadas	320
5.4 Ensayo de propuesta desarrollada para el ámbito APR A-02-34	341
5.5 Información del estado actual del ámbito	355
5.6 Objetivos y criterios del ensayo de la propuesta realizada.....	357
5.7 Normas particulares de las zonas de ordenación de aplicación en el ensayo propuesto	359

6. CONCLUSIONES.

6.1 Discusión de resultados	381
6.2 Correlación con el encuadramiento teórico	383
6.3 Cumplimiento de los objetivos	386

REFERENCIAS BIBLIOGRAFÍA.....	393
-------------------------------	-----

INDICE DE FIGURAS	401
-------------------------	-----





1. INTRODUCCIÓN



1.1. CONTEXTUALIZACIÓN Y JUSTIFICACION DE LA PROBLEMÁTICA.

En la actualidad el sector urbanístico e inmobiliario que desarrolla la vivienda se sitúa en procesos de ajuste. Las restricciones financieras y el estancamiento económico de los últimos años han llevado a una paralización en la generación de nuevos espacios urbanos.

Sin embargo tras los últimos meses de mejora en la consolidación económica y laboral, se produce una vuelta a la capacidad de ahorro y endeudamiento de las familias, haciendo que la adquisición de vivienda pueda pasar a ser de nuevo una opción atractiva.

Una fuente fiable que indica que este cambio está produciendo es el Ministerio de Fomento, Instituto Nacional de Estadística INE (2015), la cual indica que se ha incrementado en un 27,5% el número de visado de proyectos solicitados para viviendas frente al mismo periodo del año anterior, confirmándose de este modo que la demanda de licencias para la realización de edificaciones de carácter residencial se encuentra en una tendencia de crecimiento.

Dentro de los datos aportados por el Ministerio de Fomento, Instituto Nacional de Estadística INE (2015), el 70 % de los visados correspondería a viviendas en bloque y el 30 % a viviendas unifamiliares. Esta nueva situación nos lleva a tener que disponer del conocimiento sobre el estado real de las necesidades habitacionales en la actualidad de Galicia y en particular en la ciudad de Vigo con el fin de dar respuesta adecuada.

En España existe una tendencia social a ser propietario de una vivienda. Según el Ministerio de Fomento, Instituto Nacional de Estadística INE (2015), donde se encuentra englobada vivienda, la tasa de titularidad de bienes inmuebles con respecto a alquileres es del 80-85%, siendo ésta la más alta de Europa. Es difícil estimar si esa tendencia se produce por factores culturales o simplemente es una consecuencia de los beneficios fiscales que supone la compra, así como del deficiente estado del mercado del alquiler y su elevado precio. Los alquileres suben en España según estadísticas del INE (2015) una media del 4,1% anual, cifra que contrasta con la media del mercado europea del 1,6%.

Tal como lo define (Moya, 2007, p.17) “durante la última década se han creado un número de viviendas mucho mayor que el realmente necesario, a pesar de que esta situación es una tendencia común en las poblaciones de sociedades avanzadas”. El ritmo de crecimiento influye en el precio de la vivienda en que a pesar de construirse más viviendas de las necesarias el precio aumenta. “Se traduce en una mayor dificultad de acceso a la vivienda para las unidades domésticas que las necesitan, en la medida que las rentas medias distan mucho de crecer a ese ritmo” (Martínez, 2003, p.3). A esta situación se debe sumar la insuficiencia de la actuación de promoción pública y de un escaso interés privado en cualquiera de las fórmulas de protección oficial.

Después de una década de excesos en los que se había construido un stock anual de viviendas significativamente superior a las necesidades reales, los elevados precios alcanzados por las viviendas en el año 2007, y el endurecimiento en las condiciones de financiación, así como el recorte del crédito, ha dado como resultado una burbuja inmobiliaria de grandes dimensiones, que unido a la crisis económica y la falta de trabajo hacen muy difícil el acceso a la vivienda y como consecuencia la creación de hogares.

Por todo ello, y entendiéndolo que la investigación que se desarrolla en este proyecto de disertación es relevante para la arquitectura, ya que se procede a realizar un análisis por distritos de los distintos parámetros, tanto sociales como urbanísticos del estado de la vivienda en la actualidad, con el fin de relacionar el espacio urbano que resulte más adecuado para futuros desarrollos urbanos para la implantación de viviendas.

Por otro lado, se procede a especificar lo que se entiende por hogar, definiéndose como el conjunto de personas que ocupan una misma vivienda, difiriendo cada vez más de concepto de familia nuclear e incluye ocupaciones nuevas y cambiantes. En términos estadísticos se ha tenido que sustituir la

categoría de familia por la de persona de referencia y existen definiciones como la de cohabitación, antes reservada para indicar la coexistencia de diversos núcleos familiares, que en la actualidad ha pasado a ser sinónimo de múltiples formas de convivencia, jóvenes no casados, jóvenes adultos con los padres, alojamiento compartido por personas solas, etc.

Según algunas fuentes consultadas, y más concretamente el Ministerio de Fomento, Instituto Nacional de Estadística INE (2015), se define el concepto de hogar como la persona o el conjunto de personas que residen en una vivienda familiar.

Desde la óptica de hogar esto es la nueva idea de vivienda que hay que considerar, tanto desde el punto de vista de nuevas necesidades cuantitativas, como desde el descriptivo y analítico de tipologías de viviendas Módenes & López, (2014).

Con el fin de cuantificar la problemática a día de hoy será necesario realizar un estudio del estado real de la situación de las viviendas existentes en Vigo. Este estudio debe determinar las necesidades en la actualidad, el tipo de vivienda, así como el tipo de usuario.

Sin una visión clara y completa del estado actual y de la posible necesidad de nuevas tipologías de vivienda en una ciudad o región, es muy difícil conocer y evaluar esta problemática y, en consecuencia, poder actuar desde el urbanismo y el planeamiento.

Por lo que se pretende, mediante este estudio, dar una solución desde el punto de vista del urbanismo, habilitando los mecanismos que den respuesta. Los nuevos espacios habitacionales deben plantear soluciones específicas a estas necesidades, integrándose en la trama urbana existente, dignificando la zona de actuación y dotándolo de todos los servicios necesarios.

Uno de los mayores méritos y contribuciones de la arquitectura y el urbanismo ha sido que la ciudad crezca de modo organizado, con nuevos conceptos de vivienda y de modo de habitarlas tal como define A. Rossi "la organización de la vivienda, con base a las necesidades reales de la vida moderna, respecto a todos los habitantes" (1975, p.100).

Según Adolf Loos (1908) citado por (Rossi, 1977, p.148) "el problema de la residencia no es un problema pertinente, es un producto que ha de ser suministrado y mejorado continuamente, su naturaleza está estrictamente vinculada a la realidad urbana".

A la posibilidad de desarrollo de viviendas, habrá que considerar el marco de planeamiento existente. Al ser Vigo eminentemente una ciudad con un peso industrial importante, su desarrollo está vinculado a las necesidades habitacionales de la mano de obra que da servicio a las industrias y al crecimiento del sector terciario.

La expansión de la ciudad durante el final del siglo XIX y principios del XX discurre paralela al desarrollo de la clase burguesa y el poder económico que ésta ejerce a través de las industrias implantadas en la ciudad. Basándose el modelo de crecimiento urbano en sucesivos planes parciales de ensanches, promovidos por iniciativa privada.

De igual forma tiene una gran influencia el denominado desarrollismo de los años 50, plasmado en el plan de estabilización y desarrollo de los polos regionales de industrialización en distintas zonas del territorio, siendo este el origen de un crecimiento económico en todo el país que duró hasta 1973. Vigo no es ajena a esta situación. Tal como lo define Rodríguez (2007), el dinamismo empresarial estuvo acompañado de un fuerte dinamismo demográfico y edificatorio, haciendo de Vigo la aglomeración urbana con más población de Galicia.

Vigo ha tenido un extraordinario crecimiento entre los años 1950 y 1981. La ciudad que a principios del siglo XX apenas superaba los 20.000 habitantes, alcanza los 230.000 en el año 1974 y más de 290.000 en la actualidad, siendo la más dinámica de Galicia.

Este crecimiento de la ciudad conlleva la necesidad de solucionar la carencia de vivienda. Esto ha ocurrido en los años 50, la ocupación de terrenos en zonas periurbanas, mediante un sistema de expropiación de terrenos y posterior desarrollo urbanístico, siendo para ello utilizado un modelo público-privado. Un claro ejemplo de este modelo es el Polígono de Coya, aprobado por la Corporación Municipal de Vigo en Noviembre de 1963.

1.2. OBJETIVOS

De acuerdo con esta muy breve contextualización y justificación, los objetivos del trabajo se han formulado en este apartado, estableciéndose dos objetivos para el desarrollo de la disertación:

- Identificar la necesidad habitacional actual en la ciudad de Vigo.
- Definir el tipo habitacional que dé respuesta a dicha necesidad, considerando el padrón poblacional y los distintos sectores urbanos de la ciudad de Vigo.

En cuanto al primero, mediante el análisis y la interpretación de datos estadísticos, se hace un estudio generalizado de distintos parámetros que se consideran de relevancia, con el fin de obtener el perfil tanto de los usuarios como de la evolución de la vivienda.

Para ello se tendrá en cuenta el marco estadístico actual, tanto de la totalidad del municipio como de los distintos distritos urbanos de la ciudad, considerándose varios indicadores sociales, económicos y urbanísticos, así como el desarrollo de los distintos planes de ordenación urbana de Vigo, dando una especial atención al vigente, que permitirá situar las posibles propuestas en los próximos años.

Con esto se pretende determinar el perfil del usuario dentro del contexto del término municipal, definiéndose un perfil genérico, que a su vez se contrastará con el perfil medio de cada uno de los distritos. De este modo se pretende conocer la disparidad existente por distrito con respecto al perfil medio, y se obtendrán datos de las necesidades por distrito.

Entendiendo que los datos obtenidos son de especial relevancia para el contexto arquitectónico, haciendo posible mediante el análisis de los mismos adoptar medidas correctoras en cuanto al tipo de vivienda a desarrollar en futuras actuaciones en el ámbito del espacio vividero y su entorno urbano.

En cuanto al segundo, en base a la normativa municipal aplicable a los distintos distritos, tomando en consideración el perfil obtenido y teniendo en cuenta el padrón de población para cada uno de ellos, se realiza un análisis de su grado de adecuación para el desarrollo e implantación habitacional.

Esto es de especial importancia para el urbanismo ya que posibilita mediante el análisis de las fichas de planeamiento remitido existentes en el Plan General de Ordenación Urbana la obtención de conclusiones que permitan definir cuáles son los espacios urbanos que por sus condiciones y características, tanto dotacionales como de ubicación y su posibilidad de desarrollo, sean los más adecuados y se adapten mejor para dar respuesta a las necesidades tanto de espacio urbano como de espacio vividero.

Así mismo se pretende definir la evolución urbana por distritos y la tipología edificatoria condicionada por el planeamiento, permitiéndonos alcanzar el conocimiento necesario de disposición del suelo, dentro del ámbito del urbanismo que dé respuesta a la necesidad habitacional.

Y todo ello con el fin de dar respuesta a los dos objetivos planteados, de carácter muy operativo, para poder actuar con mayor información y conocimiento.

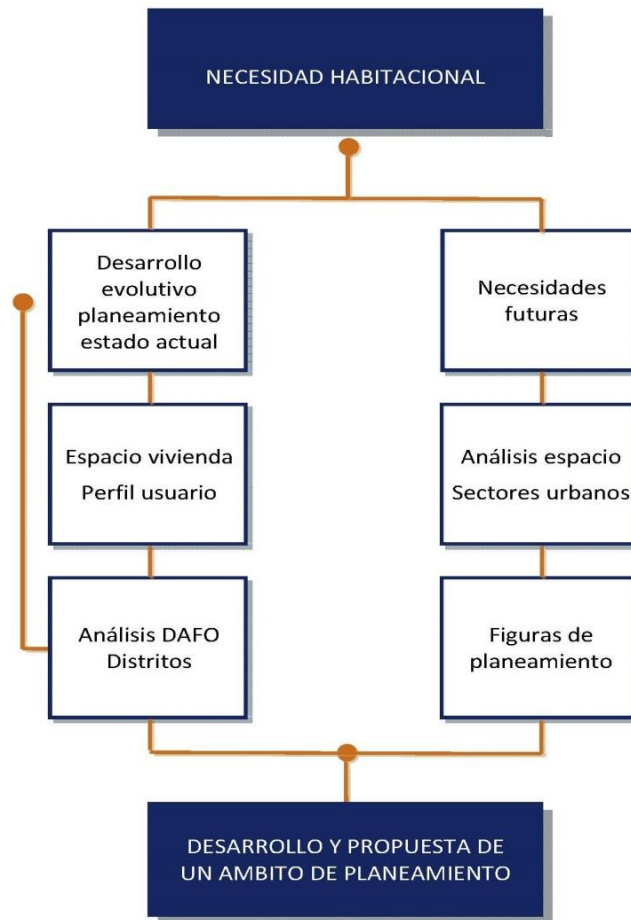


Fig.1. Esquema de elementos que dan respuesta a los objetivos del trabajo de disertación

1.3. METODOLOGÍA

El campo de investigación se centra en conocer en la actualidad las necesidades reales de vivienda dentro del término municipal de Vigo.

Estando precedida la situación actual por una crisis generalizada, y habiendo sido ésta prolongada en el tiempo, encontramos que el último año se ha detectado una mejoría en la economía, con un crecimiento tanto en el mercado laboral como en el consumo. Esto lleva hacia una nueva realidad, y es en este nuevo contexto que se desenvuelve la investigación, con el fin de detectar las necesidades actuales y el tipo de vivienda en la ciudad de Vigo.

El método de estudio sigue las directrices referidas por Robert Yin (1984). Para un Estudio Multicaso contempla un estudio de varios casos (diferentes distritos y APRs) dentro del término municipal de Vigo y que se refleja en los distintos ámbitos territoriales de la ciudad, que sitúa el foco del estudio en un fenómeno contemporáneo y dentro de un contexto real, justificándose este método porque permite una mayor profundidad en los objetivos propuestos.

Este método está basado en el desarrollo de un programa de trabajo que consta de tres fases:

- La primera se denomina de planificación, constando ésta en la elección de los elementos de estudio.
- La segunda consiste en la recogida de datos, tanto de carácter cuantitativo como cualitativo, siendo esta información la base para el análisis del estudio de caso a caso.
- La tercera fase en un Estudio Multicaso nos obliga a cruzar la información obtenida en el análisis individual de los casos, esta información al ser cruzada ofrece la similitud o diferencia entre ellos y las especificidades propias de los casos de estudio.

Los criterios de selección de las áreas se basan en el Estudio Multicaso, que pretende realizar el análisis de las necesidades habitacionales de los diferentes distritos de la ciudad de Vigo. El origen y las causas del problema identificado tienen como punto común la situación socioeconómica de la actual población, así como los condicionantes urbanísticos que inciden en el tipo de vivienda.

Se emplean diversas técnicas para la recogida de la información, tales como:

Análisis documental (Saint-Georges, 1997)

Ésta será la principal técnica empleada a la hora de recopilar datos, tanto en la construcción del marco teórico como para la recogida de datos referentes a la evolución del parque de vivienda y el estado social, dividiéndose estas fuentes en:

- Fuentes escritas oficiales. Siendo éstas normativa en el ámbito de la vivienda y normativa en el ámbito urbanístico.
- Fuentes estadísticas oficiales. Tanto autonómicas como de ámbito nacional, provincial y municipal.
- Fuentes escritas literales. Analizándose publicaciones y autores de referencia.
- Fuentes no escritas oficiales. Tales como cartografía oficial e histórica
- Fuentes no escritas privadas. Tales como cartografía.
- Fuentes fotográficas. Se emplea esta fuente como técnica complementaria, realizándose notas de campo de carácter descriptivo de las situaciones observadas.
- Fuentes archivos de la Xunta de Galicia.
- Fuentes archivos del Ayuntamiento de Vigo.

- Fotografías recopiladas de diferentes fuentes relacionadas con el caso:
 - Revistas.
 - Publicaciones.
 - Archivo Municipal del Ayuntamiento de Vigo.
 - Obtenidas por el propio autor y actuales en el tiempo.

- Legislación:
 - Revistas.
 - Diario Oficial de la Xunta de Galicia.
 - Boletín Oficial del Estado.
 - Boletín Oficial de la Provincia.

- Observación. Consistiendo en visitas a los distintos ámbitos analizados y en especial a los de Áreas de Planeamiento Remitido, objeto de estudio.

Estas técnicas de recogida de la información tienen por referencia el análisis documental y están basadas en el acceso a la base de datos de las distintas administraciones, así como a las publicaciones de entidades financieras o de tipo sociológico.

Realizándose un estudio de la evolución de los distintos parámetros, así como la comparativa evolutiva que ha de ser de modo cronológico desde el punto de vista del ciclo vivido, tanto por la evolución de la vivienda como del urbanístico.

Atendiendo a esta metodología, el primer paso en el proceso de desenvolvimiento de la disertación será la creación de un marco teórico, apoyándose en textos y autores de referencia que ayuden a crear la base teórica necesaria para un análisis adecuado del objetivo del estudio.

El segundo paso se iniciará una vez finalizada la recogida de información, siendo tratada de forma cuantitativa y cualitativa para la interpretación de los datos, permitiendo analizar el estado actual de la vivienda en el término municipal de Vigo.

Análisis de los datos.

Desde un punto de vista cuantitativo, en cuanto a los datos numéricos y estadísticos obtenidos, así como los documentos técnicos recopilados, se realizarán los siguientes análisis:

- De cada caso independiente.
- De cada caso en relación a la ciudad de Vigo.

El análisis de la información obtenida, tanto cuantitativa como cualitativa se basa en un estudio comparativo de los casos de estudio, la comparativa evolutiva ha de ser cronológica desde el punto de vista estadístico.

- De la situación de Vigo.
- De la situación de los distritos.

De este estudio comparativo y de la aplicación de los resultados a los diferentes objetivos de la propuesta, se obtienen las conclusiones sobre la necesidad y el tipo de vivienda para la necesidad en la ciudad de Vigo.

En el siguiente esquema se explican las fases de la investigación.

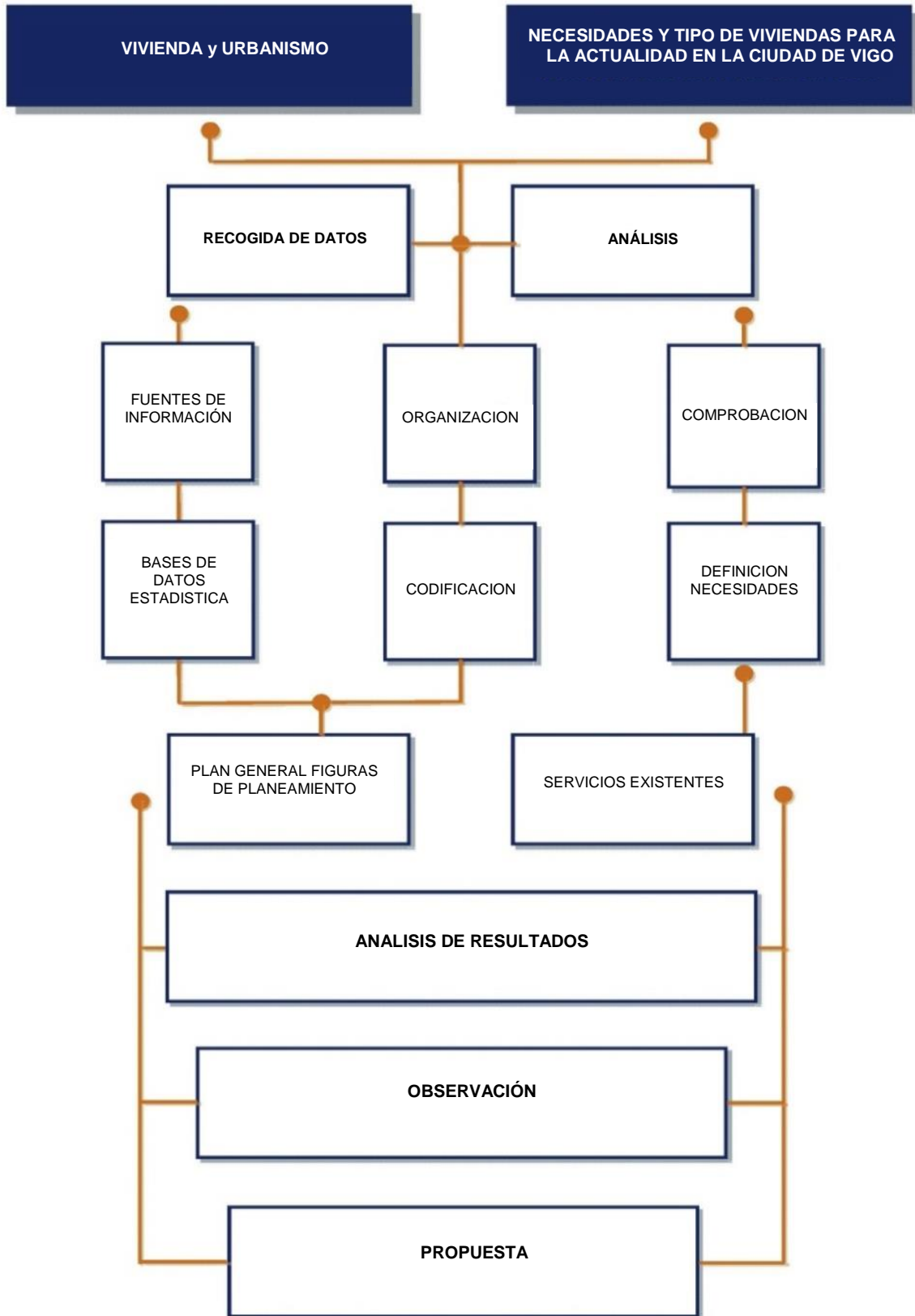


Fig. 2. Esquema de la estructura de trabajo

Mediante el desarrollo de este esquema de trabajo y del análisis de las pautas de evolución se obtienen como resultado elementos observables y concretos de la realidad actual, llegándose a concluir con una discusión y reflexión en base a los objetivos planteados.

1.4. ESTRUCTURA DE CONTENIDOS

El trabajo que se presenta a continuación se estructurará en 6 capítulos.

Introducción

En este capítulo se hace una breve contextualización de la investigación desde todos los aspectos que influyen en la misma. Así mismo se valoran los aspectos que justifican la problemática que se va a analizar, definiendo los objetivos que se pretenden alcanzar en el desarrollo del trabajo y la metodología a aplicar para alcanzar dichos objetivos.

Al tratarse de un estudio Multicaso, la metodología ofrece los criterios para la selección de los mismos, a que fuentes se acudirá para la obtención de los datos necesarios para el estudio y como se van a analizar.

Encuadramiento Teórico

En este capítulo se desenvuelve el encuadramiento teórico en base a textos y publicaciones de referencia, exponiendo de la crisis así como de la recuperación, tanto de carácter nacional, como regional y municipal, describiéndose una prospectiva territorial de la evolución del empleo, procesos de evolución de los hogares, así como el perfil de demandantes de vivienda, datos estadísticos para Galicia y evolución del precio de la vivienda, proyección de los hogares para España, en sus distintos parámetros, grado de ocupación por número de personas y tamaño de los mismos. En la misma línea se realiza el análisis de estos parámetros tanto a nivel regional como municipal, ampliándose el análisis en el caso municipal, realizándose el análisis del tamaño y tipo de vivienda y los aspectos más novedosos del Decreto de Habitat Gallego.

De este modo se articulará una base teórica en la que apoyarse para el estudio de caso habitacional en la ciudad de Vigo.

Introducción a Vigo

En este capítulo se trata del origen de Vigo, primeras expansiones y crecimiento, así como la influencia de las distintas industrias en la ciudad. La anexión de la ciudad de asentamientos limítrofes, la periferia, su área metropolitana, así como las comunicaciones. En otro apartado se estudian la evolución urbana y de planeamiento, desde 1800 hasta el último Plan General de 2008, la ciudad y su organización espacial y sus distintas parroquias.

Análisis de los distritos

Se estudian aspectos relevantes de crecimiento de la ciudad, la división y configuración de los distritos, analizando para cada uno de ellos aspectos de un análisis DAFO, cuadro de características que resumen al distrito con tablas de los distintos parámetros y el plano de su delimitación física, así como un comparativo entre los nueve distritos en relación con la media municipal de parámetros como:

escuelas, servicios de salud, parada de transporte, zonas verdes, espacios deportivos, espacios comerciales y puntos de recogida selectiva de residuos.

Condiciones urbanísticas para la vivienda

En este capítulo se proceden a definir aquellos parámetros del Plan General que marcan los distintos tipos de áreas de planeamiento a desarrollar, así como las diferentes categorías para el uso residencial y su ordenanza de aplicación, centrándose el estudio en el suelo urbano del tipo Áreas de Planeamiento Remitido, analizando el total de ellas para los nueve distritos, con definición de la delimitación del ámbito, superficie de uso, denominación y grado de idoneidad. Del total de las áreas clasificadas de planeamiento remitido, se realiza una elección de nueve de ellas, entendiéndolas como las más idóneas por diversas consideraciones.

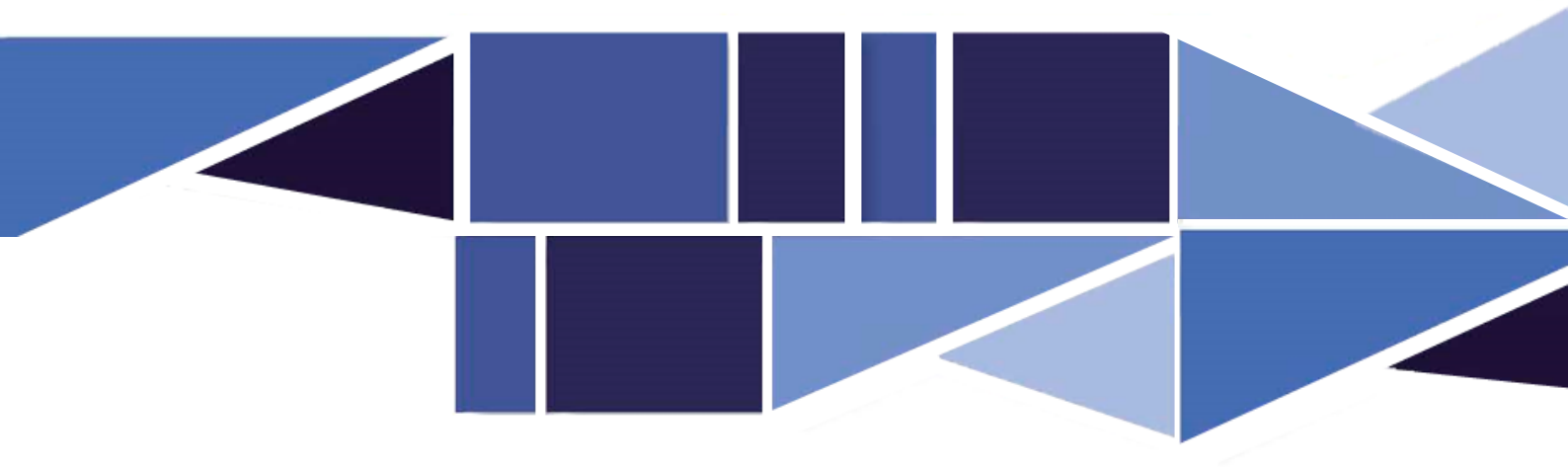
Se realiza una propuesta de desarrollo para una de ellas: la APR A-02-34 Dunas, en la que se analizan las condiciones de la misma en parámetros como: exposición solar, topografía, edificaciones existentes, ficha de planeamiento, estructura parcelaria, equipamientos existentes, movilidad, objetivos del planeamiento, objetivos de la propuesta realizada y definición en una propuesta de posición urbanística, parcelaria, así como el número de viviendas y grado de ocupación.

Conclusiones

En este capítulo son presentadas las conclusiones, tomando los resultados obtenidos en los diversos análisis realizados y se relacionan con el encuadramiento teórico que se ha definido en el capítulo II, aplicando los resultados obtenidos en el proceso anterior a los objetivos propuestos en el trabajo, observándose el grado de cumplimiento de los dichos objetivos.

Anexos

En este apartado se hace referencia a los puntos más relevantes de la legislación en cuanto a la revisión de las normas del hábitat en la comunidad autónoma desarrollados según el Decreto 262/2007, del 20 de diciembre, y 29/2010, del 4 de marzo.





2. ENCUADRAMIENTO TEÓRICO

FUNDAMENTACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

Este capítulo trata de encuadrar el tema de estudio y aborda la fundamentación de la problemática con respecto a la evolución de la vivienda, en particular para la ciudad de Vigo. Se presenta en tres apartados, que son necesarios para la reflexión antes de los Estudios de Caso. De una parte está la valoración y el entendimiento de la problemática de la vivienda en el marco del urbanismo contemporáneo considerando diferentes autores relevantes en el tema, y por otro lado la comprensión de la crisis del sector y en consecuencia el cambio de las necesidades, así como de la reciente tendencia a la recuperación de la demanda de vivienda. A su vez, en el tercer punto, los datos de evolución que se estiman a medio plazo, a través de los cuales, mediante una lectura de prospectiva territorial, se observa la dinámica demográfica, socio-económica, así como la proyección de los hogares y el estado actual del parque de viviendas.

Una vez analizadas estas perspectivas de situación a diferente escala, ellas serán después contrastadas para el caso de Vigo y sus distritos en los siguientes capítulos. Obviamente las fuentes consultadas para abordar este encuadramiento son obtenidas en mayor medida por datos estadísticos que fueron trabajados por el autor para comprender la necesidad actual de la vivienda y su condicionamiento por el planeamiento y la gestión urbanística.

2.1. VIVIENDA Y URBANISMO.

Desde una mirada antropológica, todo individuo posee un modo de vivir que le es propio, y en consecuencia, vive en él. Habitar es vivir, y vivir es convivir con la gente y con el entorno y su constante modificación. En la vivienda es donde manifestamos nuestras necesidades y exigencias, según educación, cultura y costumbres.

Esto nos lleva a la reflexión de que toda alteración, creación, modificación de ella tienen que ver con la búsqueda de un lugar propio, un lugar donde ser y sentir pertenencia. El hombre transforma su hábitat a partir de necesidades relacionadas con lo psicológico, lo social y lo cultural, así como de significados morfológicos y estéticos. Con la aparición de nuevas formas de unidad familiar-hogar, personas solas, parejas, ancianos, estudiantes, grupos genéricos o profesionales, se incorporan a la vivienda nuevos elementos, dando un renovado protagonismo y sentido a los distintos espacios que la conforman. Las variantes de unidad familiar-hogar son muy diversas, dependiendo de las edades de los integrantes así como de la interacción de sus miembros.

Partiendo de una nueva necesidad, los primeros cambios en la era actual se inician recientemente desde el Movimiento Moderno, elaborando una alternativa global a los modelos de carácter especulativo realizados hasta este momento, definiendo las nuevas propuestas a partir de una crítica radical a los principios de construcción de la ciudad industrial. "La casa y la ciudad, son vistas, por los maestros modernos, como dos realidades inseparables que establecen entre sí vínculos de necesidad y complementariedad. De ahí el enorme potencial transformador de esas propuestas; pensar en la casa comporta pensar en la ciudad y atacar el problema del habitar humano equivale sentar las bases de una refundación de la estructura urbana" Carlos Martí (1995, 8).

El Movimiento Moderno toma la temática con el punto de vista puesto en desarrollar y proponer tipos de viviendas cercanas a los centros de producción (las ciudades) y dotándolas de condiciones de higiene satisfactoria, con una superficie adecuada y cuantas horas de sol por día eran necesarias, articulando estas características con una idea de ciudad. Como en toda propuesta global y masiva, se recurre a estándares, entre ellos el de hogar como mecanismo que permite conseguir un mejor estado social. Se puede diseñar una vivienda estándar basada en criterios de hogar. Por lo cual, tal como expresan Josep María Montaner, Catedrático de la Escuela Superior de Arquitectura de Barcelona y Zaida Muxí.

Doctora en la Universidad Politécnica de Cataluña (2007), el problema solo se resuelve en estrecha relación con una política urbana que conforme las infraestructuras necesarias para vivir, trabajar y desplazarse.

Para ello se ha de tener en cuenta una serie de decisiones en la unificación de las viviendas, la localización que fomente el transporte sostenible, la relación con el barrios y sus equipamientos, la relación con una red de equipamientos de escala variada, tal es el caso de la vivienda colectiva dentro de la ciudad que evita el consumo masivo de territorio, la adecuada elección de la situación de las mismas dentro del contexto ecológico y de los valores climáticos del lugar, los espacios colectivos en la confluencia entre el espacio privado de la vivienda y el espacio público de la calle que tienen como consecuencia el favorecer el conocimiento y la relación entre los vecinos. Según Zaida Muxi la red de espacios intermedios será en un futuro inmediato un elemento clave para fomentar los valores de sociabilidad, solidaridad y civismo de los vecinos.

En otro orden de cosas la vivienda debe ser entendida como un elemento de calidad de vida que resuelve las necesidades básicas posibilitando las diversas actividades que se desarrollan hoy en la vida cotidiana. La vivienda colectiva, como forma de la vivienda urbana por excelencia, debe ser una opción frente a la vivienda individual en la periferia posibilitando la opción de elegir vivienda individual fuera de los centros urbanos, cuya característica principal es la de tener terreno propio.

Partiendo de este panorama se plantea un gran desafío a la necesidad de rever la forma de pensar y construir vivienda. Otra posibilidad a tener en cuenta según Xavier González es la práctica de la rehabilitación o reconversión. Este concepto relativamente nuevo tiene en consideración que no hay presente sin pasado, y revalorizar edificaciones antiguas es tan válido como la creación de nuevos edificios. Este cambio de actitud del pensamiento arquitectónico que señala Xavier González (1998), pone en crisis conceptos centrales del Movimiento Moderno, se hace fuerte la relación entre Arquitectura e Historia, entre Memoria y Contexto, dejando atrás la idea de y tabla rasa, ligada con el proceso de limpieza que acompaña la idea de progreso, abandonando la conexión del binomio forma-función aceptando que un edificio pueda albergar un nuevo uso.

Respecto de la vivienda, durante el siglo XX se desarrollan dos inventos tipológicos importantes en el mundo del habitar; uno es el atelier, espacio de trabajo de los artistas, rescatado por Le Corbusier en los años 20, que se constituyó en expresión de la vivienda moderna y dio lugar a gran cantidad de experimentación en vivienda durante todo el siglo. El tipo tiene un espacio determinado: un volumen de doble altura y una entreplanta; esta permitió a lo largo del tiempo diferentes propuestas. El segundo es el loft, usado también por artistas, que se origina en Nueva York, a finales de los 60, en el mismo periodo en que se origina la práctica de la rehabilitación como parte del campo de la arquitectura.

Tanto el loft como el atelier siguen siendo hoy principales referencias tipológicas conjuntamente con la vivienda de tipo colectivo en sus diversas configuraciones y la vivienda unifamiliar. De las diferentes posibilidades, la flexibilidad de la vivienda está referida a la capacidad del espacio a adaptarse a diferentes usos. La adaptabilidad parte de una estructura de espacios neutros. Sus recursos no requieren tanto de la tecnología, sino que están más apoyados en estrategias basadas en el diseño. Según Zaida Muxi la elección de uno u otro criterio de flexibilidad depende de la evaluación de las condiciones de contexto en que se plantea la necesidad. Sin embargo, la estrategia de diseño quizá más empleada para afrontar los cambios familiares y hábitos laborales es la de proponer diversidad tipológica en una o varias piezas vivideras, estrategia que permite propuestas de muy diferente carácter.

Centrándonos ya en el siglo XXI, en las últimas décadas se han producido verdaderas revoluciones productivas, tecnológicas y sociales que conllevan y hacen necesaria la revisión del concepto de hábitat y vivienda. Por ello se hace necesaria una revisión profunda derivada, especialmente, de los modelos a seguir, según criterios de sostenibilidad y atendiendo a las necesidades de la sociedad más diversa y menos jerárquica.

Según Josep María Montaner en su publicación “Herramientas para Habitar el presente. La vivienda del Siglo XXI”, en el siglo XXI es necesario reinterpretar la vivienda más allá del ámbito estrictamente privado, potenciando las actividades compartidas y comunitarias, su capacidad de relación y uso de estructuras urbanas existentes, permitiendo realizar una vida completa en cuanto a los parámetros de trabajo, educación, cultura, ocio, evitando la construcción meramente numérica de viviendas. Sin olvidar que se ha de tener en cuenta la adecuada utilización de las tecnologías y los recursos, incorporándolos integralmente en la concepción espacial de las viviendas.

Partiendo de la premisa de que una vivienda es un espacio que garantiza el correcto desarrollo de la vida bien en grupo o de modo individual, según Z. Muxi Martínez. Dicho espacio ha de permitir modificaciones, adecuaciones y cambios del modo de vida de las personas que lo habitan.

Según Z. Muxi Martínez en su publicación “Habitar el presente, vivienda en España, sociedad, ciudad, tecnología y recursos” la vivienda del siglo XXI no se puede separar de un entorno urbano en sus diferentes escalas, de la gran ciudad al pueblo, que complemente necesariamente las prestaciones de ellas. La situación urbana es una condición previa a la vivienda. Es fundamental para el proyecto de vivienda tener en cuenta el tipo de ciudad o pueblo, la forma urbana y la situación relativa a dicho entorno, las dotaciones y servicios de los que se podrán beneficiar los futuros habitantes, y tener un conocimiento cierto de las carencias que posee el contexto de los que formará parte (equipamientos, espacios públicos, comercios, etcétera). Sería recomendable que un proyecto de viviendas quede paralizado si no se garantiza un medio urbano adecuado y que se complementario a la vivienda.

Según los nuevos códigos que desarrollan la normativa en la vivienda del siglo XXI se hace imprescindible la incorporación de sistemas de mejora climática con dispositivos constructivos y espaciales que favorezcan desde su diseño la utilización eficiente de los recursos. Se ha de tener la suficiencia energética utilizando energías limpias y utilizar materiales sin tóxicos, todo ello con el fin de crear ambientes más saludables.

En cuanto a los parámetros del espacio y funcionalidad, según Z. Muxi Martínez, la vivienda queda definida como un conjunto de ámbitos especializados, no especializados y complementarios, cuyas prestaciones estarán definidas en función de la cantidad y características de los habitantes previstos.

Los ámbitos especializados son aquellos que necesitan de infraestructuras e instalaciones específicas para su funcionamiento, como agua y desagüe, gas y salidas de humo. La electricidad y los sistemas de comunicación han de estar en toda la vivienda, según quede establecido en los códigos técnicos de cada país. Son áreas con un carácter funcional determinado (preparación, almacenaje y zonas de lavado ligados a la alimentación, ciclo de gestión de la ropa, lo que significa guardado de ropa sucia, lavado, secado, guardado de ropa limpia y planchado; actividades higiénicas y de evacuación personal). En los diagramas de relaciones entre ámbitos quedan clarificadas las relaciones inmediatas y de contigüidad entre ámbitos especializados.

Del mismo modo se ha de tener en cuenta que la vivienda no puede funcionar de modo aislado y ajeno al entorno urbano en el que se ubica. Por lo tanto, consideramos la vida cotidiana como factor esencial para definir y articular el distrito. Esto implica valorar la proximidad de los equipamientos y servicios con una perspectiva económica, social y cultural; y los elementos de diseño que hacen que una ciudad sea amable, capaz de expresar la diversidad y potenciar el habitar sin discriminación de ningún tipo (género, edad, clase, religión, origen).

Lo que distingue a los barrios de las simples urbanizaciones: son los lugares cotidianos, las tiendas, su gente, el reconocimiento del lugar y de saber leer su normalidad cotidiana, vivida y habitada. Tal como lo define José María Montaner, para crear este soporte, no sólo es necesario crear vivienda, sino que es igual de importante que disponga de trabajo, comercios, servicios, equipamientos y espacios públicos de relación.

Según Z. Muxi Martínez que define que desde el punto de vista físico, los barrios tienen características que las intervenciones a realizar sobre ellos tendría que conocer previamente: los datos del territorio y sus condicionantes; el tipo de tejido urbano, la cantidad y calidad de los equipamientos y servicios. Por ende, en este análisis tendría que sumarse un análisis paralelo y estrechamente relacionado con lo social, que tiene que ver con conocer los habitantes y sus características; las actividades económicas que realizan, las tasas de ocupación, el porcentaje de trabajo formal o informal, el trabajo doméstico, el nivel económico, el grado de cohesión y actividad social según la presencia de asociaciones y entidades ciudadanas, el tipo de grupos de convivencia que habitan y habitarán las viviendas, la utilización del espacio público que hacen diferentes entidades y asociaciones.

Según Z. Muxia Martínez el análisis social es un instrumento básico para realizar cualquier proyecto urbano y vivienda. Para ello es también imprescindible un exhaustivo estudio estadístico segregado por género, actividades, ocupaciones, ingresos, edades, etcétera, así como un conocimiento de los tipos de servicios, horarios, usuarios, para realmente poder interpretar las faltas y requerimientos de los habitantes actuales y futuros, con el fin de que la nueva intervención no agrave las faltas de infraestructuras y servicios que pudieran existir, y no se dupliquen los ya existentes si no son necesarios.

Se incorpora el esquema realizado por Z. Muxi Martínez en su trabajo “Exposición y habitar el presente. Vivienda en España, sociedad, tecnología y recursos 2006”, trabajo realizado por encargo del Ministerio de Vivienda.

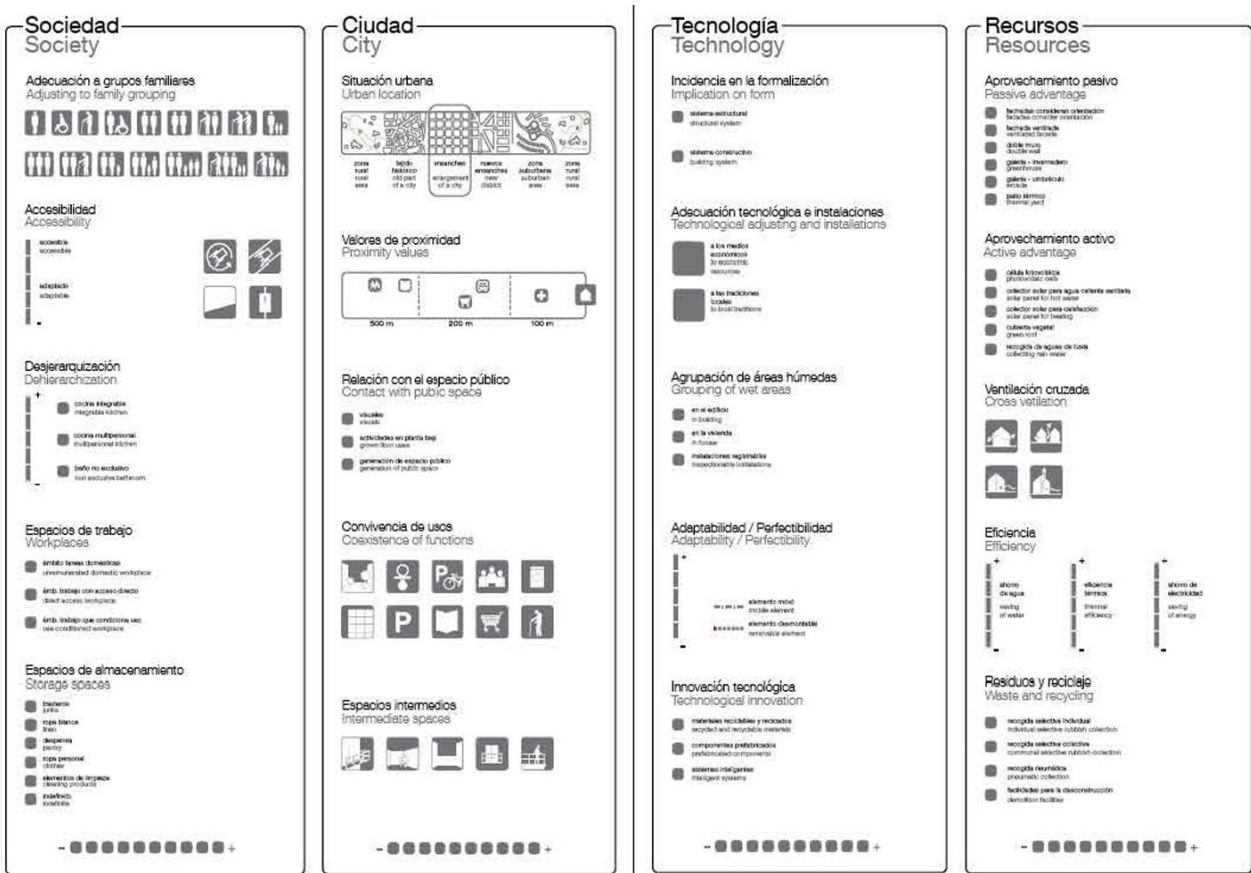


Fig. 3. Esquema de Z. Muxi Martínez. Elementos a considerar en la relación vivienda y urbanismo

Basándome en estos criterios se procede y desarrolla el trabajo de disertación “Vivienda y urbanismo. Necesidad y tipo de vivienda para la actualidad en la ciudad de Vigo”.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE ESTADO DE LA CONTEXTUALIZACIÓN

Esta disertación aborda el tema de la vivienda en el contexto elemento urbano considerando los servicios y equipamientos públicos y privados de los que dispone cada uno de los 9 distritos que componen ciudad. No es por tanto de la vivienda como proyecto de arquitectura que aquí se trata. Además, tampoco lo es desde el punto de vista histórico, al revés, lo que se procura en este trabajo es entender la situación actual de la vivienda en Vigo y como será una evolución razonable en los próximos años, superando los problemas creados en las últimas décadas por el descontrol de la oferta.

En ese sentido, se propone interpretar y proyectar en el corto plazo las tendencias sociales y económicas, comprendiendo la diversidad interna de esta ciudad y las principales condicionantes normativas del planeamiento vigente. Aunque no hay abundante literatura de referencia en cuanto a teoría de la arquitectura, sí que es posible tocar en algunas obras clásicas de Aldo Rossi y Adolf Loos, por ejemplo, bien como precursores de la escuela de Chicago de ecología y estudios urbanos, a los que se añaden los apartados de las fuentes estadísticas y de la prospectiva, que se verá más adelante.

Una obra básica es el abordaje urbanístico que ha organizado Luís Moya (2007), de la escuela de Arquitectura de Madrid, en todo lo relacionado con la vivienda mínima, que es solamente una reducción desde el punto de vista métrico, ya que las tipologías básicas son las que a día de hoy mejor corresponden a la demanda, tanto en las metrópolis como en las ciudades de los países en vías de desarrollo, por razones de evolución demográfica y socioeconómica. Eso no significa que se reduzca la importancia de los soportes urbanos y la integración de la vivienda en la ciudad. Al contrario, estas tipologías mínimas, que mejor se están adaptando a nuestros tiempos y estilos de vida, requieren una mayor atención a la presencia de las tres cualidades de la ciudad, ya expuestas por el sociólogo americano Louis Wirth en 1938, en su clásica obra "El urbanismo como modo de vida": dimensión, densidad y diversidad. Estas son variables que se verán en los ámbitos espaciales de los estudios de caso en Vigo.

Por su lado, el estado del arte sobre la vivienda en términos de una prospectiva territorial, en cuanto ciencia de "predicción", no dispensa la reflexión sobre datos estadísticos relacionados con el parque inmobiliario, desde luego los precios, que en gran parte son producidas por las propias instituciones financieras. Como ha definido el político francés Bertrand Jouvenel, "hablar de conocimiento del futuro implica una 'contradictio in terminis'. Solamente el pasado y el presente son susceptibles, en sentido estricto, de ser conocidos, mientras que el futuro sigue siendo algo fluido, capaz de configurarse de modos diferentes. Lo mejor a que podemos aspirar es a verificar una predicciones bien informadas, y ello teniendo en cuenta que los modelos de pronóstico, por refinados que puedan ser, solamente resultarán de interés o utilidad en tanto en cuanto sirvan de ayuda para informar."

Véanse pues en qué consisten las principales referencias, desde estos tres puntos de vista: vivienda, urbanismo y prospectiva. Tal y como lo define Vinuesa (2007), la vivienda es la unidad de análisis del espacio residencial, configurador de las estructuras urbanas y los ámbitos territoriales, que tienen una gran relevancia en las interacciones entre la dinámica demográfica y la vivienda.

Actualmente la tendencia teórica de crecimiento de la ciudad no es por polígonos sino por un plan urbanístico preconcebido con continuidad espacial, donde las viviendas y las edificaciones se ajustan a la estructura y morfologías propuestas en los planes de ordenación. La ciudad crece y se extiende a partir de sus límites en cada momento, teniendo en cuenta lo existente y lo ya construido. El demógrafo e historiador Le Bras (1979) nos indica que la realidad, sin embargo, demuestra muchas veces que se produce un desarrollo un tanto desordenado que da lugar a la ciudad dispersa o difusa con diversos centros de actividad. Tal como lo define el antropólogo francés Augé (2007) en las últimas décadas se desarrollan lugares o espacios en versión de "no lugares", consolidándose y construyendo un magma urbanizado.

Ya en el siglo pasado, el sociólogo americano Wirth (1938) ha relacionado la problemática de la vivienda con el urbanismo. Sostiene que la heterogeneidad es un atributo esencial de las ciudades, junto con la densidad y el tamaño, variables que constituyen los principales elementos que van a configurar la forma de la vida urbana. En esta línea de reflexión el sociólogo español Leal Maldonado (1978), tal como lo establece en su libro “Segregación social y mercado de la vivienda”, define como en los planes generales desarrollados a mediados del siglo XX dividían las ciudades en zonas, de acuerdo con sus recursos y a las características de la población que la habita. Se llega pues a establecer normativas diferentes para cada zona, desde la propia planificación urbana, delimitando con frecuencia la división de los espacios, prolongando y consolidando las diferencias ya existentes en la ciudad.

En este sentido según diversos autores, la segregación social viene impulsada por dinámicas a través del uso del espacio urbano que tiene su origen en los equipos que planifican, pasando por los que lo desarrollan y por último los que lo ejecutan.

A partir de la característica en que la variedad y la heterogeneidad son elementos positivos en la organización de las sociedades y los espacios urbanos, es necesario realizar una reflexión sobre la necesidad de que la variedad de la oferta de vivienda favorezca modelos de urbanismo y de vivienda sostenibles para cada tipo de usuario y de edad, así como para su nivel de renta y características culturales, etc., evitando o reduciendo al máximo, los efectos de segregación que den lugar a la formación de grupos cerrados, bien sea de tipo económico, étnico o simplemente por razones de edad y estructura familiar.

Tal como lo define el geógrafo español Vinuesa en su libro “La dinámica demográfica” (2007), los cambios demográficos y las formas de convivencia vienen siendo uno de los aspectos más dinámicos y determinantes de la estructura social y económica durante los últimos decenios. Las unidades de convivencia pueden definirse y clasificarse por el número y las características de los miembros que los integran y por la naturaleza de los vínculos que los aglutinan existiendo una correspondencia absoluta entre hogares y viviendas.

En este sentido se nota el aumento de viviendas en propiedad es un proceso generalizado en toda Europa, diferenciándose según la zona en Francia e Inglaterra es una situación que se da con asiduidad, mientras en Alemania y Suiza se dan en menor medida donde la mayoría de las viviendas están en régimen de alquiler. La situación en los países situados en el sur de Europa se caracteriza por una menor intervención pública con un parque de vivienda en alquiler menor que la media Europea o casi inexistente, tal es el caso de Grecia. En España el parque de viviendas públicas en alquiler se sitúa en torno al 1% del total de viviendas, siendo este el porcentaje más bajo de toda Europa después de Grecia.

La distribución de este tipo de vivienda en alquiler produce efectos notables en la distribución de la población dentro del espacio urbano, los hogares de renta más baja no son capaces de adquirir viviendas y como consecuencia se irán concentrando en aquellas zonas de las ciudades donde existen una mayor proporción de viviendas en alquiler que se adapten a su capacidad económica. Una situación similar se dará en aquellos hogares en los que exista una cierta indefinición sobre su futuro, siendo este el caso de aquellos formados por jóvenes o en los que existan parados de larga duración, los uniparentales o los formados por separados o divorciados.

Por último los hogares formados por inmigrantes procedentes de países en desarrollo, hogares claramente necesitados de vivienda en alquiler de bajo coste, cuestión que explica la formación de zonas y espacios ocupados por inmigrantes que van a localizarse en las zonas urbanas donde mayor es la oferta en alquiler de viviendas que se adapten a sus necesidades y capacidad económica.

De acuerdo con Leal Maldonado (1978), en el pasado los mercados de vivienda pública y de vivienda social (VPO) han podido actuar como reguladores de la distribución de diversos grupos sociales en el territorio. Pero debido a las políticas de liberalización del suelo y los cambios en las políticas de vivienda de ámbito estatal y comunitario, el mercado de vivienda protegida se ha reducido de forma generalizada. Este tipo de vivienda en las grandes ciudades suele estar limitada en la mayoría de los casos a la intervención pública y a las cooperativas

Por otro lado, los mercados de vivienda nueva y de vivienda usada también se diferencian especialmente cuando se trata de viviendas construidas en las zonas centrales de la ciudad, hasta el punto que podríamos establecer una diferencia entre vivienda urbana y vivienda suburbana, ambas diferenciadas por su centralidad y por el acceso a bienes y servicios urbanos facilitados por localización urbana.

Se observa entonces que el primer criterio de búsqueda de una vivienda por parte de los hogares recién formados en España es el de la proximidad con la familia y los amigos, encontrándose este tipo de consideraciones por encima de cuestiones como pueden ser la imagen social de la zona o equipamientos y dotaciones.

De acuerdo como lo define el sociólogo danés Andersen (2001), en los países del sur de Europa los beneficios del estado del bienestar se concentran espacialmente en las personas mayores y en las de mediana edad, siendo esto debido al incremento de las pensiones, siendo los jóvenes los más perjudicados en el contexto actual en relación con el resto de los grupos, en esta situación es donde se incorpora el elemento de solidaridad familiar siendo este un recurso muy frecuente y que resuelve en parte los problemas de los jóvenes, siguiendo un modelo del tipo familista de estado de bienestar.

A pesar de todo ello durante el último decenio los hogares han crecido a un ritmo mucho mayor que la población, pero en buena medida esta situación es consecuencia del proceso de envejecimiento demográfico. Entre 1991 y 2001 el número de hogares españoles ha crecido a un ritmo próximo al 20%, mientras que el incremento de la población se sitúa por debajo del 10%.

El mayor ritmo de crecimiento de los hogares con respecto a la población supone necesariamente que disminuye su tamaño medio. Así, es común entre las poblaciones de las sociedades más evolucionadas una tendencia descendente del tamaño medio del hogar. A la vista de las previsiones sobre la evolución de las unidades de convivencia y el ciclo de vida del hogar, en concreto del predominio de los hogares de uno o dos miembros y la mayor variabilidad de las situaciones, se hace imprescindible flexibilizar la oferta mediante el aumento de la vivienda en arrendamiento y la diversificación de tipos de vivienda, con especial atención a incrementar las viviendas de tamaño pequeño, hasta hace poco prácticamente inexistentes en nuestro parque inmobiliario.

Según el Ministerio de Fomento a través del Instituto Nacional de Estadística, INE (2015), en España el tamaño medio del hogar en 1991 era de 3,28 personas por hogar quedando reducido a 2,88 en 2001. Aun así este valor sigue siendo superior al de la mayor parte de los países de la Unión Europea. En el caso de Francia y Alemania, tienen respectivamente valores medios de 2,4 y 2,2 miembros por hogar.

En cuanto al tipo de vivienda mientras que en nuestro país el número medio de personas por vivienda es del 2,88, en el resto de Europa es del 2,2. El aumento de viviendas unipersonales va en constante crecimiento, debiéndose esto al aumento de la población de edad avanzada.

Este tipo de viviendas ya supone el 20% del total de hogares, a pesar de ello este porcentaje sigue siendo menor a la media de nuestro entorno. El aumento del número de los hogares unipersonales (1,3 millones en los años 90) se ha debido fundamentalmente al incremento de la población de edad avanzada. Este tipo de hogares representaba en 2001 el 20% del total de los hogares, porcentaje todavía muy inferior al de la media de la Unión Europea. En los próximos años, la convergencia en comportamientos de lo que se denomina "segunda transición demográfica" llevará previsiblemente a un incremento de los hogares unipersonales de jóvenes y adultos.

Los hogares de dos miembros integran a más de siete millones de españoles. Básicamente se trata de parejas jóvenes sin hijos y de hogares en los que los hijos ya se han emancipado. Es también muy importante el incremento de los hogares formados por las parejas sin hijos (casi 0,5 millones).

La evolución demográfica en España, en concreto en lo relativo a la dinámica de las unidades de convivencia, a la formación y desaparición de hogares, permite subrayar los siguientes aspectos relativos a la dinámica de la futura demanda potencial demográfica de vivienda.

El principal componente de la demanda potencial demográfica es el tamaño de las generaciones que llegan a la edad de emancipación y las pautas con que ésta se produzca. El volumen de población emancipable se vio incrementado en 1,8 millones (un 12,2%) durante los años 90 por efecto de la alta fecundidad hasta 1976 y por las migraciones de los últimos años, y se vería reducido entre 2001 y 2011 en 1,4 millones (-8,9%) por el descenso de la fecundidad desde 1976 a 1990, supuesto un escenario sin migraciones. En este contexto, es más importante el efecto del mercado de trabajo (tasas de ocupación de los jóvenes) que el aumento del período de estudios y el precio de la vivienda sobre el retraso del calendario de la emancipación.

Por su lado, el aumento de la esperanza de vida ha propiciado el alargamiento de los ciclos de nido vacío y de viudez en los hogares, y ello ha sido el principal factor del crecimiento del número de hogares unipersonales. El ritmo de crecimiento durante el decenio actual del grupo de 80 y más años de edad va a incidir de manera muy significativa en la dinámica de desaparición de hogares. Cada vez habrá que dedicar más atención al efecto del envejecimiento de la población. En los próximos diez años los hogares de uno y dos miembros parece ser los que van a experimentar un mayor crecimiento. Previsiblemente, el 75% de crecimiento del número total de hogares corresponderá a estos tipos de unidades de convivencia.

En todo caso, durante los últimos años, como consecuencia de la elevación de los precios de la vivienda y el consiguiente aumento del esfuerzo financiero necesario parece que se viene produciendo una disminución del tamaño medio de la vivienda de nueva construcción, hasta el punto de que la vivienda de dos dormitorios habría llegado a convertirse en el tipo predominante.

También define Vinuesa (2007) que a pesar del incremento del número de los hogares de una y dos personas, que acabarán por ser los mayoritarios en un futuro no muy lejano, la normativa de vivienda no les concede todavía la atención necesaria en su condición de realidad permanente y no sólo temporal o circunstancial. Es oportuno el enfoque que se le viene dando a la vivienda de menor tamaño como alojamiento en régimen de arrendamiento, pero debería relativizarse la connotación de provisionalidad y excepcionalidad, en la medida en que estos conceptos inducen a negar a este tipo de viviendas la capacidad de dar una respuesta adecuada y duradera a las necesidades de alojamiento de un número creciente y muy relevante de hogares.

La creciente diversidad y variabilidad de las unidades de convivencia, con predominio de los hogares de reducido tamaño choca con la rigidez del parque de vivienda existente.

Desde la perspectiva actual el modelo de urbanismo difuso que se viene generalizando, incluso en ciudades medias, desplaza a los jóvenes demandantes de vivienda hacia nuevos desarrollos en municipios circundantes a las grandes urbes dando lugar a una mayor fragmentación social así como por grupos de edades. En la mayoría se trata de desarrollos urbanos muy homogéneos con vocación de ser la vivienda familiar definitiva para una familia, que, sin embargo en muchos de los casos, no pasa de ser un primer hogar.

Una premisa principal de urbanismo sostenible consiste en aproximar los usos a la vivienda, es decir trabajo y ocio, para que los desplazamientos realizados con asiduidad se produzcan a pie, en bicicleta o transportes públicos. Esto quiere decir que el objetivo es crear barrios casi auto-suficientes, pero con algún uso complementario del resto de la ciudad, como puede ser deporte, ocio o comercio especializado, para de este modo fomentar la integración.

2.3. CONTEXTUALIZACIÓN.

En este apartado se procede a definir la analítica de la contextualización, realizándose a través de un análisis de los parámetros socioeconómicos, urbanísticos y dotacionales existentes para cada distrito.

Se procede a detallar lo que se entiende por hogar, definiéndose como el conjunto de personas que ocupan una misma vivienda, difiriendo cada vez más de concepto de familia nuclear e incluye ocupaciones nuevas y cambiantes. En términos estadísticos se ha tenido que sustituir la categoría de familia por la de persona de referencia y existen definiciones como la de cohabitación, antes reservada para indicar la coexistencia de diversos núcleos familiares, que en la actualidad ha pasado a ser sinónimo de múltiples formas de convivencia, jóvenes no casados, jóvenes adultos con los padres, alojamiento compartido por personas solas, etc.

Según algunas fuentes consultadas, y más concretamente el Ministerio de Fomento, Instituto Nacional de Estadística INE (2015), se define el concepto de hogar como la persona o el conjunto de personas que residen en una vivienda familiar. Desde la óptica de hogar esto es la nueva idea de vivienda que hay que considerar, tanto desde el punto de vista de nuevas necesidades cuantitativas, como desde el descriptivo y analítico de tipologías de viviendas, Módenes & López (2014).

Con el fin de cuantificar la problemática a día de hoy será necesario realizar un estudio del estado real de la situación de las viviendas existentes en Vigo. Este estudio debe determinar las necesidades en la actualidad, el tipo de vivienda, así como el tipo de usuario.

Sin una visión clara y completa del estado actual y de la posible necesidad de nuevas tipologías de vivienda en una ciudad o región, es muy difícil conocer y evaluar esta problemática y, en consecuencia, poder actuar desde el urbanismo y el planeamiento.

Por lo que se pretende, mediante este estudio, dar una solución desde el punto de vista del urbanismo, habilitando los mecanismos que den respuesta. Los nuevos espacios habitacionales, los cuales deben plantear soluciones específicas a estas necesidades, integrándose en la trama urbana existente, dignificando la zona de actuación y dotándolo de todos los servicios necesarios.

Uno de los mayores méritos y contribuciones de la arquitectura y el urbanismo ha sido que la ciudad crezca de modo organizado, con nuevos conceptos de vivienda y de modo de habitarlas tal como define A. Rossi "la organización de la vivienda, con base a las necesidades reales de la vida moderna, respecto a todos los habitantes". (Rossi, 1975, p.100)

Según Adolf Loos (1908) citado por (Rossi, 1977, p.148) "el problema de la residencia no es un problema pertinente, es un producto que ha de ser suministrado y mejorado continuamente, su naturaleza está estrictamente vinculada a la realidad urbana".

A la posibilidad de desarrollo de viviendas, habrá que considerar el marco de planeamiento existente. Al ser Vigo eminentemente una ciudad con un peso industrial importante, su desarrollo está vinculado a las necesidades habitacionales de la mano de obra que da servicio a las industrias y al crecimiento del sector terciario.

La expansión de la ciudad durante el final del siglo XIX y principios del XX discurre paralela al desarrollo de la clase burguesa y el poder económico que ésta ejerce a través de las industrias implantadas en la ciudad. Basándose el modelo de crecimiento urbano en sucesivos planes parciales de ensanches, promovidos por iniciativa privada.

De igual forma tiene una gran influencia el denominado desarrollismo de los años 50, plasmado en el plan de estabilización y desarrollo de los polos regionales de industrialización en distintas zonas del territorio, siendo este el origen de un crecimiento económico en todo el país que duró hasta 1973. Vigo no es ajena a esta situación. Tal como lo define Rodríguez (2007), el dinamismo empresarial estuvo acompañado de un fuerte dinamismo demográfico y edificatorio, haciendo de Vigo la aglomeración urbana con más población de Galicia.

Vigo ha tenido un extraordinario crecimiento entre los años 1950 y 1981. La ciudad que a principios del siglo XX apenas superaba los 20.000 habitantes, alcanza los 230.000 en el año 1974 y más de 290.000 en la actualidad, siendo la más dinámica de Galicia.

Este crecimiento de la ciudad conlleva la necesidad de solucionar la carencia de vivienda. Esto ha ocurrido en los años 50, la ocupación de terrenos en zonas periurbanas, mediante un sistema de expropiación de terrenos y posterior desarrollo urbanístico, siendo para ello utilizado un modelo público-privado. Un claro ejemplo de este modelo es el Polígono de Coya, aprobado por la Corporación Municipal de Vigo en Noviembre de 1963.

En el ámbito en el que se desarrolla la disertación, y al realizarse la misma sobre la necesidad y el tipo habitacional para la actualidad en la ciudad de Vigo, no existen publicaciones de autores de referencia que traten el tema para la ciudad de Vigo en un periodo tan reciente.

A través de la disertación que se desarrolla se pretende buscar una relación actual entre el estado real del parque de viviendas, y si dicho parque existente cumple con las actuales necesidades habitacionales. Para poder obtener los datos que se entienden como necesarios se ha acudido a fuentes de tipo estadístico, en la Base de Datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el Instituto Gallego de Estadística (IGE), datos y publicaciones de entidades de tasaciones de bienes, datos del Colegio de Notarios, datos del Colegio de Registradores de la Propiedad y datos de entidades financieras.

En el esquema aportado a continuación se representa la estructura y abordaje de los factores considerados a lo largo de los distintos capítulos que desarrollan la orientación, abordando aspectos de la composición y estructura en su vertiente humano y social, así como de los distintos servicios y dotaciones existentes en cada distrito y el desarrollo de su planteamiento previsto dentro del P.Gou de Vigo en los ámbitos de planteamiento remitidos.

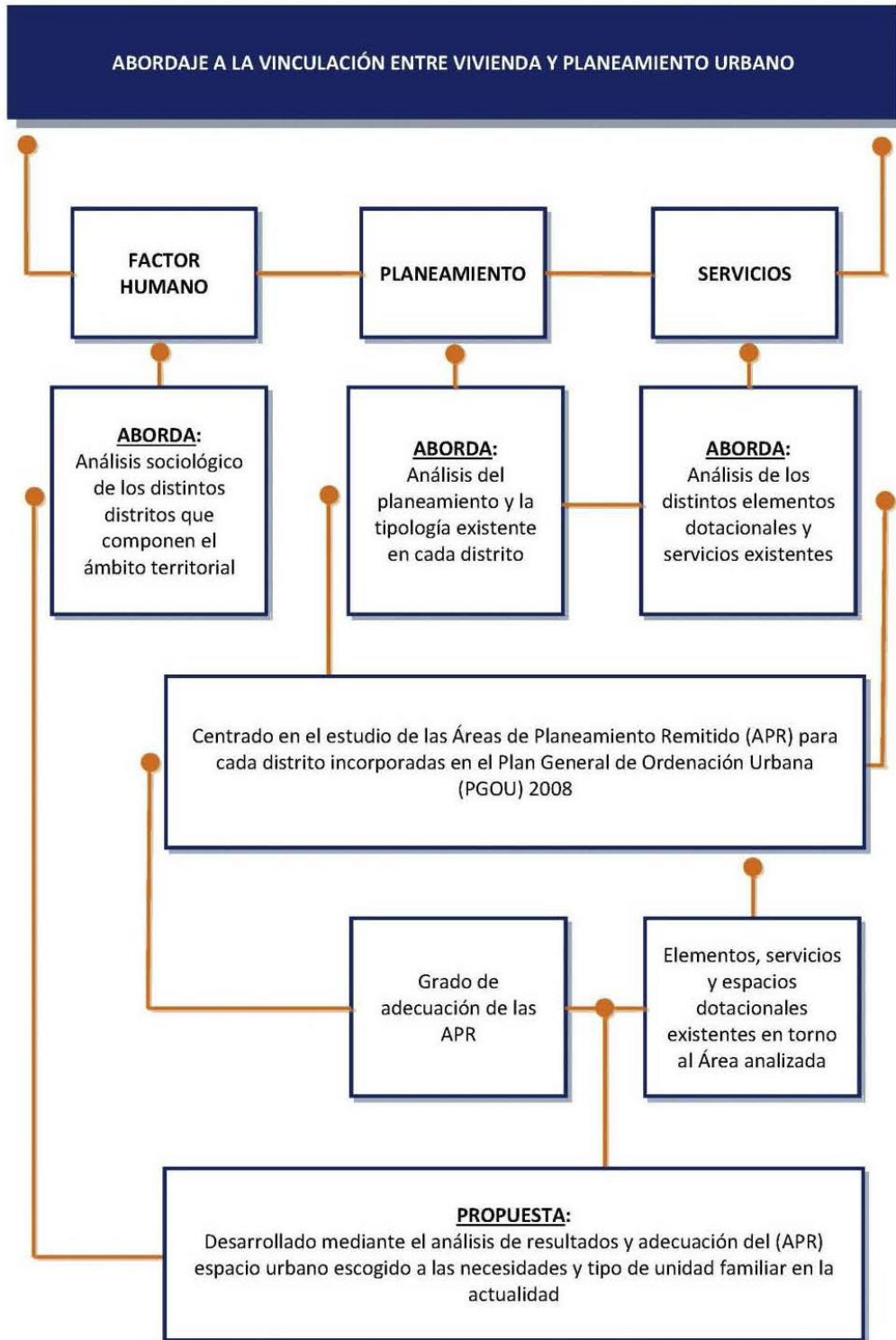


Fig.4. Esquema de abordaje de la vinculación entre vivienda y planeamiento urbano.

2.4. CRISIS Y RECUPERACIÓN DE LA DEMANDA.

El sector inmobiliario, al igual que el conjunto de la economía, avanza describiendo una serie de ciclos. El año 2008 marcó un antes y un después en la historia reciente del sector, iniciándose la más profunda y duradera etapa de recesión. A pesar de ello, desde hace algunos trimestres, el sector comienza a tomar pulso y, aunque partiendo de niveles históricamente reducidos, algunas variables muestran una evolución positiva que podría dar paso a un nuevo ciclo de recuperación.

En general, tal y como ilustra el siguiente gráfico se suele aceptar que un ciclo económico podría dividirse en cuatro etapas: una de crecimiento inicial, otra de crecimiento más tardío, otra de recesión y una última de suelo o ajuste.

1ª Fase de estabilización/crecimiento inicial: tasas de variación positivas y crecientes.

2ª Fase de crecimiento tardío: tasas de variación positivas y decrecientes.

3ª Fase de recesión: tasas de variación negativas y decrecientes.

4ª Fase de suelo: tasas de variación negativas y crecientes.

En el siguiente gráfico se muestra cómo serían las cuatro fases enunciadas anteriormente y que en su conjunto describen un ciclo inmobiliario.

	ΔP Total	ΔP promedio	Precio Promedio (€/m ²)
Ciclo I (Mar 80-Jun 86)			
Recesión (Mar 80-Sept 82)	-21,52%	-10,58%	578
Ajuste (Dic 82-Jun 86)	3,83%	1,04%	537
Ciclo II (Sep 86-Jun 97)			
CreCIMIENTO Inicial (Sep 86-Dic 87)	42,3%	24,68%	701
CreCIMIENTO maduro (Mar 88-Jun 92)	35,8%	11,00%	1.086
Recesión (Sept 92-Mar 93)	-3,9%	-9,27%	1.116
Ajuste (Jun 93-Jun 97)	-1,1%	-2,18%	1.055
Ciclo III (Mar 98-Mar 15)			
CreCIMIENTO Inicial (Sep 97-Mar 04)	63,7%	7,50%	1.284
CreCIMIENTO maduro (Jun 04-Jun 08)	18,7%	6,86%	2.090
Recesión (Sep 08-Dic 12)	-31,8%	-7,69%	1.821
Ajuste (Mar 13-Mar 15)	-2,9%	-4,05%	1.411
Ciclo IV (Jun 15)			
CreCIMIENTO Inicia (Jun 15-)			

En el siguiente cuadro se describen mediante fecha y valores el ciclo acaecido en España para el primer trimestre del año 1983 y segundo trimestre de 2015. Para este periodo de 35 años se observa la existencia de tres periodos de recesión, el primero entre 1980 y 1982 con duración de dos años; el segundo entre 1992 y 1993 de escasa duración y el tercero entre 2008 y 2012 con una mayor duración y con un porcentaje de caída acumulada de hasta 10 puntos porcentuales mayor al del año 1980, llegando a alcanzar en valores absolutos el 31,8%.

En el sentido opuesto, en el periodo de mayor crecimiento le corresponde a 1997-2004, pasando de valores del suelo de 701 €/m² en 1987 a valores de 1284 €/m² en 2004, suponiendo un incremento del 83%.

Fig.5. Fases de los distintos ciclos inmobiliarios desde los 1980 hasta 2015.

Según este cuadro el primer ciclo dura 6 años, el segundo 11 años, el tercer ciclo 17 años y el cuarto se inicia en Junio de 2015, quedándose de momento en el periodo de crecimiento inicial.

Para el periodo analizado en la actualidad las grandes bolsas de stock se concentran en las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, por un lado, y en la costa, por otro. Las provincias que según su estimación concentran una mayor cantidad de viviendas nuevas vacías son, por este orden, Madrid, Valencia, Murcia, Barcelona y Alicante. La Comunidad Autónoma que mayor cantidad de stock concentra es Andalucía con un 17% del total.

Pero según las publicaciones de situación inmobiliaria de España realizadas por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, BBVA (2015), los datos disponibles indican que 2015 fue el año de la recuperación de la actividad constructora en el sector inmobiliario.

En los siete años del periodo correspondiente a recesión y ajuste en el impago que ha tenido la crisis en el sistema financiero, motor del sector inmobiliario.

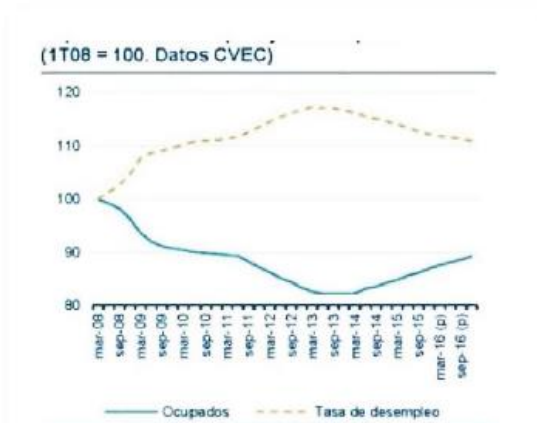


Fig. 6. Gráfico periodo 2008 – 2015. Tasas del ciclo grado de ocupación y desempleo.

Las salidas de las recesiones asociadas al sector inmobiliario han sido generalmente lentas. En este sentido, el caso español no está siendo diferente del resto y el proceso de normalización del mercado inmobiliario en España según datos del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, BBVA (2015), comenzará a percibirse de una forma más intensa en 2016.

Según se muestra en el gráfico adjunto, los datos del nivel de empleo y tasa de paro del periodo 2008 a 2016, muestran un punto de inflexión en septiembre de 2013.

Según el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, BBVA (2015), en 2015 el sector de la vivienda está mostrando un tono positivo. La escasa salida al mercado de vivienda de nueva construcción está permitiendo la reducción significativa del stock y, en los mercados más activos, se está terminando con el exceso de oferta. A esto hay que unirle que este año también se está produciendo una mejora relevante de la actividad promotora. Según datos de la empresa de tasaciones Tinsa ETIT (2015) para 2016 se espera que el sector consolide su fase de crecimiento, apoyándose en el impulso de la demanda y la vuelta de la edificación residencial, en un escenario de expansión del crédito.

Desde el punto de vista general, la recuperación no está siendo homogénea, pero sí progresiva, con un número creciente de mercados en los que las ventas mejoran, el exceso de oferta se va eliminando y comienzan a darse las condiciones para el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias. En este sentido, la confianza de los promotores y la percepción del riesgo inherentes a las operaciones inmobiliarias han mejorado gradualmente desde que la economía española tocará fondo en 2013. Este mayor optimismo de los agentes se ha traducido en un aumento del número de transacciones de suelo, un creciente número de promociones residenciales iniciadas y el incipiente regreso de la financiación hipotecaria al segmento promotor.

Según datos aportados por el estudio realizado por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, BBVA (2015), en 2015 la venta de viviendas superó las 400.000 unidades. El cambio de tendencia de la demanda se inició en 2014 y se ha consolidado a lo largo de 2015. Según datos del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, BBVA (2015), en los dos primeros trimestres del año, la venta de viviendas aumentó el 10,9% hasta superar las 283.000 unidades. Este ritmo de ventas se acelerará en el tercer y cuarto trimestre del 2016 y la tendencia continuará probablemente, también, en 2017.

Varios son los factores que están apoyando la positiva evolución de la demanda.

En primer lugar, la trascendente recuperación que se ha producido en el mercado de trabajo. En este sentido, el Instituto Nacional de Empleo y según la Encuesta de Población Activa, EPA 2016, entre 2014 y 2015, el número de ocupados aumentará en algo más de un millón de personas y todo hace pensar que la mejora continua también en 2016 y se generan alrededor de medio millón de empleos netos adicionales, lo que supone un fuerte impulso para la demanda residencial, tanto de vivienda principal como vacacional.

Además, y en consecuencia con lo anterior, la renta disponible de los hogares comenzó a registrar crecimientos interanuales positivos a partir del verano de 2014. Esta tendencia ha continuado también en 2015 hasta alcanzar un aumento del 4% interanual a mitad de 2015. La evolución de la riqueza de las familias, por primera vez desde 2007, presenta tasas de crecimiento positivas. En este sentido, la mejora de los ingresos de los hogares, al tiempo que ha descendido la presión fiscal, da lugar a un avance en la renta de las familias, lo que supone la existencia de otro elemento positivo que apoya la demanda residencial, se espera que la renta de las familias se recupere también en 2016 vía recuperación del empleo. También hay que mencionar la positiva evolución del proceso de formación de hogares. De hecho, desde el primer trimestre de 2007, se han formado en España un total de 1,9 millones de nuevos hogares, con un avance interanual del 1,4% de media.

A todos estos factores propios del país debe unirse la buena progresión mostrada por la demanda foránea. En 2014 las compras de viviendas realizadas por extranjeros crecieron el 38% y en el primer semestre de 2015 el 11,7% en tasas interanuales.

Según la empresa de tasaciones inmobiliarias Tinsa ETIT (2015), de acuerdo a los ritmos actuales de comercialización del stock, estiman que el tiempo medio de absorción del mismo en España se sitúa en 2,5 años. Es decir, que puede situarse en el entorno del primer semestre de 2018 el momento en que el stock prácticamente se habrá terminado, siempre teniendo en cuenta que existen situaciones excepcionales en algunas zonas que se prolongarán por más tiempo. Así, en las áreas que aglutinan más del 50% de viviendas sin vender respecto al parque construido se espera al menos un periodo de absorción de cuatro años de media. Por el contrario, en las zonas donde el excedente es inferior al 10% del parque construido, el tiempo medio estimado para absorber por completo el excedente es de 1,2 años.

De la muestra realizada por la empresa de tasaciones inmobiliarias Tinsa ETIT (2015) sobre una muestra de 900 municipios que aglutinan el 80% de la vivienda construida en el país desde el inicio de la crisis, se desprende que apenas un 13% de las viviendas nuevas vacías permanece en manos de los promotores y que, en términos generales, más de un 95% está en comercialización.

En diversos informes realizados por el Ministerio de Fomento a través del Instituto Nacional de Estadística, INE (2016), se tiende a vincular el stock con venta, lo cierto es que el alquiler también tiene un papel en la comercialización de la vivienda vacía, aunque en el caso de España este tipo de vivienda se estima en un tanto reducido. Aproximadamente un 9% del stock está en el mercado bajo esta fórmula. Es en las zonas con más concentración de viviendas vacías, donde el alquiler encuentra más desarrollo, llegando a alcanzar tasas medias del 12%.

Según el informe realizado por el servicio de estudios del Banco Santander Central Hispano, BSCH (2015), la tasa de vivienda vacía sobre la construida en 2008 se sitúa en un 22% de media en las capitales y grandes ciudades. Este excedente incluye tanto las nuevas áreas de desarrollo como los cascos urbanos consolidados, donde también se ha construido de forma relevante en los últimos años. Estrechamente relacionada con la situación grandes ciudades están las áreas metropolitanas, tradicionales receptoras de población dentro del área funcional de la que forman parte. En ellas, el índice de desocupación medio en la actualidad es del 25% sobre la vivienda construida desde el arranque de la crisis.

Según datos obtenidos de la Administración del Estado y fuentes del Instituto Nacional de Estadística, INE (2015), la economía global ha crecido, de modo lento, pero ha crecido en el año 2015 y se espera que continúe creciendo en 2016. El crecimiento se estima esté por encima del 3% el PIB (Producto Interior Bruto) refleja una mejora en cuanto al gasto en nuevas inversiones. La confianza del consumidor y la tasa de desempleo, según el informe realizado por la empresa de Tasaciones y Valoraciones Cohispania España 2015, la economía española comienza a ser una realidad. A partir del año 2013,

durante el 2014 se ha mantenido, teniendo en estos dos años una tendencia positiva, el PIB en el último trimestre del 2015 llegó a alcanzar el 3,8% interanual.

El consumo de los hogares experimentó un crecimiento del 3,5% en el tercer trimestre del 2015 en relación al mercado laboral, éste muestra una ligera mejoría. Los indicadores de confianza sugieren que estos factores seguirán alimentando la recuperación de la economía española durante 2016.

Esta misma fuente afirma que la firma de hipotecas sobre viviendas repuntó en abril 2015 un 21,4%, sumando once meses de crecimiento y un ligero aumento de los visados para nuevos desarrollos de viviendas, así como las licencias de obra nueva. A esto ha de sumársele que el precio de la vivienda en el último trimestre del 2015 ha subido un 3% en comparación al de hace un año, situándose de este modo la tasa en niveles exactamente previos a la crisis, según reflejan los datos facilitados por el Colegio de Registradores de la Propiedad.

Este repunte en el precio de la vivienda se ve acompañado en un aumento en el número de operaciones de compraventa. La recuperación de la demanda está siendo progresiva, a pesar de tener trazas moderadas de crecimiento, están permitiendo consumir el stock de viviendas nuevas, pendientes de venta.

Según el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, BBVA (2015), en su informe anual de situación inmobiliaria, estima que continúa el crecimiento de la inversión en viviendas situándola para el 2016 en torno al 7%, debiéndose esto al avance sólido de la demanda y a los parámetros de empleo, renta, tipo de interés, así como la vuelta del crédito.

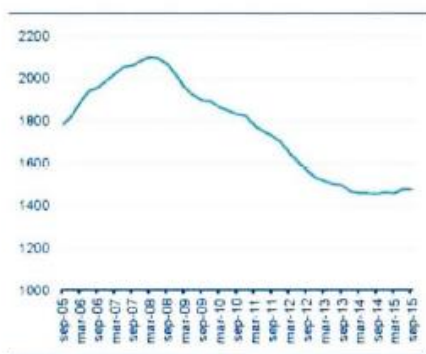


Fig. 7. Precio de la vivienda periodo 2005 - 2015

Los procesos de saneamiento y ajustes ya se han realizado en el sector, ayudado por el descenso de los costes de financiación permiten una situación de desahogo en las empresas del sector, así como una mayor demanda y la reactivación de las edificaciones residenciales.

Según el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, BBVA (2015), en su informe anual de la situación de la vivienda indica que los valores medios m² de vivienda comienzan a presentar índices de revalorización, indicando que el ajuste sufrido ha sido más intensa en las viviendas usadas, siendo la recuperación más rápida para la vivienda nueva.

También define en el informe que la recuperación está siendo más lenta que en ciclos anteriores, indicando que la evolución de las variables que anticipan el ciclo favorece el crecimiento de los precios. Los precios han iniciado un nuevo ciclo y están en periodo de estabilización.

Tal como se indica con anterioridad, el regreso de la financiación contribuye a la recuperación del mercado de la vivienda, el flujo minorista se expande a un ritmo mayor que las ventas, lo que significa la vuelta de las familias a este mercado, debiéndose esta mejora al ajuste de los precios y el descenso del tipo de interés, siendo la capacidad financiera del hogar mayor en la actualidad a los precios del ratio medio de la hipoteca de la vivienda.

Concluye el informe diciendo que la inversión residencial crecerá en el 2016, pero su peso en el PIB (Producto Interior Bruto) se mantendrá todavía por debajo de su nivel de equilibrio. La demanda impulsará el mercado inmobiliario, las ventas mejorarán, y los inventarios se reducen, indicando que esta tendencia continuará a lo largo del 2016.

Los precios se estabilizarán en todos los segmentos del mercado con aumento en el flujo de nuevas hipotecas, destacándose la recuperación de la demanda inmobiliaria donde el exceso de la oferta se está liquidando de forma acompasada.

En conclusión, la divergente evolución de oferta y demanda está contribuyendo a la estabilización paulatina que ya presentan tasas de revalorización positiva.

2.5. PROSPECTIVA TERRITORIAL.

Según los estudios realizados por el Instituto Nacional de Estadística, INE (2016), así como de diversas fuentes del sector de la vivienda en la última década, periodo 2011-2015, el perfil de los demandantes de vivienda de obra nueva en estos años responde mayoritariamente a un nivel socioeconómico de tipo medio.

El resto de los perfiles considerados (muy baja, bajo, alto y muy alto apenas representan un total del 24%, de lo cual cabe destacar que los perfiles muy bajo y muy alto solo suponen el 2% sobre la totalidad.

El segmento de población joven constituye el perfil de comprador más habitual de obra nueva en casi un 80% de las zonas analizadas. Se trata, principalmente, de parejas con hijos, aunque también demandantes que encaran un proceso de emancipación. Los compradores que buscan una vivienda de reposición que mejore la que tienen en este momento son identificados en casi un 20% de las ubicaciones. Otros perfiles citados son el segmento de la tercera edad, muy relacionado con el segmento de segunda vivienda, los extranjeros y los particulares en busca de una inversión.

Para la empresa de tasaciones inmobiliarias Tinsa ETIT (2015), en su boletín trimestral los datos del primer trimestre de 2016 confirman el proceso de estabilización de precios iniciado en el segundo semestre de 2013, aunque ve “premature” afirmar que ya se ha tocado suelo.

Sostiene que la evolución de los precios dependerá de la marcha de la economía y del nivel de empleo haciendo hincapié siempre que se cumplan las previsiones al alza de crecimiento económico anunciadas en los últimos meses, se confirmará la reactivación de la compraventa de viviendas y el precio medio “podría tocar suelo en los próximos meses”.

Centrándonos en datos de Galicia, obtenidos del Instituto Gallego de Estadística, IGE (2016), de la costa gallega presenta un índice medio de vivienda en stock del 23%. Entre las localidades con mayor concentración de stock destacan Foz, en la costa lucense, y Ribeira, en la costa coruñesa, con excedentes del 40% de lo construido. Sanxenxo, en Pontevedra, se sitúa ligeramente por debajo de la media de la costa gallega. Con un índice de viviendas desocupadas, por debajo del 20%, así como A Illa de Arousa (Pontevedra) y Boiro (A Coruña).

La misma fuente indica en lo referente al precio, el ajuste en precios de la vivienda nueva ha sido menos intenso que en la usada: un 28% de media en España (frente al 41% de la usada). En las grandes ciudades la caída de precios desde máximos se sitúa en un nivel próximo a la media nacional. Las Islas Baleares y las Canarias han sido las menos castigadas y sus precios de obra nueva se han corregido tan sólo un 10% desde el inicio de la crisis. La peor parte, sin embargo, se la llevan las áreas metropolitanas, los municipios costeros y el resto de municipios, donde el recorte ha sido notablemente más intenso, rozando el 40%.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, INE (2016), a pesar de la estabilización del mercado vigués durante el 2015, en valoración de viviendas de hasta 2 años de antigüedad y de segunda mano, se produce un nuevo ajuste de precios. Esta nueva situación viene dada por una menor demanda, la escasa ayuda del sector financiero para la adquisición de vivienda, la subida del IVA y el fin de la desgravación por la compra de vivienda.

En Junio del 2008 en la ciudad de Vigo alcanzaba la cifra de 2.475 €/m² y desde entonces ha caído hasta los 1.626 €/m², lo que supone en el valor del m² de vivienda en datos porcentuales una disminución del 34,30% sobre el valor de partida del estudio (año 2008).

Según datos de la Sociedad de Gestión de Activos, otros de los factores que han influido en el mercado en los últimos años es la comercialización de las viviendas que la Sociedad comercializa activos procedentes de la reestructuración bancaria, SAREB (2015). Según esta fuente, tanto a nivel nacional como autonómico, a pesar de la influencia de este paquete de inmuebles que gestionan, el precio de la vivienda libre no puede caer mucho más porque ya se encuentra en niveles de 2004, anterior al boom inmobiliario y su posterior quiebra.

Según el Instituto Gallego de Estadística, IGE (2016), la diferente evolución de las ciudades gallegas ha vuelto a colocar a Vigo como la urbe con el suelo construido más caro, situación que no se producía desde el segundo trimestre de 2011.

Según la misma fuente el descenso más acusado sufrido por el mercado inmobiliario de Vigo se produjo a finales de 2011, con una caída del 18% con respecto al año anterior y duplicando las bajadas de las demás ciudades gallegas, mientras que en A Coruña el sector se contuvo algo mejor ese año y fue en 2012 cuando sufrió su mayor caída hasta rozar el mínimo histórico de 1.591 euros el m². Los datos en las dos mayores ciudades de Galicia se obtuvieron tras realizar más de 150 tasaciones, según consta en el estudio publicado esta semana por el Ministerio de Fomento.

Con respecto a la evolución de la vivienda en la ciudad, la siguiente tabla presenta el censo desde 1900 hasta 2015.

	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS SECUNDARIAS	VIVIENDAS VACIAS
Antes 1900	1.309	113	731
1900-1920	1.515	238	518
1921-1940	3.258	274	1.000
1941-1950	4.504	442	1.236
1951-1960	9.498	721	1.605
1961-1970	17.957	1.782	2.562
1971-1980	27.896	2.643	3.464
1981-1990	16.539	1.156	1.389
1991-2001	13.343	1.074	1.887
2002-2015	17.449	2.074	3.982
TOTAL:	114.455	10.536	18.588

Fig. 8. Evolución censo de la vivienda en Vigo para el periodo 1900 – 2015.

Esta evolución, demuestra que en la primera mitad de siglo apenas ha existido variación en el estado del parque de vivienda, sufriendo un fuerte incremento entre los años 1960 y 2015, pasando de las 20.000 viviendas en los años 60 hasta cerca de las 120.000 en el 2016.

2.6. DATOS SOCIO ECONOMICOS DE LA REGIÓN.

La Comunidad Autónoma de Galicia está situada en el noroeste de la Península Ibérica. A Galicia pertenecen también A Galicia pertenecen también el archipiélago de las Islas Cíes, el archipiélago de Ons, y el archipiélago de Sálvora, así como otras islas como Cortegada, Arousa, las Sisargas o las Malveiras.

Su situación en el noroeste de la Península Ibérica sitúa a Galicia en la periferia de los centros económicos europeos, pero también nacionales. Además las conexiones con el resto de España (excepto Asturias) y con el resto de Europa son difíciles debido a la orografía. Galicia está separada de la Meseta Central por los Montes de León y por la Cordillera Cantábrica con el resto de Europa. La conexión con el Norte de Portugal es más sencilla desde un punto de vista geológico, ambas regiones comparten el Macizo Galaico-Duriense formado por materiales paleozoicos, granito y gneis, de los más antiguos de la península. La erosión los redujo a una planicie y a unos montes de formas suaves y redondeadas, pero como consecuencia de las deformaciones alpinas, este macizo se fracturó elevándose unos bloques y hundiéndose otros con numerosas sierras de alineación imprecisa.

Galicia cuenta con una extensión de 29.574 km², lo que representa el 5,8% de la superficie española. La provincia de Lugo es la de mayor extensión con 9.856 km², seguida de A Coruña (7.950 km²), Ourense (7.273 km²) y Pontevedra (4.495 km²). A nivel nacional, se trata de una de las regiones españolas con mayor longitud de costa, con 1.498 kilómetros. Según los datos del INE, la provincia de Lugo cuenta con 144 kilómetros, A Coruña 956 y Pontevedra con 398. Tal y como se hizo el Plan de ordenación del litoral de Galicia (POL) que cartografió la costa con una longitud de 2.55 km. Una de las peculiaridades de Galicia es la presencia de numerosas y amplias rías en la costa.

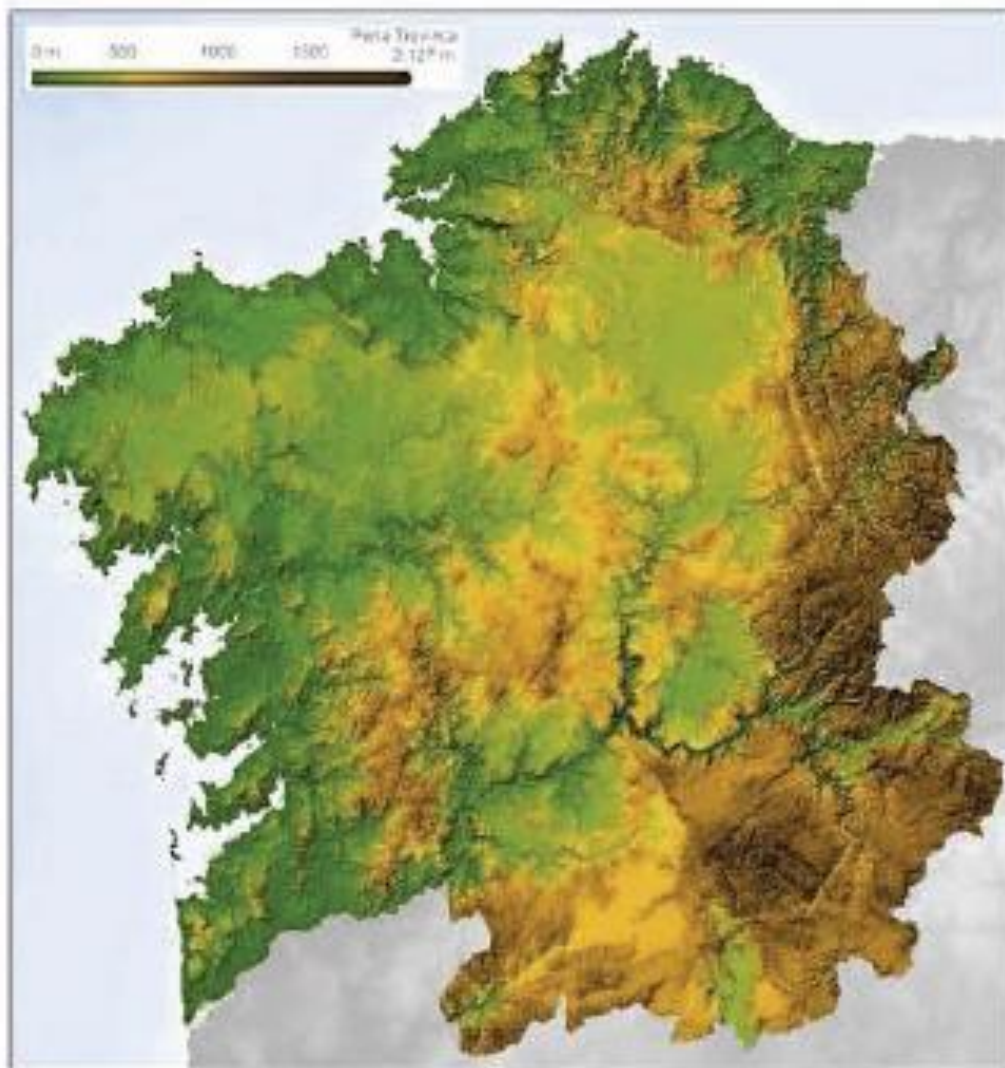


Fig.9 Mapa del relieve de Galicia.

Por lo que respecta a las zonas altimétricas, un 76,3% de la superficie gallega tiene una altitud entre 201 y 1000 metros, porcentaje superior a la media española que se sitúa en el 70,2%. Las provincias con mayor altitud son Lugo y Ourense, en esta última la superficie ocupada con altitudes superiores a 1000 metros es del 20,6%, muy superior a la media gallega (8,7%) y a la media española (17,5%).

En definitiva, las características del relieve muestran un medio de orografía no extrema, pero compleja, que dificulta el desarrollo de infraestructuras en todo el territorio y que, simultáneamente, obligan a tomar medidas complejas de protección frente a riesgos naturales. La fuerte inversión en infraestructuras de comunicación terrestre de las últimas décadas mejoró en movilidad, interconexión e integración del mercado regional.

Hay que señalar también la importancia del suelo construido en Galicia, que representa un 5,8% de su superficie. En este sentido, destaca el municipio de A Coruña con el 46,5% de su superficie ocupada por este uso. También es reseñable el alto porcentaje del suelo construido en Pontevedra, que alcanza más del 8% sobre el total provincial.

A continuación se introducen dos grupos de planos en los que el primero define la superficie de los suelos agroforestales existentes en Galicia, y el segundo la superficie de suelo construida

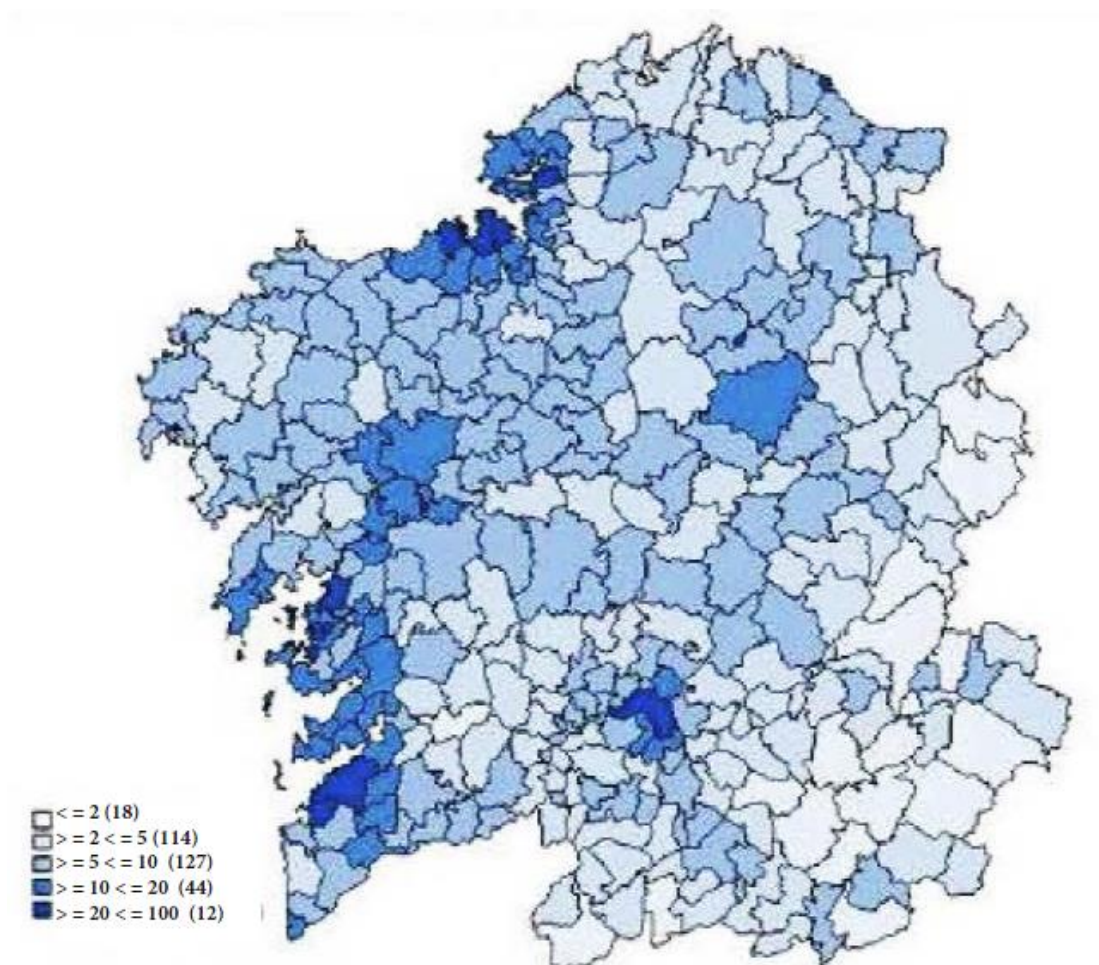


Fig.11 Mapa de superficie de los ayuntamientos construida.

Galicia tiene 17.643 kilómetros de carreteras, el 10% de los kilómetros de carreteras de España. En esta red de carreteras el 5.6% de los kilómetros corresponden a vías de altas prestaciones. En Galicia, las autovías, autopistas y otras vías de altas prestaciones alcanzan en la actualidad los 1000 Km. En este tipo de infraestructuras destacan por su relevancia la autovía de las Rías Baixas, la autovía del Noroeste que son los ejes de comunicación principal con la Meseta, la autovía del Cantábrico, y la autopista del Atlántico, que une cinco de los siete núcleos urbanos más importantes de Galicia, verdadera columna vertebral del eje atlántico en Galicia.

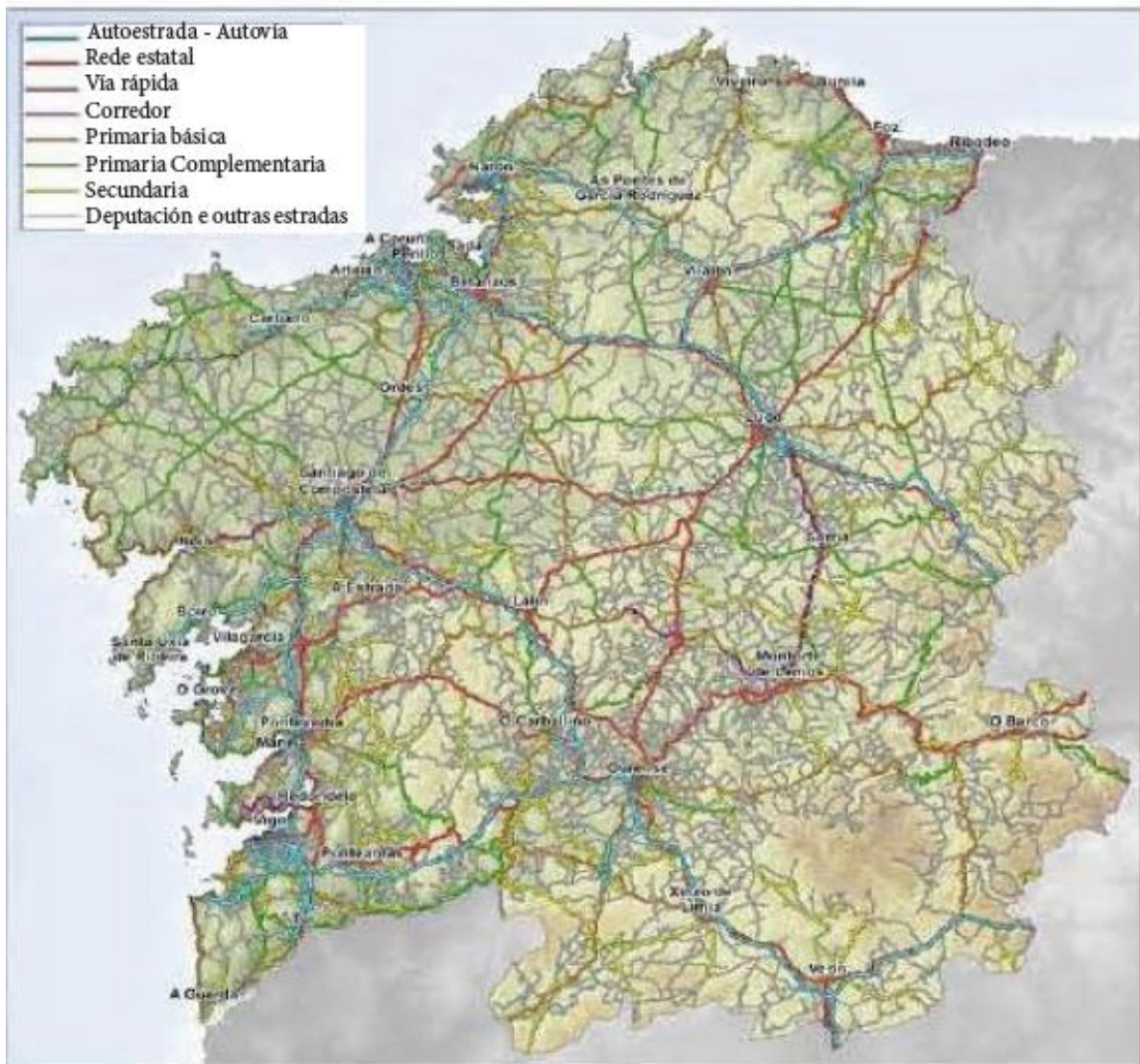


Fig.12 Mapa de la red de carreteras

Con respecto al transporte ferroviario, Galicia tenía en 2012 1.777 km de vías férreas, la mayor parte de vía única (84,7%) y con vías sin electrificar (64,2%). En España estos porcentajes se sitúan en el 64,5% para los kilómetros con vía única y en el 39,4% para los kilómetros con vías sin electrificar.

Uno de los principales activos con los que cuenta Galicia en materia de infraestructuras es el sistema portuario. Galicia cuenta con 8 puertos de titularidad estatal: San Cibrao, Ferrol exterior), Ferrol, A

Coruña, A Coruña (exterior), Vilagarcía, Marín e Vigo. Además de estos, cuenta con 120 puertos de titularidad autonómica repartidos a lo largo de los 1.498 km de costa. Una referencia de la importancia de los puertos gallegos la constituye el valor en primera venta de la pesca fresca capturada, así en Galicia este valor en 2014 alcanzó los 551 millones de euros, lo que supone el 46% del valor en primera venta de España.

Teniendo en cuenta los datos de población y superficie, Galicia tiene una densidad de población de 93,5 hab./km², muy similar a la media española que se sitúa en 93,1 hab./km². Por provincias, Pontevedra, con 212,5 hab./km² es la que presenta una mayor densidad de población.

Los cambios demográficos ocurridos a lo largo de la segunda mitad del siglo XX provocaron el tránsito de un modelo de asentamientos rurales basado en la agricultura a otro predominantemente urbano. Este proceso llevó a una concentración de la población en las principales áreas urbanas, principalmente en el eje atlántico.

Según la clasificación sobre el grado de urbanización propuesta por el Instituto Gallego de Estadística, IGE (2015), el 50,1% de la población vive en zonas densamente pobladas o en zonas intermedias pero con un grado de urbanización alto.

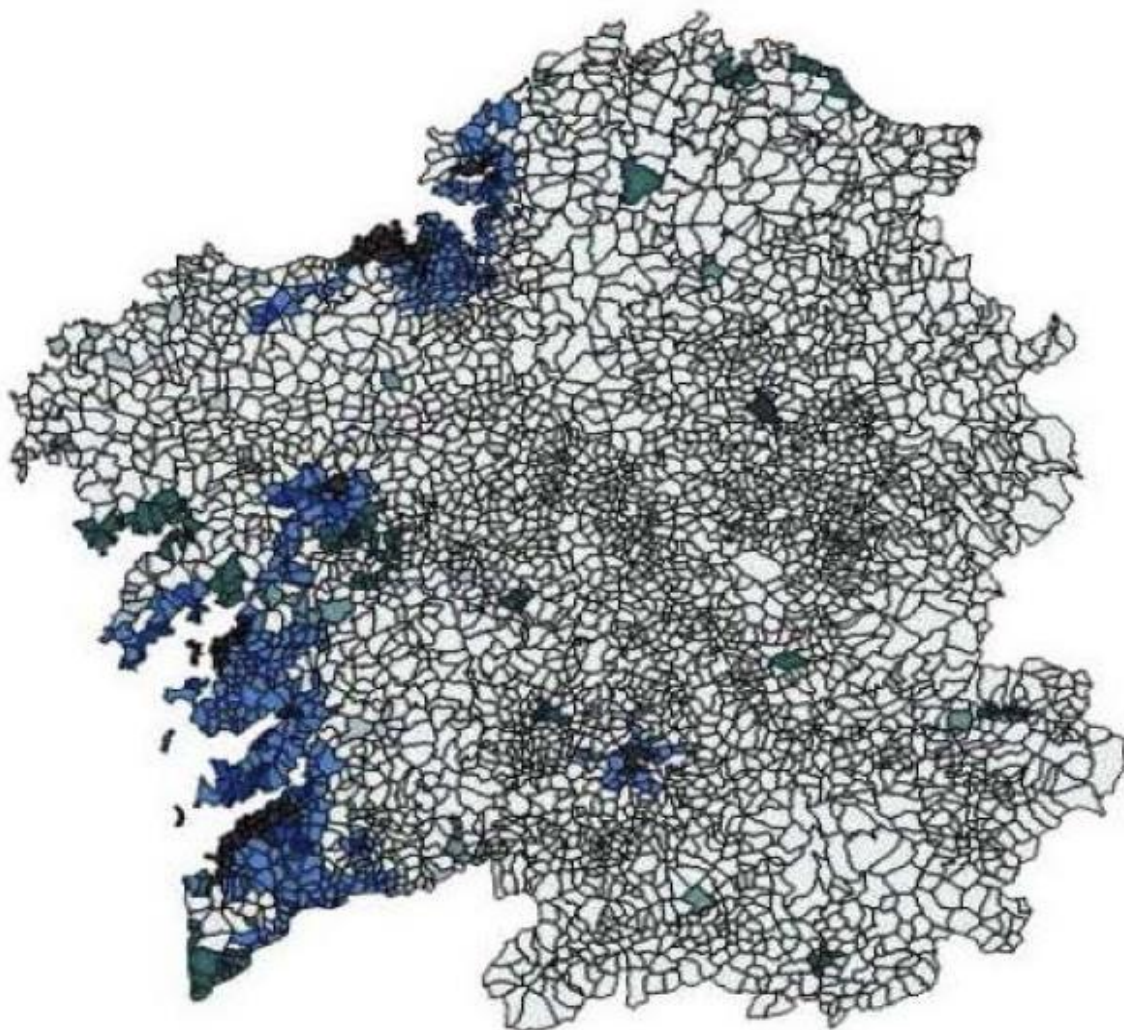


Fig.13 Mapa distribución de las parroquias gallegas según el grado y subgrado de urbanización. Año 2009.

En este mapa se observa con claridad la gran fragmentación existente en Galicia.

El territorio de Galicia no está habitado de forma uniforme, un indicador de esta circunstancia es el hecho de que más del 75% de la población reside en las dos provincias occidentales, A Coruña y Pontevedra. También es destacable la sobrerrepresentación femenina en todas las provincias gallegas, llegando a contabilizarse en 2013 un 6,7% más de mujeres que de hombres, relación muy superior a la española, que alcanza un 3,0%, y también superior a la europea, que en 2012 (último dato disponible) alcanzaba el 4,8 %.

	Total	Hombres	Mujeres	Indice de masculinidad
Galicia	2.761.970	1.335.964	1.426.006	93,7
A Coruña	1.138.494	548.031	590.463	92,8
Lugo	344.845	167.629	177.217	94,6
Ourense	325.389	157.223	168.166	93,5
Pontevedra	953.241	463.081	490.160	94,5

Fig.14 Tabla población: España, Galicia y provincias. Año 2013.

La edad media de la población residente en Galicia a 1 de enero de 2014 es de 45,4 años, 4 años superior a la edad media de España; esta variable presenta claras diferencias según el sexo: los hombres tienen de media 43,7 años y las mujeres 46,9. Por otra parte, las provincias orientales (Lugo y Ourense) son las más envejecidas de Galicia, mientras que Pontevedra es la provincia más joven:

	Total	Hombres	Mujeres
España	41,5	40,2	42,8
Galicia	45,4	43,7	46,9
A Coruña	45,0	43,4	46,6
Lugo	48,5	47,0	50,0
Ourense	49,0	47,2	50,6
Pontevedra	43,4	41,7	45,0

Fig.15 Tabla edad media de la población. España, Galicia y provincias. Año 2012.

	España	Galicia
Tasa bruta de natalidad	10,1	7,7
Edad media a la maternidad	31,4	32,1
Indice sintético de fecundidad	1,3	1,1
Tasa bruta de mortalidad	8,3	10,7
Esperanza de vida al nacer	82,6	82,4

Fig.16 Tabla principales indicadores demográficos. UE.27, España y Galicia. Año 2011.

Galicia presenta la tercera tasa de fecundidad más baja de toda Europa; tan solo supera a otras dos comunidades autónomas españolas, Canarias y Asturias.

En Galicia la brecha de la esperanza de vida al nacer entre hombre y mujeres está próxima a los 7 años:

A comienzos del siglo XX, Galicia rozaba los dos millones de habitantes, el 10,6% del total de España. Esta población de 1900 era una población joven, con una pirámide poblacional de base ancha, con altas tasas de natalidad y mortalidad infantil.

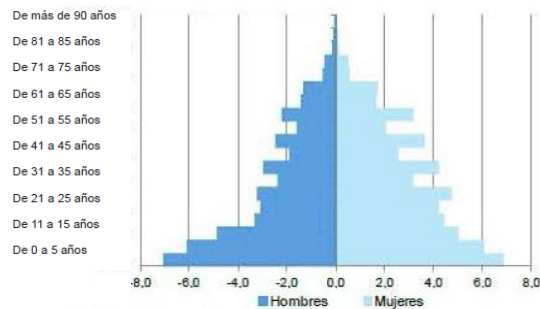


Fig. 17 Pirámide de población. Galicia. Año 1900.

En la primera mitad del siglo XX, a pesar de la disminución de la fecundidad, de los grandes movimientos emigratorios y de la guerra, la población de Galicia crecía a un ritmo espectacular, un 30% en esos 50 años. En 1950, la población gallega llegó a los 2,7 millones de habitantes, cifra similar a la actual.

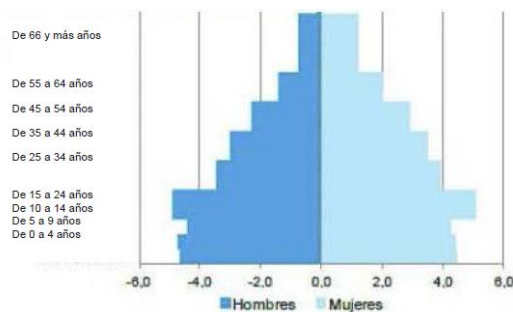


Fig. 18 Pirámide de población. Galicia. Año 1950.

La estructura de la población de mitad de siglo ya no es la misma que la anterior: la base de la pirámide empieza a estrecharse por la disminución de la natalidad; por otra parte, la intensa emigración hace que se reduzca el colectivo de población en edad de trabajar y que, unido a la disminución de las tasas de mortalidad, empiece a producirse una acumulación de efectivos en la parte alta de la pirámide.

Con la llegada de los años 70 y la crisis mundial del año 73, se reduce la emigración y comienza a producirse en Galicia el fenómeno de inmigración de retorno, que implica la recuperación de las cifras de población, sobre todo en algunos grupos de edad (mayores de 50 años).

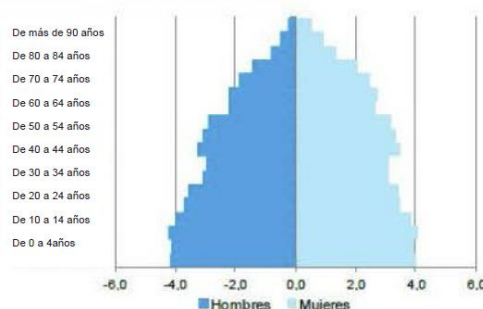


Fig. 19 Pirámide de población. Galicia. Año 1975.

Galicia alcanza su máxima población en el censo del año 1981, con 2,8 millones de habitantes, marcado por el final del período denominado baby-boom de los años 60 y 70. A partir de este año Galicia comienza la pérdida de población que vivimos en la actualidad.

En la primera década del siglo XXI, España presenta una transformación socio demográfica muy significativa: pasó de ser un país de emigrantes a ser un país netamente receptor de inmigración; pasó de tener entradas anuales de población procedente del extranjero en torno a 100.000 inmigrantes a alcanzar un máximo histórico en 2007 de 1.000.000 de nuevos residentes que venían del extranjero.

Esta masa inmigratoria no llega de forma uniforme a todo el territorio español. En el caso concreto de Galicia se produce un incremento más moderado: se pasa de menos de 10.000 entradas a finales de los años noventa a un máximo de 26.000 inmigraciones en el año 2007; estas llegadas a Galicia son, en un porcentaje superior al del conjunto nacional, de españoles que retornan a Galicia tras emigrar en épocas anteriores.

A partir del máximo registrado en el año 2007, la movilidad de las poblaciones se vio condicionada por la crisis global que alteró el contexto macroeconómico internacional. En el caso español, la disminución en la demanda de fuerza de trabajo frenó la entrada de población procedente de otros países, volviendo a niveles similares a los del principio de la década. Unido a esto, la continua disminución de las tasas de fecundidad y el aumento de las de mortalidad, debido al envejecimiento de la población, provocan el retorno a valores negativos de las tasas de crecimiento de la población.

De cara a los próximos años, las proyecciones de población a corto plazo prevén que continuará la pérdida de población, tanto en Galicia como en España; por otra parte, en la UE-27 las tasas de crecimiento serán cada vez más próximas a cero, aunque positivas.

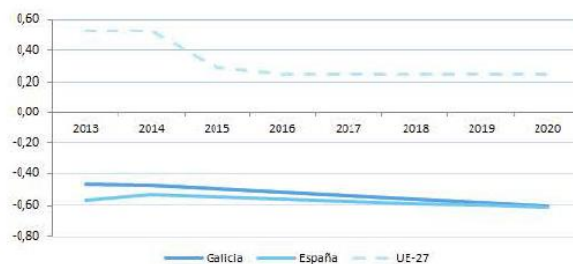


Fig. 20 Gráfico de la tasa de crecimiento de la población proyectada. UE 27, España y Galicia. Período 2013 – 2020.

En el período 2015-2020 seguirá intensificándose el proceso de envejecimiento que se está viviendo en toda Europa. Los grupos de mayor edad verán incrementado su peso; tanto en España como en Galicia esperándose incrementos de más del 22%.

Según el Instituto Gallego de Estadística, IGE (2016). el número total de habitantes en 2015 en Galicia es de 2.732.247, de los cuales 1.317.054 son hombres, lo que supone el 48,20%, y 1.415.293 son mujeres, que son el 51,79%, con una edad media de 46,2 años, de los cuales 1.028.637 desempeña algún tipo de actividad remunerada.

Según la misma fuente, su ocupación por sectores: agricultura y pesca suponen el 7,25%, industria el 15,24%, construcción el 9,17% y servicios el 68,34%.

Del total de hogares que se cuantifican en 1.060.976. Se procede a la realización de un cuadro, clasificándolos según su tipología, tipo de ocupación, así como el porcentaje de los mismos sobre el total de la Comunidad Autónoma y el número de las mismas en el ámbito de la provincia de Pontevedra.

Del análisis del cuadro siguiente se observa que los datos porcentuales, tanto para la Comunidad Autónoma de Galicia como para la provincia de Pontevedra son básicamente coincidentes, destacando que el grupo comprendido por viviendas con ocupación unipersonal y de parejas sin hijos suponen un valor porcentual del 41% sobre el total, que sumado al 9,60% de las monoparentales asciende al 50,6% del total.

	GALICIA	% S/ TOTAL	PONTEVEDRA	% S/ TOTAL
Unipersonal	222.536	20,97%	67.788	19,17%
Sin núcleo	22.417	2,11%	6.180	1,74%
Pareja con hijos	349.831	32,97%	128.175	36,25%
Pareja sin hijos	250.537	23,61%	78.896	22,31%
Monoparental	105.009	9,89%	34.006	9,61%
Un núcleo	75.189	7,08%	25.325	7,16%
Otros				
Varios núcleos	35.456	3,37%	13.127	3,71%

Fig. 21. Tipo de hogares según composición.

Las viviendas de parejas con hijos para la provincia de Pontevedra suponen un 36,25% en sintonía con los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, INE (2016), siendo el Tamaño medio de los hogares para el periodo comprendido entre 2011-2015 para la comunidad autónoma de Galicia de 2,66 personas por hogar, de los cuales el 22,11% de los mismos están compuestos por personas de más de 65 años.

Según el análisis realizado en los distintos parámetros recogidos en la base de datos del Instituto Gallego de Estadística, IGE (2016), se procede a la realización del perfil de la población, atendiendo a los parámetros: población, sexo, grado de ocupación, ocupación por sectores, rango de edad y tipo de bienes inmuebles, así como el porcentaje de los mismos con respecto al total.

	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
POBLACION	2.732.347	1.317.054	1.415.293
%	100 %	48,20 %	51,80 %
Edad Media		43,7 años	46,9 años
AFILIADOS S.S.	875.137	450.894	424.243
% Ocupados S.S.	100 %	51,52 %	48,48 %

Fig. 22. Población según grado de ocupación, sexo y edad en Galicia

SECTOR OCUPACIÓN	PESCA Y AGRICULTURA	INDUSTRIA	CONSTRUCCIÓN	SERVICIOS
TOTAL	6,7 %	13,8 %	7,4 %	71,9 %

Fig. 23. Porcentaje de ocupación por sector en Galicia.

	< 20 AÑOS	20 AÑOS > P < 64 AÑOS	>64 AÑOS
RANGO % POBLACION	15,7 %	60,8 %	24 %

Fig. 24. Población según rango de edad en Galicia.

	TOTAL	IMPORTE MEDIO PENSIÓN	HOMBRES	MUJERES
Nº PENSIONISTAS	652.477	848,05 €	980,93 €	715,06 €

Fig. 25. Rango de población de pensionistas en Galicia.

BIENES INMUEBLES	RESIDENCIAL	APARCAMIENTO	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
TOTAL	2.783.297	252.642	85.580	90.392	19.676	768.856
%	56,92 %	9,07 %	3,07 %	3,24 %	0,70 %	27,00 %

Fig. 26. Porcentaje y tipo de bienes inmuebles en Galicia

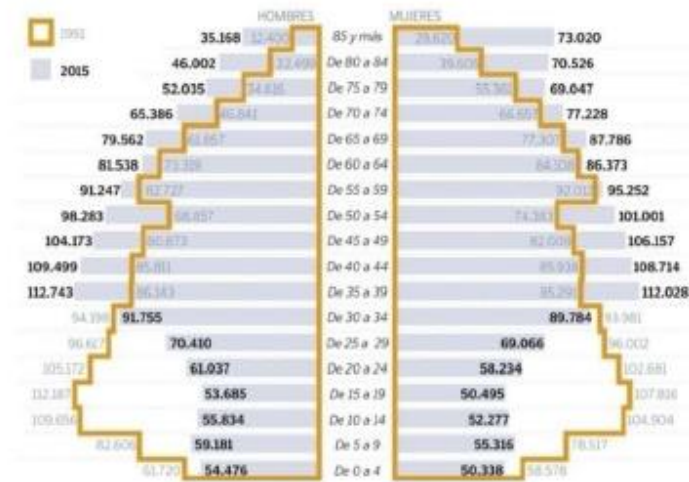


Fig. 27. Pirámide poblacional de Galicia periodo 1991 - 2015.

De la imagen poblacional de Galicia se desprende que tanto el grupo de hombres como mujeres en la edad comprendida entre los 30 y los 64 años supone un porcentaje del 50,15% sobre el total de la población existente en la comunidad autónómica.

Otro dato a reseñar es la importancia del suelo construido en Galicia, que según datos del Instituto Gallego de Estadística, INE (2016), representa un 5,8% de su superficie.

Destacando municipios como A Coruña con el 46,5% de superficie ocupada, en la misma línea de porcentajes se encuentra la provincia de Pontevedra, que llega a alcanzar el 8% sobre el total de la provincia.

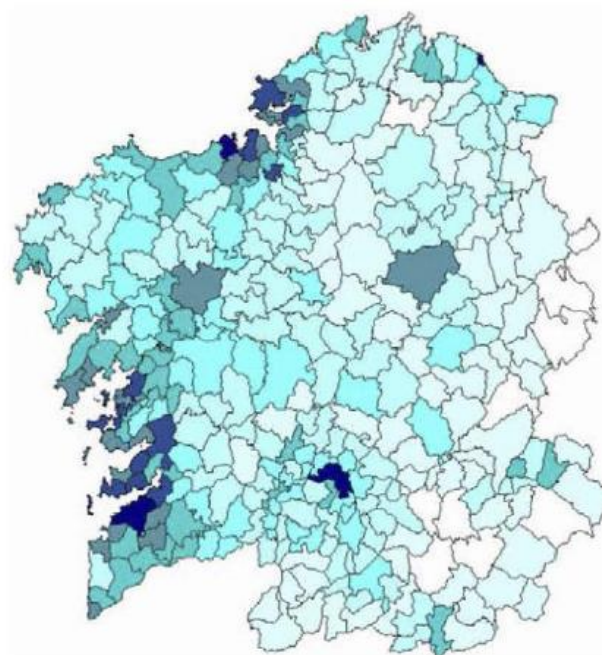


Fig. 28. Plano con las zonas de mayor concentración de Galicia.

Tal como se puede apreciar en el plano anterior, las zonas de mayor concentración de habitantes en Galicia se sitúan en el Eje Atlántico entre O Ferrol y Tui, así como puntualmente en las ciudades de Lugo y Ourense.

En la realización de un análisis con más detalle las ciudades en la provincia de Pontevedra con mayor concentración de habitantes son Vigo, Pontevedra, Villagarcía, Cangas, Moaña, Redondela y Marín, en la provincia de la Coruña, Coruña capital, Ferrol, Santiago de Compostela, Betanzos y Oleiros, en la provincia de Orense, Orense capital, Carballino y Verín, en la provincia de Lugo, Lugo capital, Riveira y Fox.

Nivel de actividad económica

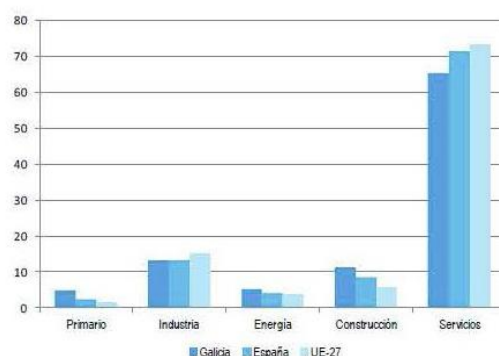
Galicia figura dentro de las regiones más desarrolladas de la Unión Europea al superar en el periodo de referencia (2007-2009) el 90% del PIB per cápita de la UE, siendo la única comunidad autónoma de España que pasa de ser la región convergencia en el período 2007- 2013 a región más desarrollada en el período 2014-2020.

En 2012, Galicia se encuentra por debajo de la media nacional en Producto Interior Bruto por habitante con un diferencial de 8,8 puntos, por delante de comunidades autónomas como la Comunidad Valenciana o Canarias y por detrás de regiones de la cornisa cantábrica como Asturias o Cantabria.

La combinación del crecimiento del PIB junto con la evolución demográfica nos da el perfil de la convergencia gallega, con un PIB que creció más que la media nacional.

Estructura productiva.

El sector servicios aportó en 2012 el 65,5% del valor añadido en Galicia. Al igual que ocurre en otras economías occidentales el sector terciario es el predominante en la estructura productiva gallega. El sector primario presenta contribuciones de casi el 5%; la construcción todavía tiene un elevado peso en la economía, del 11,3% superior a la estatal (8,6%) y muy superior a la media de la UE-27 (5,9%); la aportación de sector industrial a la economía es similar a la de España.



Esta situación es el resultado de una evolución reciente en la que se fue transformando la economía gallega.

En los últimos años el peso del sector primario se redujo de forma notable, también se aprecia una pérdida de peso del sector industrial y la importancia de la construcción en los años expansivos de la pasada década.

Fig. 29. Gráfico estructura productiva. Año 2012.

La pesca y acuicultura es el sector en el que Galicia presenta una especialización más fuerte. El siguiente sector con una especialización productiva más alta es la Silvicultura y explotación forestal. La fabricación de vehículos de motor es el cuarto sector con un coeficiente de especialización más elevado. La presencia de una gran multinacional del automóvil, junto con la industria auxiliar desarrollada en torno a esta empresa, marcan este trazo diferencial de la economía gallega frente a la española. Este sector pesa un 2,5% en el conjunto de la economía.

También destacan dos actividades directamente relacionada con la industria naval. Galicia presenta una elevada especialización productiva en el sector energético, derivada de la explotación de recursos hidráulicos y eólicos de la región, y del emplazamiento de centrales térmicas en la Comunidad.

La industria extractiva es otro sector en el que Galicia destaca en comparación con España. También se observa un elevado índice para las actividades relacionadas con el textil y la confección.

En definitiva, la especialización productiva de Galicia está muy relacionada con el aprovechamiento de los recursos naturales (pesca, madera, minería o energías renovables) o con la implantación de una empresa en un sector con un elevado arrastre (automóvil).

La publicidad, la investigación y desarrollo o las actividades relacionadas con la informática presentan índices de especialización de escasa relevancia. Se trata de servicios con una implantación reducida, y en los que las importaciones procedentes del resto de España son muy elevadas.

Datos provinciales.

La mayor parte de la actividad productiva de Galicia se concentra en las provincias de la fachada atlántica. Las provincias de A Coruña y Pontevedra aportaron en 2014 más del 76,7% del PIB. A Coruña aporta el 44,2% con un PIB por habitante superior en un 7,5% a la media de Galicia. En cambio, el PIB por habitante en Pontevedra es inferior a la media. Las provincias de Lugo y Ourense representan el 12,5% y el 20,9% del PIB.

El 18,4% de la actividad productiva de Galicia se generó en la comarca de A Coruña, seguida por la de Vigo con un 17,6% del total.

En el plano anterior se define la actividad industrial y primaria predominante para cada término municipal en Galicia.

La estructura de la demanda en la economía gallega no es muy diferente a la presentada por la economía española y europea. En los últimos años las importaciones se contrajeron más que las exportaciones, haciendo que el sector exterior sea la componente que más contribuye positivamente al PIB.

Galicia presenta una tasa de apertura superior a las economías española y europea, al tratarse de una economía regional integrada en un mercado nacional que a su vez forma parte de un mercado común europeo. No obstante, en los últimos años este indicador se minoró, fundamentalmente por la fuerte contratación en las importaciones.

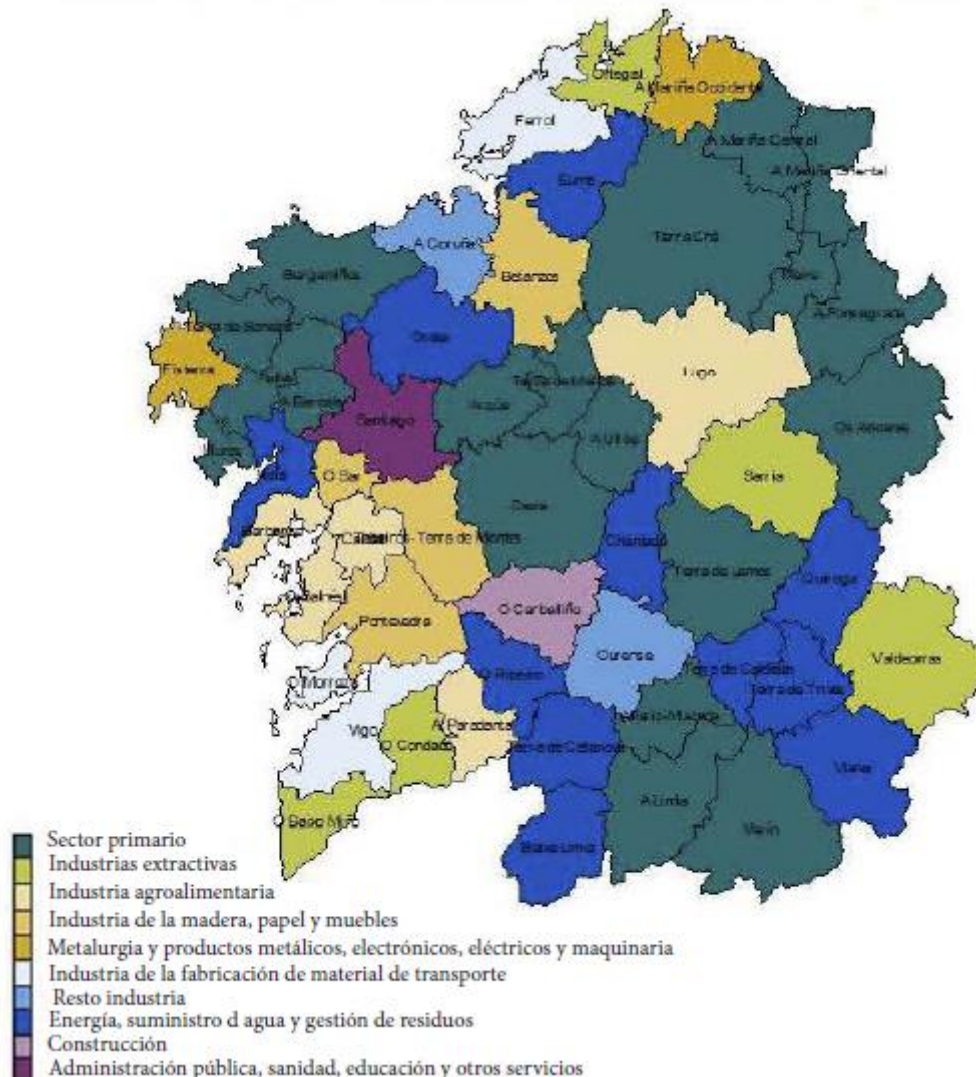


Fig. 30. Mapa de especialización de la actividad comarcal. Año 2010.

La principal exportación fueron los vehículos de motor, cuyo principal mercado son los países de la Unión Europea (ue-27). Su volumen de exportación representó el 99% de la producción y aporta el 24% de las ventas en el exterior. También destacan las exportaciones de componentes de vehículos de motor, que representan cerca del 70% de su producción y que tienen como destino fundamental el mercado nacional y comunitario.

En la relación de los principales productos exportados se ven reflejados alguno de los sectores en los que Galicia presentaba una especialización productiva en términos comparativos con España: la construcción naval, la electricidad, los productos de la madera o las prendas de vestir. En todos ellos, el mercado nacional es el principal destino y en todos ellos, salvo la electricidad, la exportación representa más de la mitad de los destinos de la producción interior.

Con respecto a las importaciones destacan los productos de la metalurgia, las de componente de vehículos y el petróleo crudo y gas natural. Estos tipos de productos representan el 22% de las importaciones totales.

La renta bruta de los hogares descendió un 2,6% y se situó en el 94,9% de la media nacional en términos per cápita. Los salarios pierden peso progresivamente en la renta disponible. No se parecían diferencias importantes entre la evolución de los precios de consumo en Galicia en comparación con España. En medias anuales los precios evolucionaron de forma relativamente similar.

Pequeñas y medianas empresas.

En el análisis del tejido empresarial de Galicia es fundamental conocer el número de empresas con las que cuenta la Comunidad Autónoma.

Atendiendo al tamaño en función del número de asalariados que trabajan en Galicia, el 96% son microempresas (de 0 a 9 asalariados), un 3,4% pequeñas empresas (de 10 a 49 asalariados) y un 0,5% son medianas (de 50 a 249 asalariados).

Evolución.

En los últimos años, el número de PYME activas desciende, acumulando un descenso, desde el máximo de 2008, del 2,9%. Es especialmente significativa la caída del 23,4% de las empresas pequeñas y medianas. Por sectores, la mayor disminución desde 2008 se produce en la construcción (12,8%) y en la industria manufacturera (7,0%), especialmente en la confección y en actividades más vinculadas a la construcción como la industria de la madera, la fabricación de productos metálicos y la fabricación de muebles. En el sector servicios, las actividades más afectadas son el transporte, las actividades administrativas y de servicios auxiliares y el comercio al por menor.

Sectores tecnológicos.

El 1,7% de las empresas gallegas (incluyendo las grandes) pertenecen a sectores de tecnología alta y media-alta y representan el 4,5% del total de las españolas, porcentaje inferior al correspondiente al total de empresas. Emplean en Galicia al 6,4% de los asalariados, lo que muestra que son sectores con empresas de un tamaño superior a la media, especialmente en los sectores manufactureros de tecnología medio-alta.

En España el porcentaje de estas empresas sobre el total asciende al 2,3%. El mayor diferencial con Galicia se produce en los sectores de servicios (0,5 puntos).

El capital humano y mercado de trabajo en Galicia.

La población activa gallega superó en 2008 la cifra de 1.300.00 personas, habiéndose mantenido desde entonces por encima de dicha cota. En estas cifras siempre ha habido una preponderancia del número de hombres sobre el número de mujeres que, aunque se va reduciendo año tras año, aún supera en más de un 13% la cifra de hombres activos con respecto a porcentaje de mujeres. La población inactiva se concentra mayormente en los grupos de edad de los extremos, es decir, entre los menores de 25 años y entre los mayores de 55, además el peso de la población inactiva también es mayor entre las mujeres que entre los hombres.

En el año 2012, la tasa de actividad de la población gallega alcanzó el 73,74%, la cota más alta jamás alcanzada para el grupo poblacional comprendido entre los 16 y los 64 años, cifra muy similar a la alcanzada a nivel de España que es del 75,07%.

Según el sexo, fue la tasa de actividad femenina la que registró las mayores variaciones. El número de gallegas activas pasó de suponer el 55% del total de mujeres en 2002 al 68,7% en 2012.

La población activa gallega alcanza el 55,4% del total de la población con diferencias notables entre la franja costera y las zonas interiores, donde este porcentaje se reduce como consecuencia del envejecimiento poblacional.

En cuanto a la tasa de ocupación, la tendencia que ha seguido durante los últimos años es similar a la representada para la economía gallega, con un punto de inflexión claro desde el año 2008 cuando la crisis económica empezó a afectar de manera agresiva sobre la realidad laboral gallega. En 2008 la tasa de ocupación consigue el máximo de 65,6 ocupados por cada 100 personas entre 16 y 64 años, valor muy próximo a la tasa de ocupación de la UE-27 (65,8%). Es a partir de este año cuando la tasa de ocupación de Galicia sufre caídas, en algún año superiores a los dos puntos porcentuales, hasta situarse en el 58,4%.

Por lo que se refiere a la edad, cabe destacar que entre la población joven (menor de 25 años) la tasa de ocupación en Galicia es significativamente más baja que el promedio de la UE-27. Para el conjunto de la Unión Europea, aproximadamente uno de cada tres de los jóvenes menores de 25 años están ocupados, mientras que en Galicia trabajan uno de cada cinco en este grupo de edad.

Respecto a la ocupación por sector económico, el número de efectivos que trabajan en el sector primario en Galicia sufrió una importante merma debido a los procesos de terciarización y de migraciones del medio rural a las ciudades. En el año 1980, el 41,6% de los ocupados gallegos realizaban su labor en este sector, mientras que este porcentaje cayó hasta el 7,7% en 2012. Con todo, el peso de la agricultura y de la pesca en la ocupación es mayor en la Comunidad Autónoma de Galicia que en España y en la UE-27.

Por otra parte, el peso del sector industrial en Galicia (15,8%) es superior al del conjunto de España (14,1%), pero inferior a la de España.

Por último, el porcentaje de ocupados en las administraciones públicas, en educación, sanidad y servicios sociales en Galicia (21,5%) se sitúa 3,5 puntos por debajo del valor de la UE-27. Por sector y sexo, los ocupados se encuentran distribuidos de forma igualitaria en las actividades de agricultura, ganadería, caza y silvicultura del sector primario, sin embargo hay una mayor ocupación en los hombres en las actividades de pesca y acuicultura. Por otra parte, hay mayor presencia de hombres en la industria y en la construcción, siendo el sector servicios el que mayores porcentajes de ocupados tiene (82% del total de ocupados en mujeres y 56% del total ocupados en hombres).

En relación con la situación profesional de los ocupados, el 77,3% de los trabajadores gallegos son asalariados. El peso de este colectivo dentro de los ocupados en Galicia se sitúa 5,1 puntos por debajo del promedio del Estado y 6 puntos por debajo del promedio de la UE-27. Finalmente, el desempleo, como en otras regiones españolas, ha aumentado notablemente en los últimos años hasta superar la tasa de paro del 20%, lejos de la media europea que se encontraba en el 10,4%. Respecto al desempleo de larga duración, señalar que en Galicia el 9,2% del total de la población activa se encuentra en desempleo de larga duración frente a un 11,1% en España y a un 4,6% en Europa.

Dentro de la Comunidad Autónoma de Galicia, los mayores incrementos en la tasa de paro se produjeron en las provincias del sur de la comunidad y en especial en Pontevedra. Atendiendo al nivel de formación, se observa cómo las mayores subidas en la tasa de paro se registraron entre el colectivo con niveles educativos más bajos. De este modo, entre la población analfabeta y con estudios primarios la tasa de paro subió hasta el 26%. Sin embargo entre la población con educación superior fue hasta el 15,2%.

Gastos de los hogares.

Otro indicador relevante es el llamado gasto en hogares, dado que muestra las prioridades de gasto de la población y donde se hace más necesario actuar en materia de lucha contra la pobreza. La vivienda y la alimentación ocupan una parte esencial del gasto diario de las familias, seguido por el transporte. Existe un gasto reducido en educación y salud respecto al gasto total, lo que apunta a un uso mayoritario de los servicios públicos que tienen, a día de hoy, un menor coste directo para la población.

En cuanto al Concello de Vigo, según el análisis realizado en los distintos parámetros recogidos en la base de datos del Instituto Gallego de Estadística, IGE (2016), se procede a la realización del perfil de la población, atendiendo a los mismos parámetros.

El número total de habitantes 294.098, siendo 139.688 hombres, el 47,82%, y mujeres 154.410, el 52,17%, de los cuales el 34,73% desempeñan algún tipo de actividad remunerada. Su ocupación por sectores: agricultura/pesca 0,67%, industria 16,10%, construcción 4,26% y servicios 78,97%.

El tamaño medio hogar es de 2,56 personas y el 18,11% de los hogares están compuestos por personas de más de 65 años. El precio medio del m² de vivienda es de 1.393,80 €.

En cuanto al estado civil, solteros el 41,96%, casados el 43,01%, viudos el 6,27%, separados el 2,19%, divorciados el 1,26% y otros el 5,31%. Los menores de edad y niños el 14,01%, jubilados + adultos y mayores de 65 años el 20,65%, parados 10,17% y estudiantes y otras labores el 20,44%. El índice de juventud del 22%, índice de infancia del 12,8%, índice de vejez del 15,9%, índice de adulto del 49,3%. Índice de nivel cultural 57,9%.

Según la base de datos del Instituto Gallego de Estadística, I.G.E. (2014), para el año 2010, las viviendas de tipo unifamiliar suponen el 47,84%, mientras que las viviendas de tipo colectivo suponen el 52,04% y otros tipos el 0,12%.

En cuanto a su superficie las viviendas menores de 40 m² suponen el 0,35%, de 40 a 60 m² el 7,26%, de 60 a 90 m² el 42,93%, de 90 a 120 m² el 30,75% y de más de 120 m² el 18,71%. Según su antigüedad las viviendas de menos de 5 años suponen el 3,63%, de 5 a 9 años el 7,97%, de 10 a 19 años el 16,48%, de 20 a 49 años el 47,52% y de más de 50 años el 24,42%.

Según su régimen de tenencia las viviendas en propiedad suponen el 80,97%, en alquiler el 10,41% y otros el 8,63%.

Según estos datos se desprende que existe prácticamente una paridad entre vivienda unifamiliar y vivienda en bloque colectivo, que la superficie de la mayoría de las viviendas se sitúa entre los 60 y los 120 m², que casi el 50% de las viviendas tienen una antigüedad entre los 20 y 40 años, y que más del 80% de las viviendas está en régimen de propiedad.

La mayoría de las nuevas edificaciones se han construido en los barrios periurbanos y en pequeños espacios dentro del casco urbano. Desde una visión real de la ciudad en la actualidad, así como de la situación socioeconómica, no cabe la realización de grandes desarrollos urbanísticos, sino de pequeñas actuaciones que conjuntamente con dotaciones y equipamientos consolidan la zona de ciudad donde se implanta.

Todos estos datos se presentan en las siguientes tablas.

	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
POBLACION	294.098	139.688	154.410
%	100 %	47,49 %	52,51 %
Edad Media		42,4 años	46,1 años
AFILIADOS S.S.	102.137	50.728	51.409
% Ocupados S.S.		51,21 %	48,79 %

Fig. 31. Población según grado de ocupación, sexo y edad para la ciudad de Vigo.

De los datos de este cuadro se desprende que la población de Vigo se encuentra en periodo de adulto medio, existiendo una cierta paridad en el número entre hombres y mujeres.

SECTOR OCUPACIÓN	PESCA Y AGRICULTURA	INDUSTRIA	CONSTRUCCIÓN	SERVICIOS
TOTAL	0,6 %	16,20 %	4,2 %	78,9 %

Fig. 32. Porcentaje de ocupación por sector para la ciudad de Vigo.

Del cuadro anterior se desprende que el sector de mayor presencia en la ciudad es el de servicios, siendo este sector de ocupación cinco veces mayor que el siguiente, que es el industrial.

	TOTAL	HOMBRES
Población	294.098	100 %
Trabajan	102.137	34,73 %
Parados	29.926	10,17 %
Estudia – Otras labores	60.113	20,44 %
Niños	41.289	14,01 %
Adultos + 65 años	60.737	20,65 %

Fig. 33. Población según grado de ocupación, sexo edad en Galicia.

Del cuadro anterior obtenemos los porcentajes de población en sus diversas fases en periodo (edad) laboral de un 45%. Esto supone prácticamente la mitad de la población. El periodo educativo el 20%, en periodo de jubilación-vejez el 21% y en edad infantil el 14%, entendiéndose de este dato que está constituido por una población mayoritariamente en periodo laboral y joven.

ESTADO CIVIL	TOTAL	HOMBRES
Solteros	123.408	41,96 %
Casados	126.493	43,01 %
Viudos	18.444	6,27 %
Separados	6.452	2,19 %
Divorciados	3.704	1,26 %
Otros	15.593	5,31 %

Fig. 34. Estado Civil para la ciudad de Vigo

En el cuadro anterior se observa que existe prácticamente una paridad entre personas solteras y casadas, suponiendo ambos grupos el 85% del total.

GRUPOS DE EDAD	TOTAL	HOMBRES
0-15 Años	41.289	14,22 %
16-64 Años	192.072	65,17 %
+ 65 Años	60.737	20,61 %

Fig. 35. Grupo de Edades para la ciudad de Vigo.

Del cuadro anterior se desprende que el mayor grupo de población está comprendido entre los 20 y los 64 años, coincidiendo con el periodo de actividad laboral.

	TOTAL	IMPORTE MEDIO PENSIÓN	HOMBRES	MUJERES
Nº PENSIONISTAS	59.958	1.029,54 €	1.233,21 €	828,41 €

Fig. 36. Rango de población de pensionistas para la ciudad de Vigo.

De este cuadro se desprende que el 20,61% del total de la población es de pensionistas, de los cuales el importe medio de la pensión nos define que en su conjunto el tipo de población corresponde con la clase media.

Tal como se observa en el siguiente cuadro, el mayor porcentaje de paro según grupo de edad está comprendido entre los 25 y los 65 años.

GRUPO DE EDAD	60-64	55-59	50-54	45-49	40-44	35-39	30-34	25-29	20-24	16-19
2012	2.790	3.896	4.065	4.007	4.378	4.843	4.424	3.253	2.658	544
2013	2.895	4.157	4.252	4.344	4.582	4.942	4.046	2.891	2.371	486
2014	2.860	4.221	4.115	4.265	4.406	4.375	3.445	2.532	1.723	395
2015	1.714	4.132	3.777	3.906	3.976	3.815	2.888	2.201	1.477	325
2016	2.924	3.988	3.582	3.587	3.589	3.144	2.511	1.836	1.262	284

Fig. 37. Paro para el periodo comprendido desde el 2012-2016 por grupo de edad cuatrienio de 16 a 64 años.

GRUPO DE EDAD	60-64	45-59	30-44	16-29	TOTAL
2012	2.790	3.896	4.065	4.007	4.378
2013	2.895	4.157	4.252	4.344	4.582
2014	2.860	4.221	4.115	4.265	4.406
2015	1.714	4.132	3.777	3.906	3.976
2016	2.924	3.988	3.582	3.587	3.589

Fig. 38. Cuadro resumen para el periodo entre 2012-2016 para el grupo de jóvenes, adultos y mayores.

GRUPO DE EDAD	60-64	45-59	30-44	16-29
2012	8%	34,33%	39,16%	18,51%
2016	10,94%	41,77%	34,61%	12,66%

Fig. 39. Cuadro de porcentaje de paro entre 2012-2016 para el grupo de jóvenes, adultos y mayores.

Tabla que define la evolución del paro por grupo quinquenal de edades para el año 2012, el grupo de personas comprendidas entre los 16 y los 29 años suponen un total de 6.455 personas, siendo el 18,51%; el grupo de personas comprendidas entre los 30 y los 44 años suponen un total de 13.645, siendo el 39,16%; el grupo comprendido entre los 45 y los 59 años suponen un total de 11.968 personas, siendo el 34,33%; el grupo de personas de 60 o más años suponen un total de 2.924 personas, siendo el 10,94% del total.

De los datos obtenidos se desprende que para el periodo 2012-2016 en el grupo comprendido entre los 16-29 años se reduce el paro en un -5,85%.

En el grupo comprendido entre los 30-44 años se reduce el paro en un -4,55%. En el grupo comprendido entre los 45-59 años aumenta el paro en un +7,44%.

En el grupo comprendido entre los 60 o más años aumenta el paro en un +2,94%.

Con los datos obtenidos se puede concluir que para el grupo de personas de entre 16 y 44 años en el periodo 2012-2016 se produce una mejora de media del 5,2% en el número de personas que se incorporan al mercado laboral, mientras que para el grupo de personas comprendido entre los 45 y 64 años en el mismo periodo se produce un empeoramiento de media del 5,19% en el número de personas que salen del mercado laboral.

Esto es coincidente con lo expuesto en el capítulo de Encuadramiento Teórico, en el apartado de Prospectiva Territorial, donde la población joven constituye el perfil de comprador más habitual de demandantes con la necesidad de emancipación o parejas jóvenes. Este dato, conjuntamente con el anterior, nos orienta hacia la necesidad de dar respuesta a este grupo de colectivos.

El crecimiento estimado para el conjunto de viviendas en la provincia asciende para el periodo de 2014-2024 en un 2,83%.

Tal como se observa en el siguiente cuadro, la densidad poblacional en el periodo comprendido entre los años 2005 y 2015 apenas ha sufrido variación.

AÑO	HABITANTES Km ² TOTAL
2005	2.608,4
2006	2.616,6
2007	2.628,6
2008	2.639,1
2010	2.654,7
2011	2.654,0
2012	2.660,5
2013	2.649,6
2014	2.640,2
2015	2.642,3

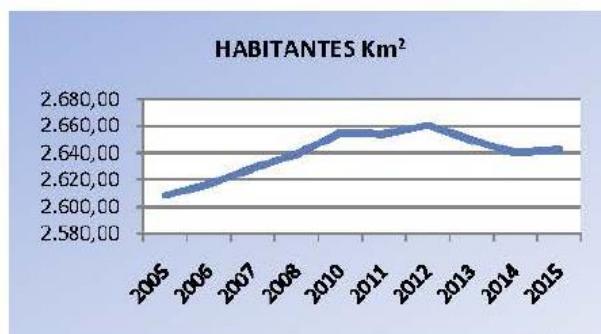


Fig. 40. Cuadro densidad población en Vigo habitante por Km² para el período 2005-2015

Fig. 41. Grafico densidad población en Vigo por habitante por Km² para el período 2005-2015

La pirámide poblacional activa en la ciudad de Vigo registra en la actualidad una cierta paridad entre hombres y mujeres hasta los 65 años, iniciándose en este punto diferencias en la esperanza de vida entre hombres y mujeres, inclinándose a favor de las mujeres. En el periodo comprendido entre los 65 a 75 años la esperanza de vida a favor de las mujeres es de media el 13,52%, para el periodo de 75 a 85 años del 34,29%, en el periodo comprendido entre los 85 a 91 años del 55,29%, y en el periodo de los 91 a 95 años es del 71,40%.

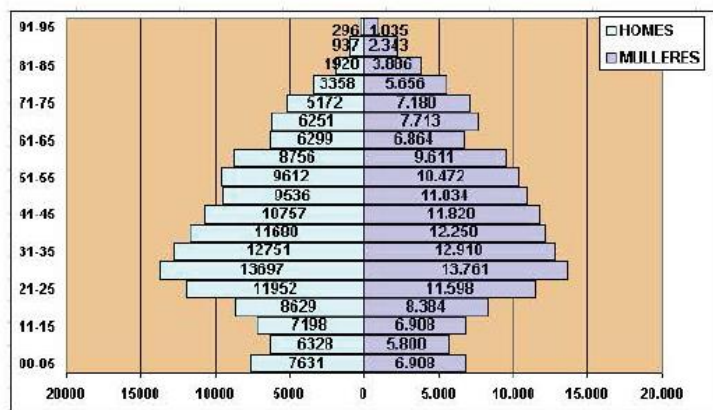


Fig. 42 Pirámide poblacional de la ciudad de Vigo

2.6.1 DINÁMICA DEMOGRÁFICA.

Con la finalización de la reconstrucción posbélica en los años 1950 en España se inaugura una nueva etapa caracterizada por profundas transformaciones económicas y cambios políticos, que traen consigo renovados modelos de planificación económica y territorial que afecta a casi todas las escalas espaciales y órdenes de la sociedad. El sistema urbano evoluciona bajo la dirección de las inversiones industriales y la población se redistribuye en función de un empleo cada vez más concentrado en las ciudades principales a nivel estatal y regional.

Las acciones tanto de iniciativa pública como privada están caracterizadas por el expansionismo, con los masivos desplazamientos de población, siendo esta una característica del planeamiento urbano propio del desarrollismo, se crean en las ciudades nuevas barriadas, normalmente bajo la tipología de polígonos de viviendas en la periferia de las mismas, y que se convierte en imprescindibles para alojar a una creciente población de origen rural necesitada de nuevos espacios residenciales.

Las propuestas económicas y de ordenamiento territorial de este periodo, impulsadas por el Régimen franquista modifican en pocos años la morfología urbana de un buen número de ciudades españolas. No obstante, la verdadera modernización industrial de España se produce en la década de 1960.

La mayoría de los autores tienden a relacionar una primera fase de expansión de las ciudades como resultado del proceso de industrialización. Y Vigo confirma dicha relación, dado el espectacular crecimiento de la urbe desde las primeras experiencias industrializadoras de las últimas décadas del siglo XIX y, más rotundamente, a partir de 1960. Pasa de ser un pequeño núcleo portuario a finales del siglo XIX (35.210 habitantes en 1857) a superar ampliamente los 130.000 efectivos en 1950. De este modo claro, la industria está presente en la historia local de la ciudad durante toda su época contemporánea, y con mayor intensidad a finales del siglo XIX.

A un primer periodo directamente relacionado con la vocación marítima y actividad portuaria le sucede una nueva etapa, que está dirigida por una ventajosa política oficial de la promoción de suelo industrial: Polo de Desarrollo y Zona Franca, Torres e Lois (1995). Como consecuencia de estas iniciativas, el municipio más poblado de Galicia desde 1910 cuenta con la principal factoría industrial localizada en esta Comunidad Autónoma.

Siendo ésta una decisión ajena al capital gallego, motivada por la apertura exterior del régimen, consecuencia de una peculiar política de planificación de los polos de desarrollo, pero que destaca por los múltiples impactos territoriales que produce sobre la ciudad, su implantación contribuye a dar una nueva forma a la ciudad. No sólo se urbaniza y se le otorga una nueva función a una parte importante de la periferia urbana, sino también se rompe la estructura más o menos compacta de Vigo, ensanchándose hacia los ejes de comunicación a través de nuevos espacios industriales y áreas residenciales.

Aunque a escala estatal el crecimiento económico, es el mayor acaecido hasta este momento, la actividad o la vitalidad demográfica de Vigo no sea comparable a lo que sucedió desde 1960 en ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia o Bilbao, por mostrar sólo algunas de las más destacadas, la práctica totalidad de los trabajos sobre Geografía Urbana en Galicia coinciden en señalar el papel desempeñado por Vigo en la urbanización e industrialización de Galicia, Souto (1988).

Las grandes aglomeraciones urbanas españolas han registrado sus mayores índices de crecimiento porcentual entre 1950 y 1970. Las ciudades que superan los 100.000 habitantes alcanzan su máximo dinamismo en las décadas de 1960 a 1981, Vinuesa (1996). Si se toma como media estas tres décadas, de 1950 a 1981, las ciudades principales del sistema urbano español han obtenido saldos altamente positivos, cercanos al 50%: el crecimiento porcentual en Madrid fue del 47,92%; un 26,98% en Barcelona; del 45,04% en Sevilla; un 31,67% en Valencia y del 47,11% en Bilbao. En el caso de Vigo, el crecimiento demográfico entre 1950 y 1981 ha alcanzado el 50,44%, duplicando en solo treinta años la cifra inicial de 1950.

En el caso gallego trae consigo la aparición de un auténtico eje de desarrollo que se extiende desde Ferrol hasta la frontera con Portugal Eje Atlántico, Souto (1995). Vigo se convierte en la ciudad rectora de todo el sur de Galicia. La vitalidad demográfica de la ciudad más poblada de Galicia durante los últimos cien años es una expresión de su potencialidad industrial.

El despegue demográfico de Vigo se desarrolla en apenas treinta años, como consecuencia de la modificación de un sector secundario fuertemente vinculado hasta la fecha con la transformación de los productos del mar, conservas y construcción naval, y el impulso proporcionado por la creación de la Zona Franca, sobre todo después del inicio de la actividad de la factoría de Citroën en 1957. Este último proceso industrializador, propio de modelos desarrollistas, ejerce una intensa influencia sobre el dinamismo de un territorio caracterizado por el aumento casi constante en el número de efectivos y la obtención de índices de envejecimiento demográfico muy inferiores tanto a la media gallega como a otros espacios urbanos.

La población de Vigo tuvo un incremento superior a los 140.000 habitantes desde 1960 a 1996, aumento relativo del 97,89%, cuando la población en el conjunto de Galicia registró un crecimiento total para el mismo periodo de sólo unos 129.000 habitantes

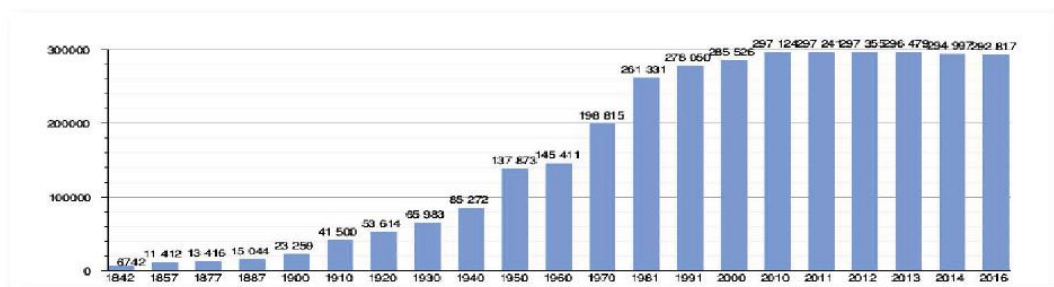


Fig. 43. Evolución censo poblacional periodo 1842-2014.

Así desde 1960, se asiste a un modelo de desarrollo territorial desequilibrado, donde la aglomeración urbana de Vigo se presentará como uno de los espacios más beneficiados en detrimento del despoblamiento visible en las áreas rurales interiores. Como resultado, de 1960 a 1981, se mantiene una importante tendencia alcista propia de los espacios ciudadanos del país que, ante la crisis del sistema agrario tradicional, se convierten en focos de atracción de la población emigrante que busca trabajo en el sector industrial.

La creciente demanda laboral ejercida por Citroën y sus empresas auxiliares realza la función de polo de atracción para la población rural emigrante de Galicia. De hecho, este municipio aumenta en 113.809 sus efectivos durante el 1960-1981, cifra que representa el mayor crecimiento absoluto de todo el siglo. En la ciudad el importante movimiento natural se complementa con saldo migratorio altamente positivo, siendo éste fundamental para entender su crecimiento urbano.

Esto es explicable debido a la inadaptación de una gran parte de la agricultura gallega a la economía de mercado que produce un excedente de trabajadores agrícolas que son atraídos por la demanda laboral de un sector secundario con gran relevancia en la estructura económica de la ciudad y que, cada vez más, está capitalizado por el entramado industrial del sector automovilístico.

Si trasladamos este análisis a escala intraurbana (1960-1981), comprobamos como esta tendencia demográfica municipal positiva se corresponde con un crecimiento generalizado en quince de sus dieciocho parroquias. El aumento porcentual más importante se produce, primero, en todo el espacio urbano consolidado (núcleo urbano y Castrelos), y luego en un incipiente periurbano y rururbano que se alimenta de una buena cantidad de familias que tenían su antigua residencia en el centro de la ciudad y que ahora construyen nuevas viviendas en parroquias como Coruxo y Alcabre. Más concretamente, el crecimiento poblacional más importante se calcula en ésta última y Cabral, (198,53% y 134,00%,

respectivamente) debido al comienzo del proceso de periurbanización en las parroquias litorales alejadas del centro urbano, la construcción de viviendas de trabajadores alrededor del grupo de Empresas Álvarez y los aportes inmigratorios que afectan a todo el municipio. Mientras tanto, la evolución demográfica positiva que afecta a los distritos del este y sureste está vinculada a la construcción de viviendas para acoger a población inmigrante procedente mayoritariamente del interior de Galicia, que tiene su lugar de trabajo en unos barrios cercanos a las principales factorías de la Zona Franca. El total de inmigrantes asentados en Vigo en 1981 ascendía a 31.785, de los cuales casi 10.500 eran del resto de Galicia, unos 9.800 de otras provincias españolas y algo más de 11.485 del extranjero (retornados originarios de toda Galicia).

Desde un primer momento los emigrantes procedentes del resto de la provincia son mano de obra industrial, que optan por residir en los distritos 6, 7 y 8, es decir en la periferia del centro y en la barriada de Coia (promoción público-privada de viviendas construida en los años 1960). Los que se desplazan desde el extranjero establecen su residencia en los sectores de la ciudad consolidada, en el centro de la ciudad (distritos 1, 2, 3 y 4), e invierten en pequeños negocios de servicios y en el sector inmobiliario. En el caso de la inmigración de otras provincias gallegas, se produce una interesante doble localización: por una parte en los distritos 9 y 5 debido a la inversión de capitales procedentes de la emigración exterior en propiedades inmobiliarias y, por otra, en el distrito 4, donde justamente se encuentra el polígono de viviendas de Coia, ocupado masivamente por población obrera. La importancia de la inmigración con ubicación periférica explica la vitalidad de parroquias interiores (Castrelos, Bembrive, Beade...).

La evolución poblacional cambia de signo una vez entramos en la década de 1980. La grave inestabilidad laboral y baja producción industrial caracterizan la economía local. La conflictiva reconversión naval y la crisis de Citroën abocan al cierre o a la generalización de los despidos en muchas empresas auxiliares.

Se profundiza la crisis demográfica y el rasgo identificativo desde 1981 es la ralentización del aumento poblacional: se calcula un saldo migratorio en Vigo para 1981-1991 de unos 18.000 habitantes y de 8.848 entre 1991-1996. Durante este primer decenio la inmigración está relacionada con el éxodo rural, procedente sobre todo de la Galicia sudoriental y el asentamiento de emigrantes retornados. No obstante, la crisis demográfica del rural contrarresta el movimiento natural negativo de los espacios urbanos, por cuanto la intensificación del éxodo rural alimenta el aumento de efectivos de las ciudades. Así, esta etapa está caracterizada por la intensificación de los movimientos migratorios interiores en Galicia, donde Vigo es una de las grandes beneficiadas. Y esto a pesar de la crisis industrial que afectó a toda la ciudad, sobre todo en la primera mitad de los 1980. Vigo afianza su protagonismo en Galicia como principal centro de recepción de inmigrantes debido a la centuación de la crisis demográfica en buena parte del interior gallego, pero también por una ligera superación de los momentos económicos más difíciles en la misma ciudad.

Comparativo de los parámetros entre Galicia y Vigo

Realizando el comparativo de los datos obtenidos entre Galicia y Vigo se observa una escasa diferencia. Las mayores diferencias se dan en la ocupación por sectores para Galicia en el sector de la pesca y la agricultura, que supone el 6,7% mientras que para Vigo, a pesar de su potente Puerto Pesquero supone el 0,6%, entendiendo que esta mayor disparidad en este parámetro se debe a que Vigo carece de agricultura.

El sector de industria en Galicia es del 13,80% y en Vigo el 16,20%, evidenciando esta diferencia que en la ciudad existe la Factoría de PSA-Citroën y sus empresas subsidiarias. La construcción supone en Galicia el 7,4% y en Vigo el 4,2%, y en el sector servicios en Galicia es del 71,90% y en Vigo del 78,90%.

Si se procede a realizar un análisis comparativo entre los datos obtenidos tanto en el perfil poblacional de Galicia como de Vigo, observamos que:

	GALICIA	VIGO
% Ocupación Hombres	51,52%	51,21%
% Ocupación Mujeres	48,48%	48,79%
Sector ocupación Pesca/Agricultura	6,7%	0,6%
Sector ocupación Industria	13,80%	16,20%
Sector ocupación Construcción	7,40%	4,20%
Sector ocupación Servicios	71,90%	78,90%
Población rango edad < 20 años	15,70%	17,20%
Población rango de edad 21-64 años	60,80%	62,10%
Población rango de edad > 65 años	24%	20,70%
Población Hombres	48,20%	47,49%
Población Mujeres	51,80%	52,51%
Edad media Hombres	44,6 años	42,4 años
Edad media Mujeres	47,8 años	46,4 años

Fig. 44. Comparativo del grado de ocupación por sectores de Galicia y Vigo

2.6.2 PROYECCIÓN DE LOS HOGARES.

En este apartado se trata en particular el estado actual del parque de la vivienda en la ciudad, analizando los parámetros de la proyección de los hogares, evolución de tamaño medio del hogar, estado de la vivienda, características de las viviendas por tramos de superficies, grado de ocupación, antigüedad de las viviendas, así como el análisis del tipo de vivienda y grado de ocupación por distrito.

Debido al estancamiento demográfico que se ha producido desde el 2010 en la ciudad y a la crisis de la década nos ha llevado a una nueva realidad en cuanto a las necesidades habitacionales. Esta nueva situación ha llevado pareja una modificación en cuanto al perfil del usuario de las viviendas.

Con los datos que a continuación se relacionan se pretende en primera medida obtener la proyección de los hogares, tanto de Galicia como de las distintas provincias y su composición, obteniendo de esta forma las necesidades a futuro.

Con el fin de ahondar en un mayor conocimiento se procederá a realizar un análisis de cada uno de los distintos distritos administrativos de modo que obtener los datos en cuanto al tipo de vivienda principal existentes. Todo ello en sus distintos tipos: colectivo, unifamiliar y secundaria otras, así como el porcentaje de viviendas según su superficie y grado de ocupación, obteniéndose de forma objetiva los datos del estado actual, así como de la estimación de necesidades futuras.

Según los datos del Ministerio de Fomento, a través del Instituto Nacional de Estadística INE (2015), el número de hogares en España se incrementará en 5,2 % entre el período 2014- 2029, alcanzando la cifra de 19.206.086 hogares, y todo ello a pesar de la disminución de la población residencia en viviendas familiares, que en este periodo, también según el Ministerio de Fomento, a través del Instituto Nacional de Estadística INE (2015) descenderá en un 2,5 %, debiéndose esta situación a la reducción del número de personas que viven en cada hogar. A continuación se desarrollan dos cuadros y dos gráficos de la proyección de hogares previstos en España para el periodo 2014-2019, así como su y valor porcentual según número de personas que la ocupan.

	2014	%
1 Persona	4.480.391	24,54 %
2 Personas	5.581.768	30,58 %
3 Personas	3.852.223	21,10 %
4 Personas	3.251.485	17,82 %
5 Personas	1.087.019	5,96 %
TOTAL HOGARES	18.254.900	

Fig. 45. Estado de número de viviendas en España según el grado de ocupación en el año 2014.

	2029	%
1 Persona	5.711.125	29,73 %
2 Personas	5.998.563	21,23 %
3 Personas	3.752.375	19,53 %
4 Personas	2.961.117	15,41 %
5 Personas	780.877	4,06 %
TOTAL HOGARES	19.206.086	

Fig. 46. Proyección de hogares según el número de viviendas según el grado de ocupación en España para el período 2029.

En España, para el periodo comprendido entre 2014-2029, el porcentaje de viviendas ocupadas por una o dos personas pasa del 55,12% al 61%, aumentando en un 5,88% mientras que el resto de viviendas ocupadas por tres, cuatro y cinco personas pasa del 44,88% al 39%.

	2014	2029	CRECIMIENTO	VALOR % SOBRE EL TOTAL AÑO 2029
1 Persona	4.480.391	5.711.125	+ 27,50 %	29,77 %
2 Personas	5.581.768	5.998.563	+ 7,50 %	31,23 %
3 Personas	3.852.223	3.752.375	- 2,6 %	19,53 %
4 Personas	3.251.485	2.961.117	- 8,9 %	15,41 %
5 Personas	1.087.019	780.877	-28,2 %	4,06 %
TOTAL HOGARES	18.254.900	19.206.086	+ 5,88 %	

Fig. 47. Evolución en % para España de las viviendas 2014-2029 en cuanto a su crecimiento y disminución porcentual por grado de ocupación y previsión para el año 2029.

Del cuadro anterior se desprende que en los hogares en los que vive una sola persona crecen en un 27,50 %, los de dos personas crecen un 7,50 % y el resto disminuyen.

Según datos del Ministerio de Fomento, a través del Instituto Nacional de Estadística INE (2015), el tipo de vivienda que se necesitarán en un mayor número en el año 2029, serán las de dos personas con porcentaje del 31,23 %, seguidos por las de una persona con un porcentaje del 29,77 % y las de menor número son las de cinco.

Proyección de los hogares en Galicia periodo 2014-2024 Basándonos en los datos estadísticos del Instituto Gallego de Estadística, los cuales nos proporcionan información estimada del número de hogares a futuro, estableciendo un horizonte a 10 años para la Comunidad Autónoma de Galicia.

Según datos del Instituto Gallego de Estadística, el número de hogares para Galicia en 2014 es de 1.060.774, estimándose un decrecimiento para el 2024 de -0,52 % con un total de viviendas según estimación de 1.055.226

Por áreas geográficas (agrupación de comarcas) la correspondiente a la comarca de Vigo, el número de hogares en 2014 es de 158.557, estimándose un incremento para el 2024 del 4,8%, llegando a 165.188 hogares.

Para el conjunto de la provincia de Pontevedra el número de hogares en 2014 es de 252.102, estimándose un crecimiento del 2,83 %, llegando a 362.060.

	2014	2024	VARIACIÓN
Galicia	1.060.774	1.055.226	-0,54%
A Coruña	442.029	440.483	-0,34%
Lugo	134.429	128.778	-4,20%
Ourense	132.214	123.904	-6,28%
Pontevedra	352.102	362.060	+2,83%

Fig. 48. Proyección de hogares en Galicia y provincias para el periodo 2014-2024.

En cuanto al tamaño de hogares, se prevé un aumento de los hogares compuestos por dos personas para el periodo comprendido entre 2014-2024, según el ING para la provincia de Pontevedra, crecieron para las ocupadas por una o dos personas un 1,89% sobre el total del 2,83%, para el conjunto de crecimientos para el grupo de viviendas ocupadas por tres o cuatro personas el crecimiento se estima en 0,22% para el grupo de cinco o más personas un total del 0,72%.

	GALICIA 2014	GALICIA 2024	PONTEVEDRA 2014	PONTEVEDRA 2024	% GALICIA	% PONTEVEDRA
1 Persona	209.310	209.583	62.216	64.232	+ 0,03 %	+ 0,34 %
2 Personas	282.254	285.570	88.292	93.172	+ 0,32 %	+ 1,55 %
3 Personas	281.375	274.792	93.959	94.429	- 0,62 %	+ 0,13 %
4 Personas	193.695	188.768	72.217	72.543	- 0,47 %	+ 0,09 %
5 Personas	63.064	64.247	23.038	24.364	+0,06 %	+ 0,46 %
6 Personas	31.076	32.267	12.380	13.319	+0,05 %	+ 0,26 %
TOTAL	1.060.774	1.055.227	352.102	362.059	- 0,52 %	+ 2,83 %

Fig. 49. Cuadro comparativo evolución del grado de ocupación para Galicia y Pontevedra

Del cuadro anterior se desprende que mientras en Galicia para el periodo 2014-2024 sólo se incrementa el número de hogares de una persona en 0,03 %, el de dos personas en 0,32 %, el de cinco personas en 0,06 % y el de seis o más personas en 0,06 %, en la provincia de Pontevedra se incrementan los valores en todos los tipos de hogares, siendo los que crecen en mayor medida el de dos personas en un 0,52 %, el de cinco personas en 0,46 % y el de seis o más personas en un 0,26 %, resultando un incremento con saldo positivo del 2,83 % para el total de la provincia de Pontevedra, mientras que para el conjunto de la Comunidad Autónoma se obtiene un saldo negativo del -0,52 %.

En el análisis realizado del estado actual en lo referente a la tipología de los bienes inmuebles según datos del Instituto Gallego de Estadística, IGE, se obtiene el siguiente cuadro.

BIENES INMUEBLES	RESIDENCIAL	APARCAMIENTO	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
TOTAL	134.296	27.046	10.412	6.989	3.647	29.325
%	63,43 %	12,77 %	4,91 %	3,30 %	1,72 %	13,85 %

Fig. 50. Porcentaje y tipo de bienes inmuebles para la ciudad de Vigo.

En el análisis realizado en la proyección de los hogares en la provincia de Pontevedra para el periodo 2014-2024, el grupo de hogares en el que se prevé una mayor necesidad es para el compuesto por dos personas con 1,55% y una persona con el 0,34%, mientras que para el resto de grupos los valores se encuentra muy por debajo de éstos.

Evolución del tamaño medio del hogar

El tamaño medio del hogar continuaría descendiendo en el período 2014-2029, en línea con lo que viene sucediendo desde los últimos censos (en 1970 era de casi cuatro personas). En concreto, pasaría de 2,52 personas por hogar en 2014, a 2,34 en el año 2029.



Fig. 51. Evolución proyectada del tamaño medio del hogar 2002-2029.

En cuanto al número de trabajadores como media de cada hogar en el periodo comprendido entre 2014 y 2024, se estima un crecimiento a nivel de la Comunidad Autónoma pasando en el 2014 de 2,60 personas por hogar a 2,63 personas, mientras que en la provincia de Pontevedra tiene un saldo negativo, pasando en 2014 de 2,69 personas por hogar a 2,64 personas por hogar en el año 2024.

Según el Instituto Gallego de Estadística la composición de los hogares gallegos los clasifica en su estructura en unipersonales, parejas sin hijos, parejas con hijos, unidades monoparentales y otros tipos de hogares.

A continuación se incorpora un cuadro aclaratorio.

ESTRUCTURA	GALICIA 2014 Nº de Hogares	GALICIA %	PONTEVEDRA 2014 Nº de Hogares	PONTEVEDRA %
Unipersonales	209.310	19,73 %	62.216	17,66 %
Parejas sin hijos	202.800	19,11 %	63.147	17,95 %
Parejas con hijos	399.996	37,71 %	143.760	40,83 %
Unidades Monoparentales	100.718	9,50 %	33.826	9,60 %
Otros	147.950	13,95 %	49.153	13,93 %
TOTAL	1.060.774		352.102	

Fig. 52. Cuadro comparativo año 2014 Galicia y Pontevedra según la configuración del tipo de familia.

2.6.3 ESTADO ACTUAL DEL PARQUE DE LAS VIVIENDAS EN VIGO.

En la ciudad de Vigo existen un total de 143.579 viviendas, de las cuales 114.445 son viviendas principales y el resto son secundarias. Del total de las viviendas principales 80.622 viviendas son en propiedad, 22.138 se encuentran en régimen de alquiler y 11.695 están cedidas o en régimen distinto a los anteriores.

En los cuadros siguientes se procede a realizar por distrito un análisis del tipo de vivienda y grado de ocupación por número de personas, obteniendo de este modo las características del tipo de vivienda y su composición por el número de usuarios.

SUP. ÚTIL	Nº VIVIENDAS	%
< 30 m ²	303	0,26 %
30-45 m ²	4.737	4,14 %
46-60 m ²	11.328	9,90 %
61-75 m ²	18.114	15,62 %
76-90 m ²	38.392	33,54 %
91-105 m ²	18.613	16,26 %
106-120 m ²	9.455	8,26 %
121-150 m ²	6.441	5,62 %
151-180 m ²	2.927	2,56 %
>180 m ²	4.145	3,64 %
TOTAL	114.455	

Fig.53. Cuadro general de viviendas principales para Vigo según su superficie.

Según datos aportados por el analista A. Méndez, el precio de la vivienda libre en Vigo ha evolucionado de forma muy diferente al resto de las formas urbanas de Galicia.

La ciudad de Vigo resiste mejor el primer año del estallido de la burbuja, para con posterioridad sufrir una caída mucho más escalonada, llegando a acumular un descenso del 34%. Según el autor esto ocurre hasta el año 2012. En este año la situación da la vuelta. En este momento la caída tocó fondo y los valores de la vivienda se estabilizan, mientras sigue la caída en los demás grandes municipios.

Los datos del Ministerio de Fomento correspondientes al cuarto trimestre del 2012 cifran en 1.626 €/m² el precio de la vivienda en Vigo, lo que supone un retroceso del 0,7% con respecto a los 1.639 €/m² con los que se cerró el año anterior. Este leve cambio contrasta con los retrocesos superiores al 10% por otras grandes ciudades gallegas en este mismo periodo.

En estos cuadros se procede al análisis del grado de ocupación de las viviendas por personas y su superficie. Este grupo de cuadros nos permiten realizar un análisis cuantitativo de cómo están compuestas las viviendas según su superficie y número de personas, que analizando con detenimiento se observa que a pesar de aumentar la superficie, el tipo de ocupación es similar para el tramo de una o dos personas.

SUP. UTIL	Nº VIVIENDAS	%	Nº PERSONAS
< 30 m ²	195	64,36%	1 Persona
	108	35,64%	Otras
Total	303	100,00%	

Fig.54. Cuadro grado de ocupación según la superficie de la vivienda en la actualidad

SUP. UTIL	Nº VIVIENDAS	%	Nº PERSONAS
30 - 45 m ²	2.866	60,50%	1 Persona
	1.190	25,12%	2 Personas
	436	9,20%	3 Personas
	202	4,26%	4 Personas
	43	0,91%	Otras
Total	4.737	100,00%	

Fig.55. Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 30-45 m² en cuanto al número de personas.

SUP. UTIL	Nº VIVIENDAS	%	Nº PERSONAS
46 - 60 m ²	3.837	33,87%	1 Persona
	4.120	36,37%	2 Personas
	2.131	18,81%	3 Personas
	978	8,63%	4 Personas
	192	1,69%	5 Personas
	70	0,62%	Otras
Total	11.328	100,00%	

Fig.56. Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 46-60 m² en cuanto al número de personas.

SUP. UTIL	Nº VIVIENDAS	%	Nº PERSONAS
61 - 75 m ²	4.865	26,86%	1 Persona
	5.694	31,43%	2 Personas
	4.186	23,11%	3 Personas
	2.443	13,49%	4 Personas
	562	3,10%	5 Personas
	165	0,91%	6 Personas
	199	1,10%	Otros
Total	18.114	100,00%	

Fig.57. Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 61-75 m² en cuanto al número de personas.

SUP. UTIL	Nº VIVIENDAS	%	Nº PERSONAS
76 - 90 m ²	7.529	19,61%	1 Persona
	12.032	31,34%	2 Personas
	9.466	24,66%	3 Personas
	7.046	18,35%	4 Personas
	1.940	5,05%	5 Personas
	378	0,98%	6 Personas
	1	0,00%	Otros
Total	38.392	100,00%	

Fig.58. Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 76-90 m² en cuanto al número de personas.

SUP. UTIL	Nº VIVIENDAS	%	Nº PERSONAS
91 - 105 m ²	3.148	16,91%	1 Persona
	6.007	32,27%	2 Personas
	4.451	23,91%	3 Personas
	3.456	18,57%	4 Personas
	1.109	5,96%	5 Personas
	442	2,37%	6 Personas
	0	0,00%	Otros
Total	18.613	100,00%	

Fig.59. Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 91-105 m² en cuanto al número de personas.

SUP. UTIL	Nº VIVIENDAS	%	Nº PERSONAS
106 - 120 m ²	1.615	17,08%	1 Persona
	2.647	28,00%	2 Personas
	2.131	22,54%	3 Personas
	2.080	22,00%	4 Personas
	696	7,36%	5 Personas
	286	3,02%	6 Personas
	0	0,00%	Otros
Total	9.455	100,00%	

Fig. 60. Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 106-120 m² en cuanto al número de personas.

SUP. UTIL	Nº VIVIENDAS	%	Nº PERSONAS
121 - 150 m ²	907	14,08%	1 Persona
	1.516	23,54%	2 Personas
	1.729	26,84%	3 Personas
	1.660	25,77%	4 Personas
	440	6,83%	5 Personas
	189	2,93%	6 Personas
	0	0,00%	Otros
Total	6.441	100,00%	

Fig. 61. Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 121-150 m² en cuanto al número de personas.

SUP. UTIL	Nº VIVIENDAS	%	Nº PERSONAS
151 - 180 m ²	217	7,41%	1 Persona
	846	28,90%	2 Personas
	779	26,61%	3 Personas
	686	23,44%	4 Personas
	173	5,91%	5 Personas
	225	7,69%	6 Personas
	1	0,03%	Otros
Total	2.927	100,00%	

Fig. 62. Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 151-180 m² en cuanto al número de personas.

SUP. UTIL	Nº VIVIENDAS	%	Nº PERSONAS
> 180 m ²	464	11,19%	1 Persona
	831	20,05%	2 Personas
	1.110	26,78%	3 Personas
	1.008	24,32%	4 Personas
	475	11,46%	5 Personas
	257	6,20%	6 Personas
	0	0,00%	Otros
Total	4.145	100,00%	

Fig. 63. Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre > 180 m² en cuanto al número de personas.

En el cuadro siguiente se define la estructura de trabajo en la obtención de datos, dinámico demográfico, proyección de los hogares, evolución del tamaño del hogar, edad media, grado de ocupación, sector y estado actual parte de la vivienda.

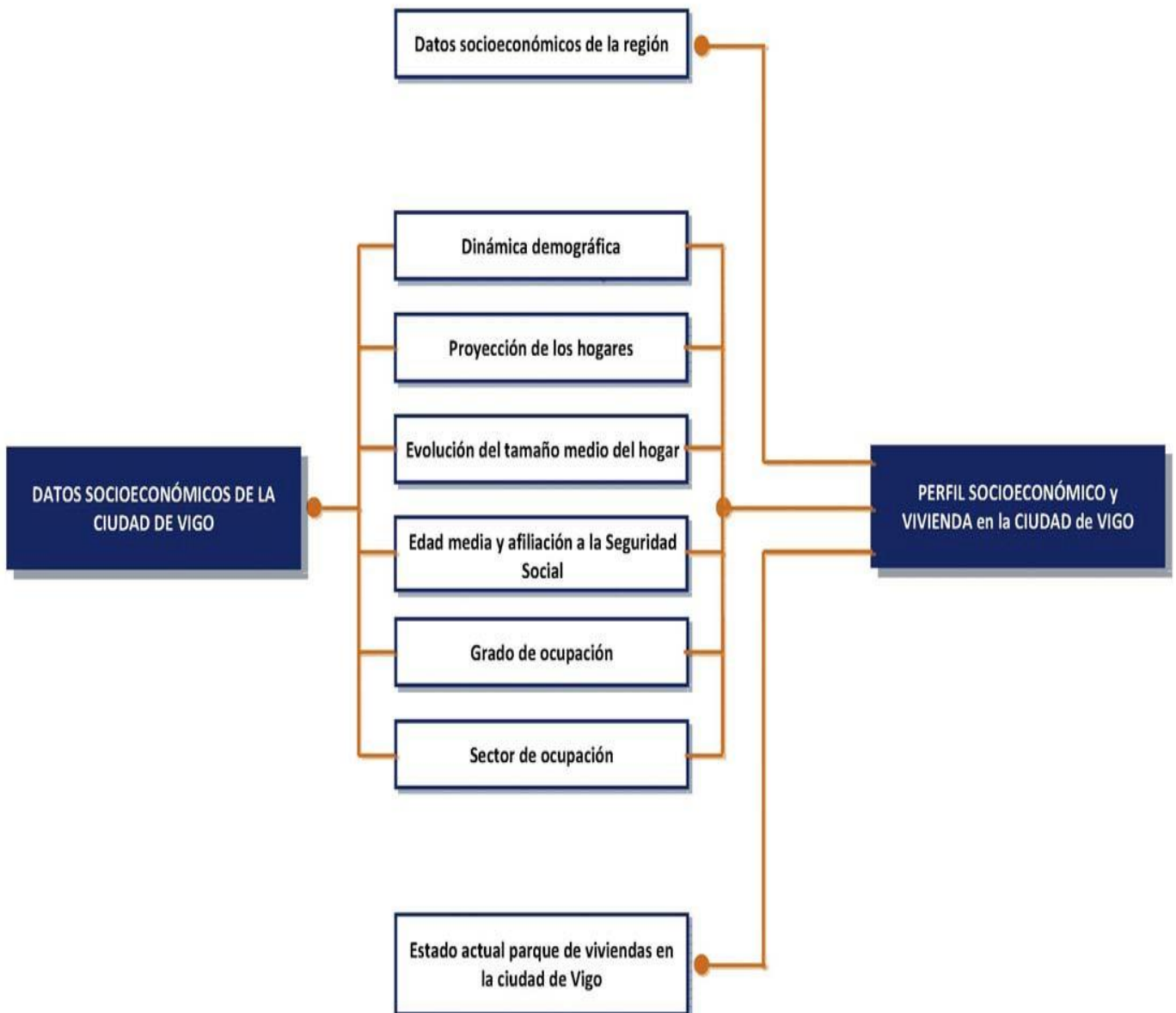
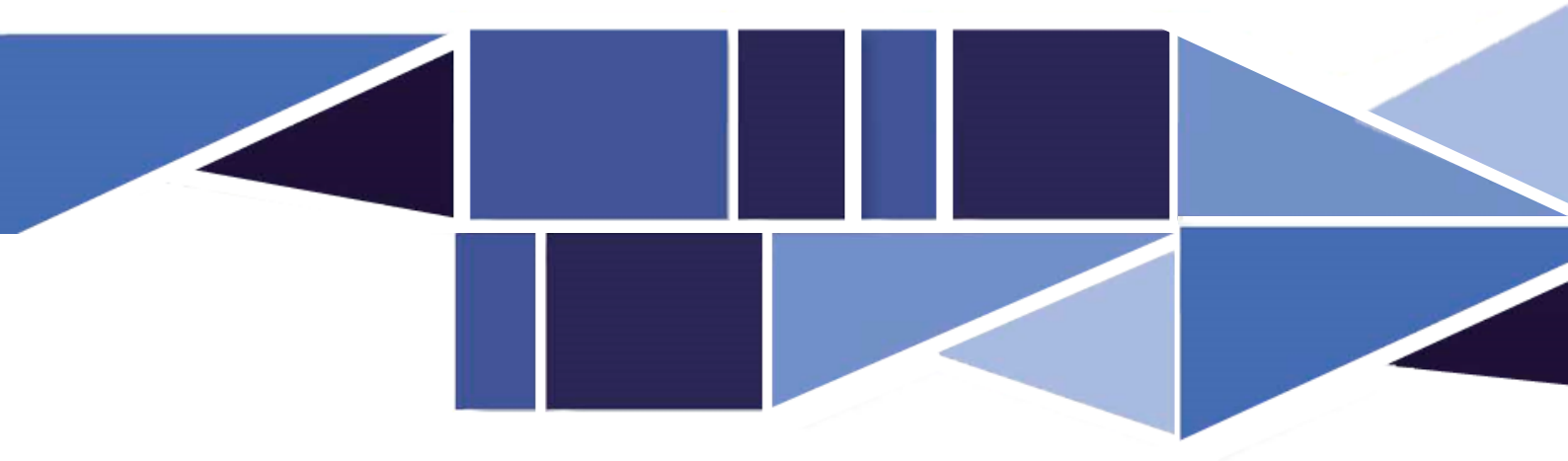


Fig. 64. Cuadro estructura de datos para la obtención del perfil socio-económico.





3. INTRODUCCIÓN A VIGO

3.1. MARCO GENERAL

En el capítulo que se inicia se procede a realizar un análisis de la ciudad de Vigo, atendiendo inicialmente a su marco territorial, evolución urbana y de planeamiento.

Vigo es un Ayuntamiento situado en el noroeste de España, en la Comunidad Autónoma de Galicia que pertenece a la comarca del mismo nombre limita al noreste con el ayuntamiento de Redondela, al sureste con los ayuntamientos de Mos y O Porriño, al suroeste con los ayuntamientos de Gondomar y Nigrán, y al noroeste con la Ría de Vigo en el océano Atlántico, el término municipal de Vigo tiene una superficie de 109,1 Km², siendo el territorio más urbanizado de la provincia de Pontevedra, con una densidad de población de 2.697 hab./km² en el año 2015 y una población de 294.098 habitantes.

3.1.1 Descripción y localización del ámbito.

El relieve de Vigo está determinado por sus dos principales unidades geomorfológicas, la propia Ría de Vigo y el Valle de Fragoso. Entre ellas existe un conjunto de elevaciones de poca importancia., así, en el término municipal de Vigo se pueden distinguir tres zonas diferenciadas en las que encuadrar las parroquias y asentamientos del espacio periurbano. Las zonas litorales, formadas por un espacio profundamente modificado por rellenos ganados al mar en las parroquias de Teis, Bouzas, Zona Central y una zona donde predomina una imagen más turística o de esparcimiento, en las parroquias de Navia, Coruxo, Oia y Saianes. Las zonas del Valle de Fragoso, situadas sobre las cuencas de los afluentes del río Lagares, en las parroquias de Can- deán, Cabral, Matamá, Bembrive, Lavadores, Sárdoma, Castrelos, Comesaña y Navia. Zonas de crestas y colinas que hacen de división ente las diferentes cuencas hidrográficas, relativas a las parroquias de Candeán, Cabral, Valladares, Zamanes, Coruxo y Bembrive.



Fig. 65. Imagen panorámica de la ciudad de Vigo

3.1.2 Clima.

El municipio de Vigo está catalogado dentro del clima de tipo oceánico, de veranos secos. Esto consiste en una transición entre el tipo oceánico y el clima mediterráneo.

La unidad de observación y predicción meteorológica de Galicia define que Vigo comparte rasgos con climas subtropicales y según la Agencia Estatal de Meteorología, la Ría de Vigo, es uno de los puntos de mayor pluviometría de Galicia, con registros de 1918 mm anuales.

Otro tipo de clasificaciones, como puede ser la Köppen, el municipio de Vigo estaba catalogado dentro del clima de tipo oceánico de veranos suaves, pero en la actualidad el clima vigués puede catalogarse dentro del tipo oceánico de veranos secos, y se caracteriza por poseer una estación seca y temperaturas más elevadas que en el tipo oceánico de veranos suaves (Silverio Cañada, 2011).

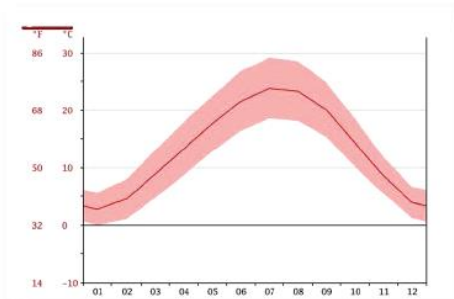


Fig. 66. Diagrama de temperatura: Vigo

month	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
mm	50	49	58	69	75	76	58	66	64	80	83	60
°C	2.7	4.5	8.8	13.2	17.6	21.5	23.8	23.3	20.1	14.3	8.6	3.9
°C (min)	-0.1	1.0	4.6	8.6	12.7	16.3	18.5	18.1	15.3	10.1	5.4	1.2
°C (max)	5.6	8.0	13.0	17.9	22.5	26.8	29.2	28.6	24.9	18.6	11.9	6.7
°F	36.9	40.1	47.8	55.8	63.7	70.7	74.8	73.9	68.2	57.7	47.5	39.0
°F (min)	31.8	33.8	40.3	47.5	54.9	61.3	65.3	64.6	59.5	50.2	41.7	34.2
°F (max)	42.1	46.4	55.4	64.2	72.5	80.2	84.6	83.5	76.8	65.5	53.4	44.1

Fig. 67. Tabla climática

La diferencia en la precipitación entre el mes más seco y el mes más lluvioso es de 34 mm. Las temperaturas medidas varían durante el año en un 21.1 °C. Los números de la primera línea de la tabla climática representan los meses siguientes: (1) enero (2) febrero (3) marzo (4) abril (5) mayo (6) junio (7) julio (8) agosto (9) septiembre (10) octubre (11) noviembre (12) diciembre.

El mar tiene un efecto moderador de la climatología viguesa, suavizando las temperaturas y permitiendo que existan pocas variaciones.

Los valores de temperatura y pluviometría de la ciudad de Vigo la convierten en una zona muy confortable para vivir, siendo la temperatura media no inferior a 8º centígrados.

3.1.3 Historia urbana.

Las primeras noticias fidedignas datan de la época romana, en la que Vicus Spacorum, desarrolla una intensa actividad ligada al mar y a sus recursos, con su población instalada en los barrios del Arenal y el Berbés. Con todo, esta población ascenderá por las laderas del Monte del Castro, huyendo de los ataques normandos en la Alta Edad Media.

En las laderas de las áreas más montañosas se encuentran monumentos megalíticos funerarios (mámoas y dólmenes). Las sucesivas civilizaciones y culturas fueron dejando su pegada en la ciudad. Destacan los restos de la cultura castrexa (siglos VII a.C – II d.C.) en el Monte do Castro, situado en el mismo centro de la ciudad. De la época romana también llegaron al presente notables vestigios. Durante la Edad Media Vigo siguió siendo una pequeña población. A lo largo de la Edad Media y hasta el siglo XVII Vigo fue saqueada en varias ocasiones por vikingos, normandos, y en tiempos más recientes, por los ingleses: duque de Lancaster (siglo XIV) y Francis Drake (siglo XVI). El episodio naval más significativo sucedió en el siglo XVIII, cuando la Flota de Indias, compuesta por 42 galeones españoles y franceses, fue atacada y hundida en 1702 por una flota anglo-holandesa en la ensenada de Rande.

Le fue otorgado el rango de Villa en el siglo XV y aunque no consiguió ser la capital de la provincia si logró poco después ser declarada puerto de depósito de primera clase, categoría que le había sido negada reiteradamente durante varios siglos a favor de Baiona y A Coruña, impidiendo de este modo el desarrollo de su comercio exterior.

El desarrollo de las actividades económicas ligadas al puerto se ven complementadas a finales del siglo XIX con la mejora de las comunicaciones terrestres.

El origen de Vigo se ubica en la zona central de la ciudad, en Santiago de Vigo y zona del Arenal. Fue una importante colonia romana. En el periodo feudal no pasó de ser una simple aldea.

En el siglo XVII se construyó su muralla. Fueron las invasiones portuguesas las que obligaron a su fortificación siendo encargada ésta por parte de Enrique IV, siendo derrumbadas con posterioridad en el año 1860.

El crecimiento de la ciudad se localizó durante siglos en el espacio intramuros, situación esta que lleva a que la ciudad consolide una trama cerrada y compacta. Hasta el derribo de las murallas en el año 1860 la ciudad quedaba limitada en un pequeño recinto, formando así por calles y construcciones irregulares, de trazado antiguo agravado por la tipología de viales sinuosos y con una topografía irregular. En la zona de extramuros se fueron creando algunos barrios típicos de pescadores, como es el caso del Arenal y el Berbés.

Las edificaciones de la época eran de escasa altura, que con el tiempo fueron experimentando una tendencia progresiva a ganar altura.

El suelo se utilizó durante siglos de un modo tradicional, para uso residencial y comercial, potenciado por el puerto. En el siglo XVIII tiene lugar un hecho destacado que influirá notablemente en el futuro de la ciudad: la llegada a mediados de siglo de numerosos inmigrantes catalanes que llegan a Vigo para desarrollar labores pesqueras, comerciales e industriales. De esta forma la ciudad se convierte en el primer puerto español de pescado, incrementándose totalmente los ingresos originados de la actividad pesquera e industrial derivada de productos del mar.

Durante el periodo de finales del siglo XVI y comienzo del XVII, la actividad de la ciudad como puerto pesquero y comercial se afianza. Con el fin de las guerras e invasiones, se activa nuevamente el comercio y transporte marítimo. La pesca se transforma en industria con el desarrollo de la industria pesquera y la notable expansión del puerto, hace que se implanten empresas en la ciudad, empresas del sector de astilleros y sus auxiliares.

Este nuevo dinamismo hace que la ciudad crezca y se expanda y como consecuencia se produce un asentamiento de mano de obra que debe dar respuesta al crecimiento de estas nuevas industrias.

A finales del siglo XIX se comienzan a crear importantes empresas en la ciudad tales como los astilleros de Barreras y Vulcano, así como otras empresas relacionadas con el mar, como Pescanova, siendo éstas motor dinamizador de un sector industrial al que hay que imputar la creación y expansión de la mayor parte de las demás industrias. Así se originan los dos polos principales de la industria viguesa de la época: los astilleros y la industria conservera. La población se acumula en la costa. Llegan las primeras migraciones.

La burguesía industrial, herederos de los inmigrantes catalanes que establecieron las primeras fábricas de salazones entre finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX, cobran cada vez más protagonismo en el desarrollo de la ciudad.

Esta nueva burguesía dispone de capacidad y medios permitiéndole crear un dinamismo que se traduce en una necesidad de mano de obra y espacio para habitar. “Este dinamismo empresarial estuvo acompañado de un fuerte dinamismo demográfico y edificatorio, haciendo de Vigo la aglomeración urbana más importante de Galicia” (Álvarez & Cunqueiro, 1979, p.139).

En 1656 ya se había construido el recinto amurallado del que partían tres caminos: hacia el este el camino hacia Santiago de Compostela, al sur el camino hacia Porriño y Ourense y al oeste el camino hacia Bayona. A mediados del siglo XIX, con el crecimiento demográfico, la ciudad extramuros va adquiriendo cada vez más importancia.

El desarrollo económico y el crecimiento demográfico durante el siglo XVIII hacen que sea insuficiente el espacio existente dentro de la muralla se potencia el crecimiento de los barrios exteriores, sobre todo el del Arenal, así como los de El Berbés, la Falperra y el Salgueiral. Tal como se definió con anterioridad en 1860, el continuo progreso provocó el derribo de las murallas, de tal manera que se conectó el núcleo antiguo con los nuevos barrios situados en el exterior.

La primera expansión tras la demolición se orienta cara al este, siguiendo unas líneas marcadas por el mar y el monte del Castro, surgiendo las calles de Policarpo Sanz, García Barbón, Príncipe y Urzaiz. En el año 1870 se realiza el primer ensanche de la ciudad promovida por García Ollóqui sobre la zona del Arenal.

Los primeros edificios se comienzan a construir con “la revolución industrial y social del siglo XIX y el aumento de la clase trabajadora, la preocupación por invertir en rentas hace que las construcciones no se realicen solo para los dueños y trabajadores, sino que se dividan las edificaciones en viviendas independientes con la parte principal ocupada para los dueños y el resto alquiladas a familias, creándose una jerarquía social según la calidad y posición social en el edificio, desde los pisos principales a las buhardillas, así como barrio donde se ubica” (Heras & Avendaño, pag.11).

En 1869 ya se habían derrumbado la totalidad de las murallas y se procede a ganar terreno al mar, con el fin de realizar nuevas construcciones.

En 1878 llega el ferrocarril a Vigo. La estación se sitúa al borde de la carretera de Ourense, ganando esta carretera un gran protagonismo, erigiéndose como motor dinamizador de crecimiento de la ciudad.

Alrededor de la nueva estación se crea un nuevo barrio, el barrio de Casablanca. Vigo pasa a ser una zona de relevante atracción para nuevos pobladores. En 1907 se redacta un plan para un nuevo ensanche de la ciudad, redactado por Ramiro Pascual, siendo este muy ambicioso, ordena la franja costera desde el barrio de Coya hasta Guixar en el barrio de Teis.

Otro nuevo elemento dinamizador es el transporte urbano, el tranvía. Llega de la mano de Ricardo Mella en el año 1912, conectaba la ciudad centro con el barrio de Bouzas, Samil, Cabral y Lavadores, convirtiéndose en un elemento estructurador de la ciudad, otro elemento de especial importancia es la construcción del Puerto en 1927, siendo esto consecuencia una vez más de la actividad pesquera y de la adjudicación del Muelle de Transatlánticos.

El gran desarrollo y dinamismo alcanzado por el Puerto Pesquero situado en el barrio del Berbés plantea la necesidad de abrir una vía de comunicación entre el barrio del Berbés y los nuevos ensanches.

A finales del siglo XIX y principios del siglo XX la ciudad pasa a convertirse en una ciudad industrial moderna. La llegada de nueva población inmigrante a la cual hay que dar cabida y vivienda transformando totalmente la trama urbana, aparecen los primeros núcleos de extrarradio, alejados del casco y con carácter suburbano con el fin de alojar esta población inmigrante.

El dinamismo de la ciudad no decae, surgiendo nuevamente la necesidad de realizar un nuevo plan de ensanche de la ciudad, que realiza Palacios en 1932. Este nuevo plan incorpora una división de la ciudad en tres áreas diferenciadas: la marítima, interior y extensión, dividiéndose en 15 áreas funcionales.

En la zona de extensión (periferia) aparecen dos zonas diferenciadas. Una destinada a obreros de casas económicas y otra denominada residencial (barrios jardín y bloques abiertos), fue anulado en 1937 y en su lugar se redactó un plan de ensanche y extensión denominado Plan Cominges, concebido para albergar a la burguesía, con la exclusión de la industria a las zonas limítrofes junto a las barriadas para los obreros.

En los últimos años de la primera mitad del siglo XX se construyen la Gran Vía, que supera cara al sur los límites establecidos por el Monte del Castro.

El problema de la vivienda se intentó solucionar a partir de 1953, con diversas medidas legislativas con un escaso resultado, tras la promulgación de la primera Ley de Casas Baratas de 1911, se siguieron adoptando medidas, llegando a alcanzar su máximo desarrollo en la década de 1960 y 1970.

Durante la década de los 50 se acentúa el fenómeno de la concentración urbana como consecuencia de la incipiente industrialización agudizándose de este modo el problema de la vivienda, se hace un intento de resolver el problema, siendo promovidas viviendas por la obra sindical y localizándose estas viviendas en áreas periféricas: El Gorxal, Lavadores, El Rocío, Bouzas, Espiñeiro, Teis, La Florida y Coya.

En 1960 a través de desarrollo público se desarrolla el Polígono de Coya, desarrollado y promovido a través del Ministerio de la Vivienda.

Como resultado de los distintos planes de ensanche, la fisonomía de la ciudad va adquiriendo una forma alargada que está formada por tres núcleos tradicionales, como son el Arenal, Bouzas y Lavadores, y con un desarrollo longitudinal que va paralelo a la costa.

Y en el centro el Casco Histórico, habiéndose convertido éste en una zona de escaso interés y degradada, con diversos intentos por ser recuperada, pero con escaso éxito.

El ensanche del Arenal es la zona tradicional de la burguesía. En la periferia se localizan parte de la industria y otra parte, la que depende del mar, se extiende por orillas y los espacios limítrofes con el mar.

Siendo este esquema similar al de otras ciudades industriales españolas, ofrece la particularidad de que los desarrollos residenciales de la ciudad, se realizan a través de una zona interrumpida de las llamadas calles corredor. Este esquema está producido básicamente por la iniciativa privada, el cual tiene la particularidad de generar escasos espacios libres o verdes.

A mediados de 1950 se instala una nueva industria en Vigo (Citroën), iniciándose una nueva etapa conocida como Desarrollismo. Esta nueva etapa se caracteriza por la generación de una gran oferta de trabajo, atrayendo un gran número de mano de obra y como consecuencia se han tenido que crear nuevas zonas residenciales en la ciudad que deben dar respuesta a las necesidades habitacionales, como es el caso del barrio de Coya.

En esta época el Puerto sigue siendo un motor importante de actividad económica, al seguir siendo éste el principal puerto pesquero del Norte de España. Unido a esto se potencia cada vez más el puerto de mercancías y el puerto de transporte, punto de salida tanto de los productos realizados en las nuevas factorías como de la emigración hacia América.

En este contexto, Vigo es un excelente ejemplo de transformación urbana, modelada por los flujos migratorios en búsqueda de trabajo y como consecuencia de vivienda. La mayoría de los autores tienden a relacionar una primera fase de expansión de las ciudades como resultado de los procesos de industrialización, y Vigo confirma dicha relación, dado el espectacular crecimiento de la ciudad, desde las primeras implantaciones de industrias a finales del siglo XIX y con más intensidad a partir de mediados del siglo XX, pasa de ser un pequeño núcleo portuario con 35.210 habitantes en 1857 a 130.000 habitantes en 1950 (González & López. 2003, p.165).

Las grandes aglomeraciones españolas han registrado sus mayores índices de crecimiento porcentual entre 1950 y 1970, mientras tanto, las urbes que superan los 100.000 habitantes alcanzan sus máximos entre 1960 y 1981 (González & López. 2003, p.165).

En el caso de Vigo el crecimiento demográfico entre 1950 y 1981 ha aumentado en un 50,41%, habiendo duplicado en solo treinta años la cifra inicial poblacional del año 1950. Esta evolución cambia de signo una vez se entra en la década de 1980. La grave inestabilidad laboral y la baja producción industrial caracterizan la economía local, la reconversión naval y la crisis de Citroën llevan al cierre de empresas auxiliares y al despido de multitud de trabajadores, llevando esta situación a un estancamiento en el crecimiento entre 1981 y 1998.

Debido al extraordinario crecimiento entre los años 1950 y 1981, en la ciudad se desarrolla una intensa actividad edificatoria. En 1956 se desarrolla y aprueba la primera Ley del Suelo siendo el primer documento que regula con una visión amplia el desarrollo urbano y la tipología edificatoria.

Hasta entonces la ciudad se había desarrollado apoyándose en una sucesión de planes parciales y alineaciones, este tipo de ordenación escasamente ambiciosa no permite dotar a la ciudad de las infraestructuras y servicios necesarios para dar respuesta a las necesidades reales, penalizando de este modo las edificaciones que se implantan en el territorio, ocupando éstas unos terrenos sin los servicios urbanísticos imprescindibles. Esta situación se mantuvo hasta finales de 1950. (Souto.1990, p.87)

Mientras la lucha de intereses no logró articular un plan urbano de calidad, la autoridad portuaria, como una especie de gobierno municipal paralelo de enorme influencia política y económica, proyectó cómo había de ser el amplio territorio que estaba bajo su tutela y gestión. El ambicioso Proyecto del Puerto de Vigo, aprobado en 1913 y obra del Ingeniero Manuel Eduardo Cabello, se desarrollaba a lo largo de unos diez kilómetros y multiplicaba casi por veinte la extensión del puerto existente. En el caso de llevarse a cabo en su totalidad, el espacio portuario sería mayor que el de la ciudad compacta existente en la época. Las obras realizadas comenzaron en 1924 y finalizaron en 1959, cuando se terminó de dotar el actual muelle de trasatlánticos, González Pérez (2005).

3.1.4 Economía.

Vigo es considerado el motor industrial de Galicia. La economía viguesa sobresalió en la protoindustrialización a través de la industria de salazón de pescado, tal como define (X. Carmona Badía,1990) el pescado salado permite disponer de una proteína barata durante todo el años, y su acceso al mercado extrarregional se acentuó en el siglo XVIII.

Varios son los factores que confluyen para hacer realidad la transición de la salazón artesanal a la conserva industrial, siendo el factor decisivo el agotamiento de los bancos pesqueros franceses y normandos. Estos acudieron en busca de caladeros gallegos, trayendo la tecnología conservera a Galicia, tal y como lo define J. Giraldez Rivero, 1996.

Posteriormente ésta se transformó en la industria conservera. Su producto final era nuevo y en él intervenían componentes distintos: aceite, maquinaria, hojalata, siendo ya un conjunto de actividades. Fue germen de la industria congeladora de pescado. El agotamiento de las plataformas costeras obligó a los armadores a la búsqueda de nuevos caladeros, tal como lo define J. Giraldez Rivero, 1997, siendo este el motivo del arranque de la flota de altura, dando origen a la industria frigorífica. La riqueza natural de la Ría de Vigo atrajo hasta la ciudad al capital catalán, que fue el impulsor de la gran industria marinera.



Fig. 68. Imagen puerto de Vigo años 30.



Fig. 69. Imagen Conservera de Vigo años 40.



Fig. 70. Imagen Astillero de Vigo años 40.



Fig. 71. Imagen Zona Franca Puerto de Vigo años 50.



Fig. 72. Imagen Factoría Citroën Puerto de Vigo años 50.



Fig. 73. Imagen área comercial C/Príncipe años 50.

Con el tiempo, el puerto fue ganando importancia, convirtiéndose en el principal elemento dinamizador de la ciudad. En este sentido, sobresale el asentamiento de empresarios catalanes que se dedicaban al salado de la sardina a mediados del siglo XIX. Se inició de este modo el desarrollo de la economía, vinculada a empresarios catalanes y la industria pesquera y conservera.

Como consecuencia de este crecimiento de la industria pesquera, fueron surgiendo numerosas empresas astilleras, dedicadas sobre todo a la construcción de embarcaciones para la pesca.

En la mitad del siglo XX se funda en Vigo una de las grandes empresas gallegas de la actualidad, Pescanova, que revolucionó el mercado con su sistema de procesamiento y congelación del pescado en alta mar.

El polo económico continuó con altibajos a lo largo de todo el siglo XX, llegando a convertirse en la ciudad más poblada y dinámica de Galicia, junto con A Coruña.

El otro gran pilar de la economía fue la implantación en la ciudad de la industria automovilística abanderada por la factoría de la marca Citroën, que se instaló en la ciudad en el año 1958, en talleres provisionales del puerto de Vigo hasta la instalación en la localización actual de la Zona Franca de Balaídos en el año 1959.

Siendo Vigo el principal núcleo industrial de Galicia y confiando su base económica a un potente sector industrial centrado en la factoría de Citroën y en las actividades propias de uno de los puertos pesqueros y comerciales más importantes de Europa.

En Vigo se ubica la segunda factoría del grupo PSA Peugeot Citroën en Europa, produciendo cerca de medio millón de vehículos anuales, de los cuales alrededor del 90% son exportados fuera de España, Logroño (1999).

El empleo directo generado por esta factoría se aproxima a los 10.000 trabajadores. Además, Vigo ocupa el primer puesto en el mercado pesquero de Europa y, su puerto, es el primero del mundo en productos del mar para el consumo humano y el tercero como puerto granitero.

Fue en los años ochenta con los procesos de reconversión industrial en los que cerraron numerosas empresas de construcción naval. Las que resistieron diversificaron su mercado en la construcción de todo tipo de embarcaciones civiles, situándose en la actualidad en un periodo de estancamiento.

La implantación de la industria automovilística, en la llamada tercera reindustrialización, fue un fuerte salto para la economía de la ciudad, desarrollándose una gran red de proveedores para la factoría.

En las últimas décadas, debido a los procesos de desindustrialización, se dio un fuerte incremento del sector terciario de servicios, turismo y ocio.

3.1.5 Periferia.

La anexión del municipio de Bouzas en 1904 y Lavadores en 1941 agrandó su término administrativo. En la periferia se distinguen diversas áreas según el uso del suelo.

Según Armas (1986) entre 1959 y 1975 se conforma el engranaje industrial. Los planes de desarrollo potencian economías en pleno desarrollo industrializador, siendo este el caso de Vigo.

Tal y como indica Sesma (1987) las políticas urbanas y las estrategias de actuación, tanto de los productores como consumidores del espacio, confluyen para modificar el entorno. Como resultado final se obtiene un nuevo paisaje urbano.

Según la teoría de las zonas concéntricas o teoría de los anillos que Burgess (1962) llevó a cabo, divide la ciudad en zonas urbanas y periurbanas. En esa misma línea la teoría de los gradientes mide en función en mayor o menor grado de variación social en base a su mayor o menor alejamiento del centro.

En esta misma línea, a mediados de siglo, coincidiendo con el trazado de la Gran Vía, la ciudad sufre un gran crecimiento demográfico. Se instalan nuevas industrias, como Citroën, primera empresa en establecerse en la Zona Franca de Vigo. Se produce por todo esto la nueva creación de barrios residenciales como el de Coia, en una etapa conocida como desarrollismo. La creciente oferta laboral atajo numerosa población de zonas rurales que se arraigaron en barrios tan poblados hoy como Teis.

Áreas industriales: Vigo es el centro de la Euroregión Galicia – Norte de Portugal, que lo convierte en el motor económico de la zona. Vigo y su área metropolitana tienen en la actualidad cinco parques y polígonos industriales en funcionamiento, promovidos tres de ellos por el Consorcio de la Zona Franca de Vigo, con casi 5 millones de metros cuadrados de suelo industrial.



Fig. 74. Delimitación áreas central, periferia y exterior.

Destaca el polígono industrial de Balaídos donde nos encontramos también equipamientos. La Zona Franca, una institución imprescindible para el desarrollo industrial de Vigo y su comarca, es un organismo basado en derecho público, fundado en 1947, que funciona en la actualidad como Agencia de Desarrollo Local, promoviendo suelo e infraestructuras de carácter eminentemente industrial y comercial en Vigo y comarca.

Otras actividades económicas importantes en Vigo y su comarca son las Factorías en Mos y Porriño (industria química y farmacéutica), la industria alimentaria, la industria naval, textil, editorial, incluso fabricación de productos para la construcción, maquinaria industrial y aeronáutica.

Área de equipamiento: En la periferia se localizan también equipamientos e infraestructuras consumidoras de grandes espacios que no encuentran sitio suficiente en el centro de la ciudad.

La Universidad de Vigo desempeña a su vez un papel importante junto al sector privado en el progreso tecnológico y, en consecuencia, en el desarrollo económico de Vigo.

3.1.6 Comunicaciones.

La ciudad cuenta con un aeropuerto de pequeñas dimensiones, el Aeropuerto de Peinador, situado en el límite más oriental del concello a 9 km del centro de Vigo, sus instalaciones están implantadas en suelo de los concellos de Vigo, Redondela y Mos.

En cuanto al transporte marítimo, Vigo cuenta con uno de los principales puertos pesqueros a nivel mundial y uno de los principales puertos de mercancías a nivel estatal. También tiene un considerable flujo de viajeros, ya que se encuentra dentro de las principales escalas del transporte de pasajeros en cruceros turísticos, aunque este sector es mucho menor que el de la pesca o mercancías.

La red de ferrocarriles permite el transporte de pasajeros y mercancías a través de dos ejes principales, el eje atlántico que va desde Ferrol hasta Oporto y el eje que comunica con la zona sur de Galicia en dirección a Madrid. En la actualidad Vigo cuenta con dos estaciones de ferrocarril, una de ellas está en proceso de desarrollo de la red de alta velocidad.

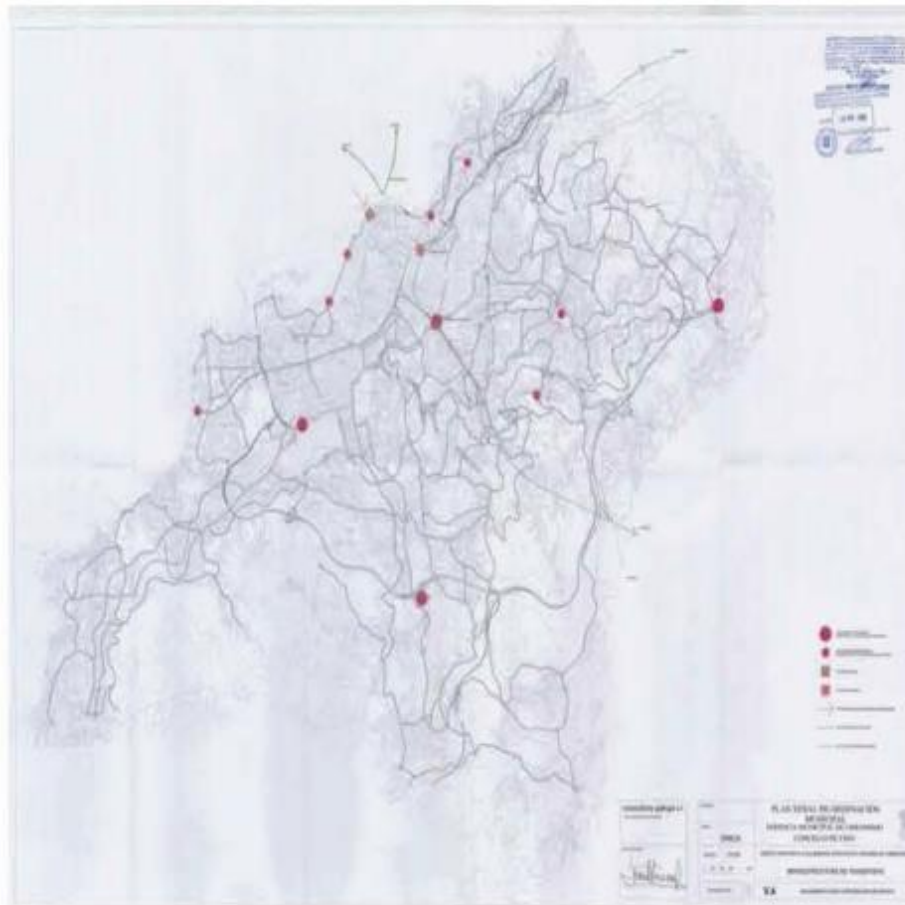


Fig. 75. Puntos infraestructuras neurálgicas del transporte en Vigo

Plano que define los puntos neurálgicos del transporte en Vigo tales como puertos, aeropuertos, estación de ferrocarril, estación de autobuses.

El principal sistema de transporte de la ciudad es el rodoviario. Las principales vías para la comunicación con el exterior del municipio son las constituidas por las carreteras de alta capacidad, autovías y autopistas.



Fig. 76. Plano con el sistema general viario de la ciudad.

La autopista AP-9 comunica todo el eje atlántico, de norte a sur. A las principales villas que comunica son: Ferrol, A Coruña, Santiago de Compostela, Pontevedra, Vigo y Tui, conectando después con el sistema de autovías de Portugal.



Fig. 77. Plano con el sistema general viario de la ciudad.

La autovía A-52 comunica Vigo con el sur Gallego: Orense y Verín, para posteriormente continuar hacia la meseta castellana en dirección Madrid.

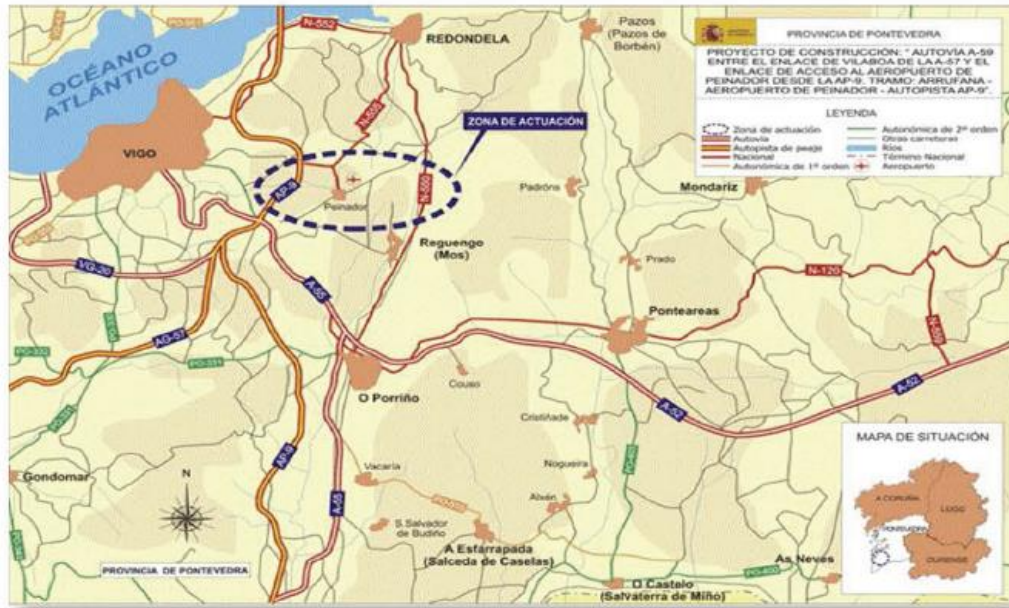


Fig. 78. Plano ubicación del aeropuerto de Vigo y las vías de comunicación con su entorno más inmediato.

Otra vía de comunicación con el exterior del municipio destacable es la AG-57, que comunica a Vigo con los concellos al sur de Baiona, Nigrán y Gondomar.

3.2. EVOLUCIÓN URBANA Y DE PLANTEAMIENTO

3.2.1 Expansión urbana. 1800 - 1890.

Vigo era un pequeño núcleo dependiente de otras ciudades más influyentes como Santiago de Compostela o la villa real de Baiona. La ciudad delimitada por sus murallas apenas poseía edificios de carácter religioso que desamortizar.



Fig. 79. Imagen núcleo urbano de la ciudad de Vigo.

En el plano se observa el núcleo de las edificaciones en el zona del puerto a finales del siglo XIV, así como una sección del desnivel existente entre la fortaleza y el puerto, fortaleza ubicada el monte del castro.

Según los datos de unidades poblacionales definidos en informe del Nomenclátor realizado para el periodo de finales del siglo XIX contabilizaba un total de 8.124 habitantes. En este periodo se daban las condiciones idóneas en cuanto al desarrollo de la ciudad para el inicio del desarrollo industrial, mediante el cual se produjera un crecimiento importante en cuanto al número de pobladores. Este crecimiento se deberá realizarse fuera de la delimitación de la ciudad amurallada. La llegada de inmigrantes catalanes en la segunda mitad del siglo XIX es clave para entender el despegue económico y demográfico de la ciudad.

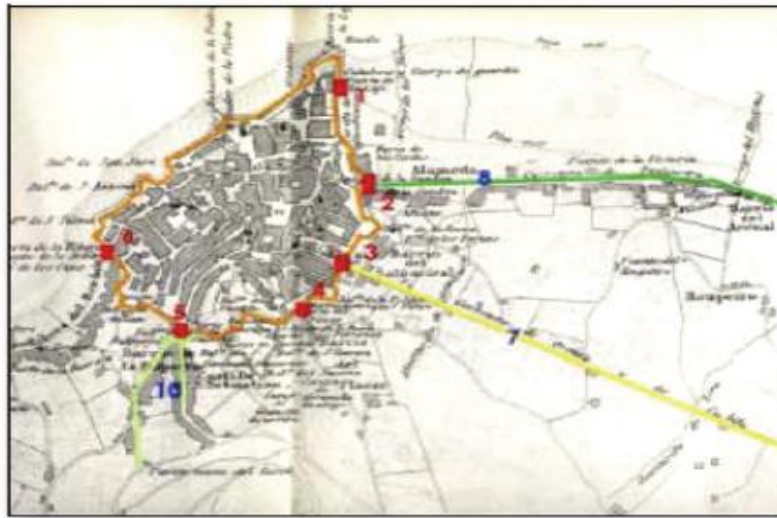


Fig. 80. Zona amurallada de la ciudad de Vigo 1856

La ciudad debe mucho de su esplendor económico y urbanístico al papel desempeñado por la clase burguesa. La industria salazonera de la sardina y la pujanza del comercio marítimo fraguaron una nueva etapa de dinamismo económico que trajo consigo la necesidad de proyectar importantes transformaciones urbanas Pereiro (1981). El mar y el puerto fueron elementos claves para entender no sólo la forma sino también el funcionamiento de la ciudad.

El modelo de hacer ciudad en el siglo XIX está basado en leyes de ensanche.

La burguesía de Vigo no tenía ningún tipo de apego social con la ciudad. Procedía de Cataluña y era básicamente industrial. La ciudad histórica, mucho más pobre patrimonialmente, no le ofrecía comodidad e imagen representativa a los “nuevos ricos” asentados en Vigo. Se hacía entonces imprescindible crear un nuevo espacio para colmar sus aspiraciones residenciales.

Hasta cinco proyectos de ensanche se contabilizaron durante el siglo XIX. Factor que muestra el dinamismo económico, social y urbanístico que conoció la ciudad durante este siglo. Pero el desarrollo de los mismos fue poco importante.

Leyes de ensanche de Vigo. Planes de Vigo:

- Ensanche de 1807 (desconocido).
- Ensanche de 1810 (Muller).

- Ensanche de 1851 (Pérez).
- Ensanche de 1874 (Valdés).
- Ensanche de 1883 (Fdez. Soler).
- Ensanche de 1907 (Ramiro Pascual).
- Ensanche puerto de 1913 (Manuel E. Cabello).

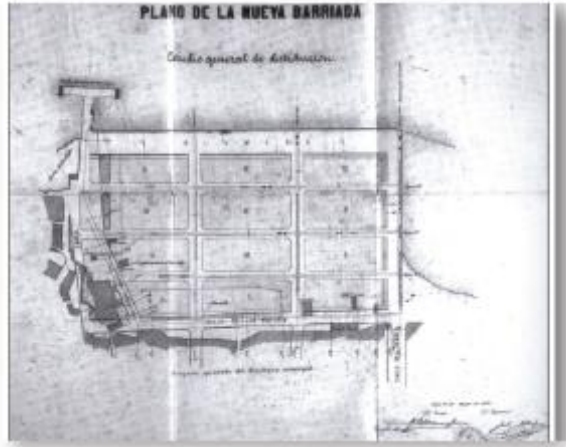


Fig. 81. Plano ampliación trama urbana año 1870. Plan redactado por Julio Valdés

El denominado ensanche de Olloqui fue el que tuvo un mayor impacto y desarrollo. En 1870, se concedió permiso para realizar una nueva barriada al promotor Emilio García Olloqui. El proyecto recayó en el ingeniero Julio Valdés. Se planteó la ejecución de nueve manzanas situadas entre la alameda propuesta al borde del mar, la carretera de Pontevedra y la antigua muralla, Souto (1990). La trama elegida fue la reticular.

Este plan destaca además por ser el responsable del único parque urbano existente en la ciudad, Alameda, hasta un periodo reciente. En definitiva, el proceso urbanizador de Vigo durante el resto del siglo XIX manifestó la debilidad de una Administración local que nunca logró hacer frente a la poderosa burguesía industrial tan poco concienciada con el desarrollo racional de la ciudad. En los años finales del siglo XIX, al tiempo que se consolida este ensanche en la ciudad, ésta continuaba extendiéndose al borde de los caminos principales que partían del antiguo recinto amurallado.



Fig. 82. Plano general 1870 del casco urbano incluido el Ensanche del Barrio de Valdés.

3.2.2 Higienismo y Ordenación Urbana. 1885 - 1924.

Crisis de planeamiento en Vigo. Esta nueva etapa está caracterizada por el triunfo del higienismo y su plasmación en la normativa a través de la Ley de Saneamiento y Mejora Interior de las Grandes Poblaciones (1895). Hasta finales del siglo XIX las propuestas de crecimiento urbano de Vigo se inscribieron en la relación clásica entre proceso urbanizador e industrialización. Los proyectos urbanos se resolvieron a través de modelos expansionistas: los ensanches y el crecimiento urbano, influido por el trazado de las vías de comunicación y la construcción de grandes infraestructuras (puerto), dependió en gran medida de propuestas aisladas próximas a los intereses de una influyente burguesía industrial muy poco sensibilizada con los intereses generales de la ciudad.

Ley de Saneamiento y Mejora Interior. Grandes Poblaciones. Ordenanzas Municipales:

- Ordenanzas Municipales 1897.
- Ensanche y Reforma 1907 (Pascual).



Fig. 83. Plano reforma y ensanche casco urbano año 1907.
Ramiro Pascual

A finales del siglo XIX la ciudad de Vigo partía de un largo periodo caracterizado por el crecimiento acelerado. Vigo ya tenía un plan de ensanche pero, en la mente de los gobiernos municipales no cabía la posibilidad de intervenir sobre una antigua ciudad preindustrial con importantes signos de degradación. En estos momentos la industria es clave para entender el proceso urbanizador de Vigo, siendo el puerto la base de la ciudad actual. El dinamismo demográfico, económico y constructivo de Vigo a principios de 1900 no se caracteriza por la aprobación de planes urbanísticos de calidad. La ciudad optó por centrar sus esfuerzos en la transformación de su principal motor económico: el puerto. La autoridad portuaria, con autonomía suficiente y con una gran influencia política y económica, proyectó de modo independiente y autónomo como había de ser el amplio territorio que estaba bajo su tutela y gestión. De estos años destaca el ambicioso Proyecto del Puerto de Vigo de Cabello en 1913, que en el caso de haberse llevado a cabo en su totalidad, el espacio portuario tendría una extensión similar al de la ciudad existente en la época. De esta etapa destacamos el Proyecto de Ensanche y Reforma de Vigo, obra de Ramiro Pascual en 1907. Su principal aportación fue la concepción global de la ciudad. Para el casco histórico recogió ideas higienistas de apertura y ensanchamiento de calles y plazas. Para el ensanche proyectó nuevos trazados de vías.

3.2.3 Planteamiento local 1924 - 1955.

Una primera visión global del planeamiento a escala local. En España sólo se aprobó una ley sobre urbanismo, el Estatuto Municipal de 1924. Interesante por la nueva concepción de intervención global sobre la ciudad y sobre el municipio. Pero en la realidad no fue más que una simple reproducción de las leyes de ensanche y de reforma interior existentes. En general, los planes resultantes no destacaron por la originalidad de sus propuestas. Los más interesantes fueron aquellos que incorporaron una nueva visión de la ciudad en la región.

Estatuto Municipal (1924).Planes de Vigo:

- Ordenanzas Municipales 1926.
- Plan de Extensión y Reforma Interior 1934 (Palacios).
- Reforma Interior, ensanche y extensión 1943 (Cominges).



Fig. 84. Imagen Plan reforma Interior, ensanche y extensión de Manuel Cominges.

En esta época de posguerra, el estancamiento económico de Vigo produjo una aparente crisis en el planeamiento. A pesar de ello fue durante esta etapa cuando se redactó el más ambicioso plan de ordenación de toda su historia, el denominado Plan Palacios. La crisis afectaba también al urbanismo y, una vez más, los desafortunados dirigentes que gobernaron la ciudad, debido a desavenencias no permitieron la ejecución de este plan. A pesar de ser aprobado en 1934 solo duró cinco años.

En el momento de la aprobación del plan la ciudad de Vigo se situó en la cabecera de la planificación territorial española con la aprobación del Plan de Extensión y Reforma Interior que recogía con claridad el término municipal en su totalidad. Un plan cargado de propuestas utópicas que lo hace todavía más atrevido. El Plan Palacios demostró un amplio conocimiento de la teoría urbana europea, poniendo estas nuevas teorías al servicio del desarrollo urbano de la ciudad de Vigo.

En los documentos gráficos que se adjuntan a continuación se observa con claridad que en la propuesta realizada se procede al análisis de la interacción de las diversas zonas de la ciudad, así como de los puntos neurálgicos y de la estructura viaria que las interconexiona. Interrelación de las distintas zonas o puntos neurálgicos de la ciudad.

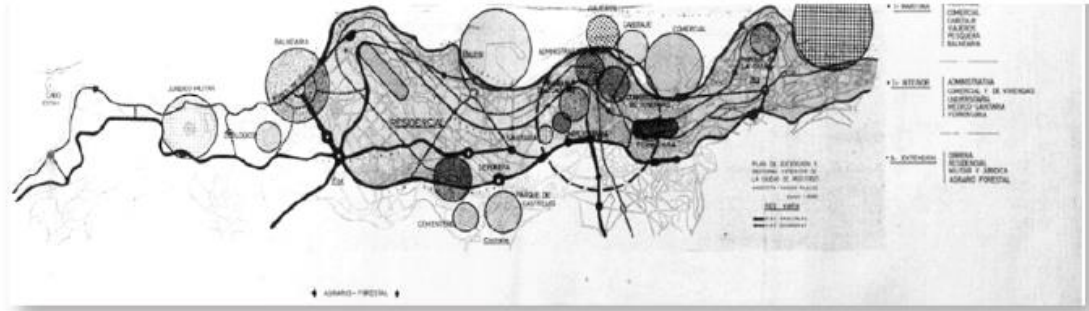


Fig. 85. Imagen propuesta de Plan Comarcal (Plan Palacios).



Fig. 86. Imagen esquema viario estructurante para la ciudad.

Con esta ambiciosa propuesta de ordenación regional y metropolitana, el estudio comarcal concebía la ciudad de Vigo y su área de influencia sobre veinte ciudades satélites. Palacios introdujo en su plan diferentes concepciones de la teoría urbana de las primeras décadas del siglo XX en perfecta comunión, funcionalismo de Le Corbusier (1945) y movimiento de las ciudades jardín de Howard (1902), de la zonificación urbana y la zona verde de la ciudad. La reforma interior la proyectó al modo de radicales propuestas puntuales dentro del ámbito urbano que tendría su plasmación en la apertura de un vial de gran importancia para la ciudad, la Gran Vía.

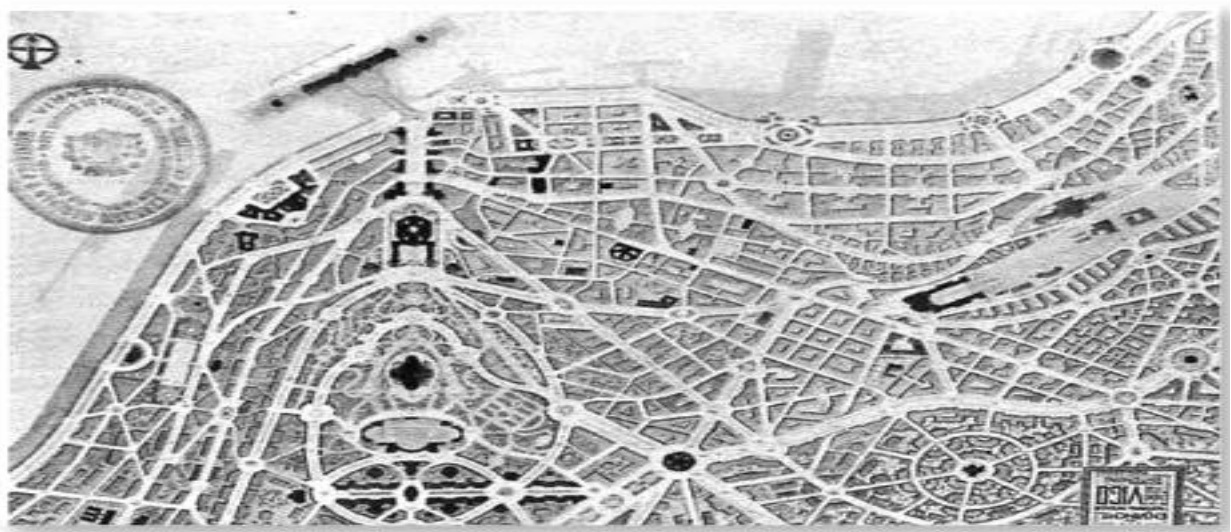


Fig. 87. Imagen diseño trama del centro urbano de Vigo.

A modo de obsesión de los arquitectos europeos de la época de construir áreas especialmente dedicadas para paseo de invierno (París, Londres, Berlín), Palacios lo reflejó en su idea de lo que él denominó Pasaje Invernía. Lamentablemente, como se ha definido con anterioridad, las ideas del Plan Palacios quedaron pronto en el olvido. La Guerra Civil y la posguerra supusieron la ruptura de la corriente cultural europea inspirada en la Carta de Atenas, AA.VV. (1999), Palacios (2002). En la posguerra asistimos a un retroceso en cuanto a la visión del planeamiento.

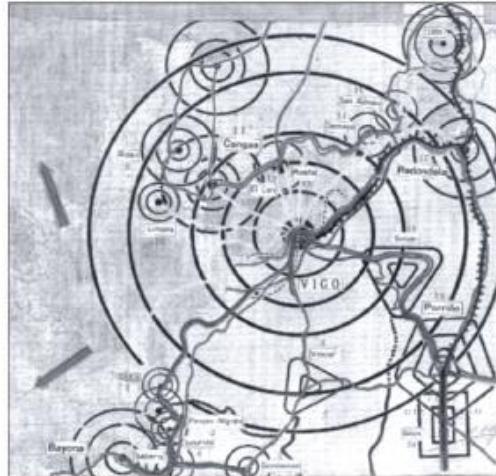


Fig. 88. Propuesta realizada por Palacios para el Plan Comarcal

Con posterioridad y debido a la desgraciada sucesión de débiles gobiernos municipales y la existencia de una burguesía poco comprometida con la ciudad trajeron como consecuencia el incumplimiento de los planes aprobados, siendo el resultado final una ciudad caótica, desordenada y socialmente segregada.



Fig. 89. Imágenes aéreas de Vigo años 60.

3.2.3 Desarrollismo. 1955 – 1980.

Los treinta años de este período son probablemente los más trascendentales para entender muchos de los procesos territoriales y de las dinámicas sociales de la ciudad. Las debilidades de nuestra urbe actual deben mucho a lo ejecutado durante los años 1960 y 1970. La población se había casi duplicado, la aceleración de la dinámica industrializadora y el incremento de los movimientos migratorios internos generaron nuevas dinámicas urbanas. Los espacios urbanos se mostraron incapaces de redistribuir adecuadamente la nueva población. Se aprobó la primera ley del suelo española, Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956. Con ésta ley se inició una etapa de planificación física dominada por el componente desarrollista.

Ya en este ámbito, Vigo fue uno de los siete Polos de Desarrollo Industrial aprobado por el primer plan de desarrollo estatal. La política regional de ayudas al sector privado y a la entrada de capitales extranjeros influyó también en la instalación de la factoría de Citroën en Vigo. Las consecuencias de este hecho fueron extraordinarias. Desde 1960, Vigo se convirtió en el principal destino interior de los emigrantes gallegos. Las políticas de industrialización en Vigo, producidas bajo una particular política regional centrada en la teoría del crecimiento sin límites, explican las transformaciones urbanísticas producidas desde 1960. En este periodo Vigo aprobó un único plan municipal. El proceso urbanizador se dejó en manos de planes parciales sin que se hubiese desarrollado un PGOU.

Los planes generales de ordenación urbana y los planes parciales aprobados al amparo de la nueva ley fueron sometidos a las concepciones económicas y expansionistas del desarrollismo, lo que contribuyó a empeorar la ciudad. Hacia finales de los años 60 y principios de los 70 Vigo mejoró su posición económica, pero la ciudad no mostró síntoma de mejora. Los nuevos instrumentos de planeamiento no lograron ordenar y encauzar adecuadamente el crecimiento de una ciudad cada vez más compleja y caótica.

- Plan General de Ordenación Urbana 1972
- Plan Especial de protección de edificios 1977

En la imagen siguiente se establecen las estimaciones de poblaciones proyectadas en los PGOU año 1972, donde se establece el crecimiento demográfico para el periodo comprendido entre tanto para el Ayuntamiento de Vigo y su Comarca.



Fig. 90. Gráfico crecimiento geográfico año 1972.

Nuevamente la débil administración municipal abandonó nuevamente la ciudad a los intereses especulativos de una poderosa clase industrial. La respuesta del urbanismo al crecimiento demográfico y al desarrollo industrial fue muy pobre, tanto por lo que respecta a la planificación de una adecuada política de vivienda, como de una clasificación del suelo que regulara adecuadamente las necesidades de suelo urbanizable. La gestación del primer PGOU de Vigo comenzó en 1961. Su tramitación administrativa dura casi diez años. Siendo la ciudad lógicamente, la gran perjudicada.

Mientras se redactaba el plan municipal, Vigo se estaba construyendo en base a planes parciales (Samil, A Florida, Lavadores y Teis) y de alineaciones (sector central de la ciudad, Estación de Ferrocarril), carentes de visión e integral del crecimiento urbano.

De entre los diferentes planes parciales destaca el de Coia. El Ministerio de la Vivienda desarrolla el Plan Parcial de Coia (760.000 m² sobre el que se proyectaron 8.496 viviendas, siendo con posterioridad rebajadas hasta las 5.020), sin que se hubiese aprobado el necesario plan municipal. La justificación para tal hecho fue la lucha contra la especulación. Pero lo que se generó fueron irregularidades urbanísticas y elevados costos sociales y ambientales (Souto,1990).



Fig. 91. Plano Plan General de Ordenación año 1972. Reserva suelo industrial



Fig. 92. Plano Plan General de Ordenación año 1972. Vial estructurate.

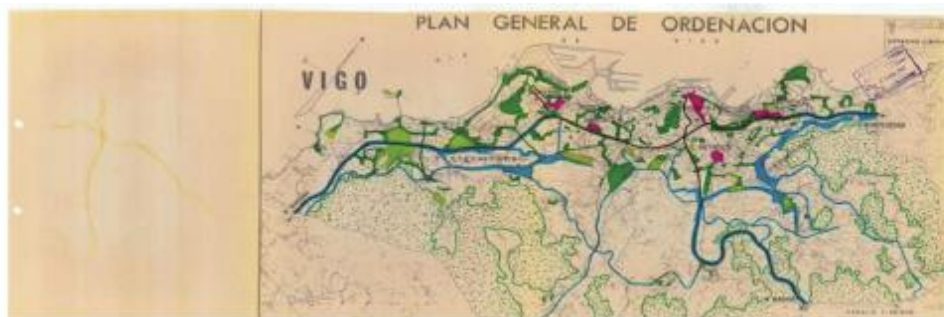


Fig. 93. Plano Plan General de Ordenación año 1972. Reserva suelo zonas verdes.



Fig. 94. Plano Plan General de Ordenación año 1972. Definición delimitación espacio de expansión y núcleos estructurantes.

El Ministerio de la Vivienda aprobó el 4 de Febrero de 1972 el primer PGOU. El desarrollismo afectó a las tres clases de suelo. El urbano aumentó su superficie y densidad poblacional: se su- primen gran parte de las zonas verdes inicialmente previstas en la ciudad consolidada, amplios sectores sin urbanizar se convirtieron automáticamente en suelo urbano, y todas las zonas con plan parcial aprobado pasaron a ser clasificados como urbanos.

Este modelo de planeamiento liberó a las propiedades de las exigencias establecidas en la Ley del Suelo para el urbanizable en cuanto a reservas de suelo para espacios libres y equipamientos comunitarios, Souto (1990). El suelo rústico era considerado residual. La protección del mismo no solo fue escasa, sino que el Ayuntamiento articuló los mecanismos necesarios para facilitar el mayor número de edificaciones y el máximo aprovechamiento. Como consecuencia, el suelo urbano se saturó, lo que contribuyó a crear una ciudad deshumanizada. El extenso urbani- zable creció sin límites y fue objeto de múltiples prácticas especulativas. Y el rústico no funcionó como tal, hasta el punto de que se llegaron a registrar densidades superiores a los 100 hab/ha.

La capacidad constructiva de esta última clase de suelo era tal, que acabó por absorber gran parte del déficit de viviendas demandadas por los grupos sociales económicamente menos favorecidos, Souto (1990).

En definitiva, la proyección de la ciudad a través de crecimientos parciales produjo la aparición de múltiples "centros" y muchas "periferias". De tal modo que Vigo carecía de una forma y plano fácilmente legible. El crecimiento periférico diseminado, lo que luego se definiría como espacio periurbano, y el tratamiento inadecuado de su centro urbano produjeron una ciudad con graves insuficiencias.

El denominado Plan Especial de Protección de edificios, conjuntos y elementos urbanos de interés (1977) tenía como objetivo proteger las más interesantes arquitecturas de Vigo del siglo XIX y comienzos del XX. Un patrimonio que, fundamentalmente desde el periodo de la posguerra estaba siendo derribado.

Esta etapa se cerró con la celebración de las primeras elecciones democráticas municipales. La revisión del planeamiento general fue un objetivo primordial de los primeros gobiernos democráticos.

No sólo porque el espacio económico y urbano habían entrado en una nueva etapa desde mediados de los 1970 al que era necesario adaptarse, sino también porque la nueva planificación debía procurar curar las graves heridas producidas durante la fase más expansionista y desarrollista. La reconversión industrial de 1980 fue especialmente dura para la ciudad, capitalizando la factoría de Citroën la actividad económica.

La crisis económica de los años 1970-1980 fue especialmente traumática. Fue complicado para una ciudad con tanto peso del sector industrial.

La reconversión industrial acometida contribuyó igualmente a la agudización de una crisis urbana sin precedentes. Elevadas tasas de desempleo, cierre y privatización de factorías de construcción naval, y como consecuencia empobrecimiento urbano generalizado.

3.3. AREAS Y TERRITORIO DE VIGO

Vigo se incluye entre las ciudades medias del actual sistema urbano español. Entendida como una ciudad clave para el desarrollo y consolidación del denominado Eixo Atlántico, en la actualidad Vigo aumenta su influencia gracias a la construcción de un espacio regional más amplio, como es la euroregión Galicia-Norte de Portugal. Con una población municipal de 294.098 habitantes en 2015 (549.429 en su área metropolitana), se considera una ciudad media en el sistema urbano español.

Vigo todavía confía su base económica a un potente sector industrial centrado en la factoría de Citroën y en las actividades propias de uno de los puertos pesqueros y comerciales más importantes de Europa.

Habitualmente, el urbanismo y la construcción de la ciudad son una respuesta, entre otras cosas, a las necesidades demográficas. La expansión poco planificada de la ciudad de Vigo facilitó el asentamiento de los nuevos pobladores que realizaban las nuevas edificaciones, en muchos casos, sin atenerse a normas urbanísticas. A partir de 1960, el urbanismo no puso trabas al crecimiento demográfico y la expansión residencial, trayendo como consecuencia la ausencia de una auténtica ordenación consciente del territorio y, en definitiva, la degradación del espacio urbano de la ciudad.

3.3.1 La ciudad y su organización

Vigo es una ciudad vinculada al mar. El mar marcó su historia y su economía. Es la ciudad más habitada de Galicia con 297.241 habitantes, aunque su extensa área metropolitana hace que diariamente sea el centro de trabajo, estudio, compras y ocio de más de 500.000 personas. La ciudad de Vigo es la principal urbe gallega por número de habitantes y es, junto A Coruña, el núcleo rector del sistema urbano de Galicia, Souto (1988); Lois (1992). A su tradicional dinamismo económico se añade el reciente peso adquirido por una ciudad estratégicamente situada en un espacio transfronterizo emergente, hasta el punto de convertirla en una ciudad clave tanto para impulsar el desarrollo económico regional como para integrar los múltiples intereses gallego- portugueses.

En la actualidad Vigo tiene una población municipal próxima a los 300.000 habitantes, y está considerada una ciudad media en el sistema urbano español. La vitalidad demográfica de la ciudad más poblada de Galicia durante los últimos cien años es una expresión de su potencialidad industrial, como generadora de riqueza y demandante de mano de obra joven de dentro y fuera de sus límites municipales, González Pérez in López González (2003).

Este proceso industrializador ejerce también una intensa influencia sobre el dinamismo de un territorio circundante caracterizado por el aumento casi constante en el número de efectivos y la obtención de indicadores demográficos más positivos que la media de Galicia y otros espacios urbanos, como por ejemplo, casi todo el crecimiento demográfico de Galicia entre 1960 y 1981 (etapa de máxima industrialización) se concentró en la región urbana viguesa. Algunas dinámicas metropolitanas (dispersión de la población y de las actividades por el territorio metropolitano) y la aparición de procesos de suburbanización y periurbanización comenzaron a adquirir protagonismo en la década de 1980.

El área metropolitana de Vigo, Mancomunidad del Área Intermunicipal de Vigo (MAIV) está compuesta por doce municipios que suman un total de 425.456 habitantes en 2011 (más del 16% de la población gallega). Una cifra que superaría el medio millón de habitantes si se incluyesen algunos municipios del sur provincial (Baixo Miño) y otros que, situados al otro lado de la Ría (Cangas y Moaña), están también directamente vinculados (funcional y culturalmente) a esta ciudad, Lois (2004).

Organización espacial. Aunque menos importante que otros procesos urbanísticos y socioeconómicos, el emplazamiento tiene una importancia relevante en la explicación de la organización espacial y la trama urbana de la ciudad. La influencia de las pendientes es una constante en la construcción de la ciudad. En este sentido, el monte de El Castro, asentamiento originario de la ciudad e importante parque urbano en la actualidad, ocupa un lugar central en el plano de la ciudad.

Aunque normalmente se identifique el centro urbano con la Plaza de España, en realidad Vigo cuenta con “muchos centros”, consecuencia de su accidentado proceso urbanizador y de su especial topografía. Desde el punto de vista del desarrollo urbano, el municipio de Vigo tiene una elevada ocupación: el 70% de la superficie está urbanizada con diferentes grados de consolidación, y de ésta, un 50% se caracteriza por el desarrollo continuo. La interpretación y estructura urbana actual es de difícil lectura. Urbanizada a saltos y poco atractiva para un visitante que busque encontrar orden e historia, su pequeña pero interesante ciudad histórica está degradada.

El puerto ha desarrollado al margen de la ciudad su suelo rústico, está escasamente protegido del proceso urbanizador, González Pérez (2006). No tiene un hito o postal que la identifique. Parece que sólo la identifican su paisaje natural (La Ría de Vigo y las Islas Cíes). En este contexto la ciudad optó por centrar sus esfuerzos en la transformación de su principal motor económico: el puerto y la industria. Ambos han tenido un peso muy relevante en la transformación de la ciudad, pero es el puerto el que dirigió el crecimiento urbano. Los años de tránsito entre los siglos XIX y XX son claves para el desarrollo del puerto de Vigo. En 1855 se estableció la línea regular Vigo-Liverpool-La Habana y en 1880 es reconocido como puerto de primera categoría. Desde entonces sirvió de puerto de embarque para miles de emigrantes que se dirigían a América, Souto (1990).

Además, a la industria conservera y de salazón de pescado se añade la especializada en la construcción naval (principalmente pesqueros). En 1914 en Vigo existían siete fábricas de vapores.



Fig. 95. Plano Puerto de Vigo y previsión ampliación de dársenas años 50.

Por otra parte, frente al anterior proceso de industrialización, entre 1925 y finales de la década de 1940 se asiste a un crecimiento de la periferia. La fisonomía actual de Vigo debe mucho a esta expansión incontrolada, habiéndose desarrollado al margen de todo tipo de planificación. La morfología urbana de Vigo se estructura a partir de una serie de elementos urbanos principales. La pequeña ciudad histórica que no tiene una relevancia destacada por su avanzado nivel de degradación, y esto a pesar de las potencialidades de este barrio, sólo en los últimos años el planeamiento especial ha logrado mejorarlo parcialmente.

El pequeño, pero interesante, ensanche de población del siglo XIX es el espacio más revalorizado en la actualidad. En él se concentra la arquitectura de mayor calidad y el terciario más especializado. No obstante, la mayor parte de la trama urbana es reciente (siglo XX), creciendo y proyectándose de forma prioritaria hacia el sur, a través de la Avenida de la Gran Vía y de la Avenida de las Camelias (ambas están situadas en las laderas este y oeste del Monte del Castro, respectivamente).

La demanda de mano de obra necesaria para dar respuesta a la importante actividad industrial trae consigo el desarrollo de barrios que alojen a esta mano de obra, destacando el polígono de Coia (Plan Parcial aprobado en 1963).

Una parte de esta barriada estaba destinada a dar alojamiento a los trabajadores de la factoría de Citroën. Y por último, favorecido por la extensión superficial del municipio de 109,1 km², existe un espacio periurbano que se desarrolla en forma de crecimiento diseminado a lo largo y ancho de la periferia, poco planificado y con presencia dominante de viviendas unifamiliares. Hasta finales de la década de 1990, este suelo, fue inicialmente clasificado como no urbanizable. La protección del mismo no sólo fue escasa, sino que durante el periodo del desarrollismo el Ayuntamiento articuló mecanismos que facilitaron un mayor número de edificaciones. Ante la escasez de vivienda, en el caso urbano este suelo sirvió durante años para el asentamiento de población dentro del término municipal de trabajadores que venían como mano de obra en el sector industrial. A pesar de los avances conocidos en los últimos años, su ordenación e incorporación plena a la ciudad no han sido las adecuadas.

En definitiva, el desarrollo de la ciudad a través de crecimientos parciales durante tantas décadas produjo la aparición de múltiples "centros", lo que ha derivado en una forma y trama de referencia, conjuntamente con el Casco Histórico, el Parque del Castro, La Guía y toda la franja del litoral.

3.3.2 Área Metropolitana.

El área metropolitana de Vigo ha sido aprobada por la Administración de la Comunidad Autónoma el 14 de abril de 2016 y es consecuencia de un largo recorrido, configurándose como escenario de losas dinámicas sociales, con Vigo como núcleo de la misma. El Área Metropolitana de Vigo se sitúa en el centro geográfico de la Eurorregión Galicia-Norte de Portugal.

Está compuesta por los Municipios de Vigo, Cangas de Morrazo, Moaña, Soutomaior, Fornelos, Pazos de Borbén, Redondela, Nigrán, Bayona, Gondomar, Mos, Porriño, Salceda y Salvatierra de Miño.

Entre todos ellos disponen de una población de 479.400 habitantes con una superficie de 744,52 km² y una densidad de población de 643,9 h/km².

La puesta en marcha del Área Metropolitana supuso un cambio sustancial. Si este ente supra- municipal cumple los objetivos fundamentales previstos, como son la coordinación de servicios y competencias, hará que éstos sean más eficientes, racionales y sostenibles, así como conllevará un abaratamiento en el transporte público y todo ello sin dañar las entidades propias de cada ayuntamiento. Además del transporte, el Área se ocupará de algunos apartados de la planificación urbanística así como un servicio común de emergencia.

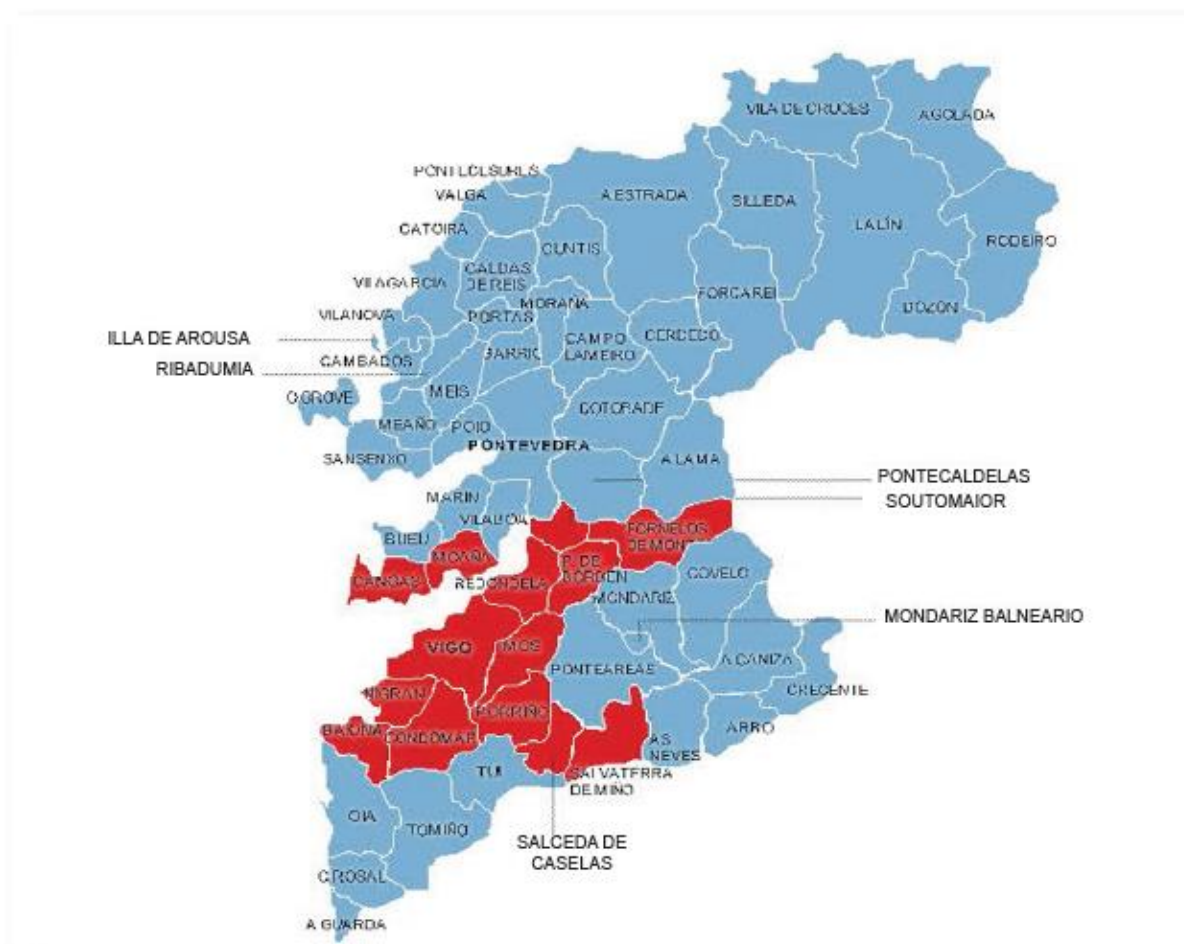
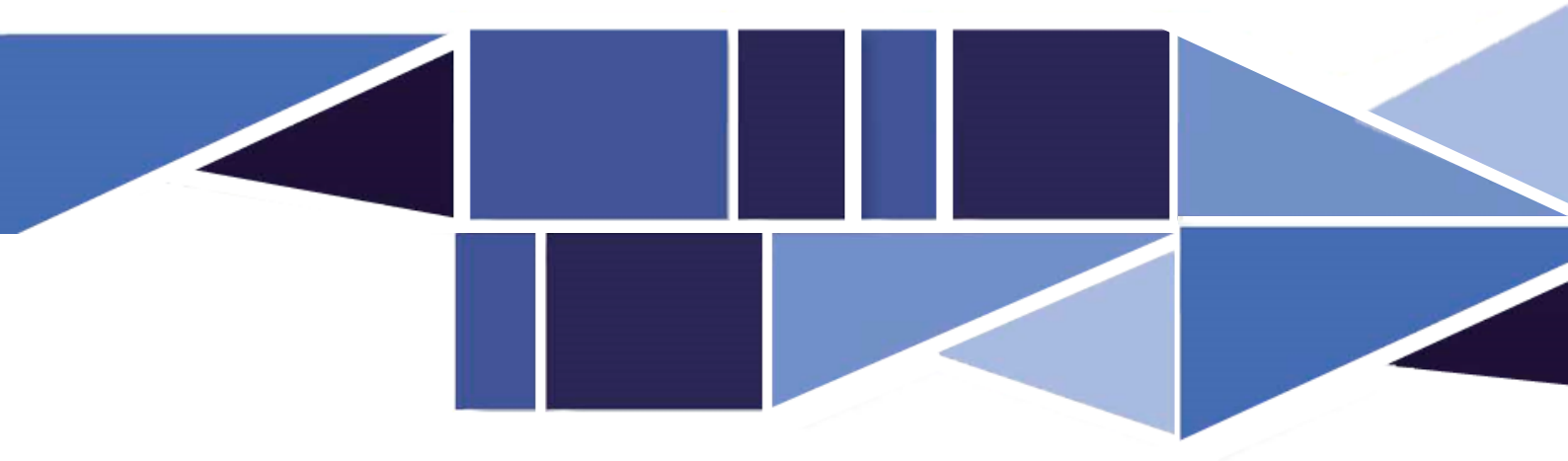


Fig. 96. Plano Área Metropolitana de Vigo



A decorative horizontal band of various blue geometric shapes, including triangles and rectangles, some overlapping and some separated by white space. The colors range from dark navy blue to a medium blue.

4. ANÁLISIS POR DISTRITOS

4.1 CRECIMIENTO RECIENTE DE LA CIUDAD DE VIGO

Tras la aprobación de la Ley Estatal de 18 de Marzo de 1895 sobre la mejora del saneamiento y ensanche de las grandes poblaciones, las ciudades comenzaron a promover los ensanches, y estas iniciativas tenían la peculiaridad en la ciudad de Vigo de ser casi siempre de iniciativa privada.

El crecimiento industrial de finales del siglo XIX y principios del XX orienta gran parte de la actividad al comercio de derivados del mar, promovido por la burguesía que en este periodo basaba su actividad en productos del mar y la construcción naval.

Uno de los proyectos pioneros fue el Proyecto de Reforma y Ensanche de Ramiro Pascual en el año 1907, ocupa unas 300 hectáreas, se mantuvo vigente hasta la redacción del Plan. En 1937 se encarga al ingeniero Manuel Cominges la redacción del *Plan de Reforma Interior, Ensanche y Extensión de la Ciudad de Vigo*, como su nombre indica este plan no aporta una visión global de la ciudad, básicamente reordena la trama de la ciudad existente, manteniéndose vigente hasta la redacción del Plan de Alineaciones de Manuel Cominges de 1943.

Paralelamente a esta situación en el puerto de Vigo se desarrolla en 1910 el Plan General de Ordenación de la Zona Portuaria, redactado por el ingeniero de caminos Eduardo Cabello Ebreinz. Este plan se hace sin contar con la ciudad, y su delimitación ocupa todo el borde del litoral marítimo. Este plan es encargado por el Gobierno de Madrid, plan que en la práctica se ha mantenido hasta nuestros días.

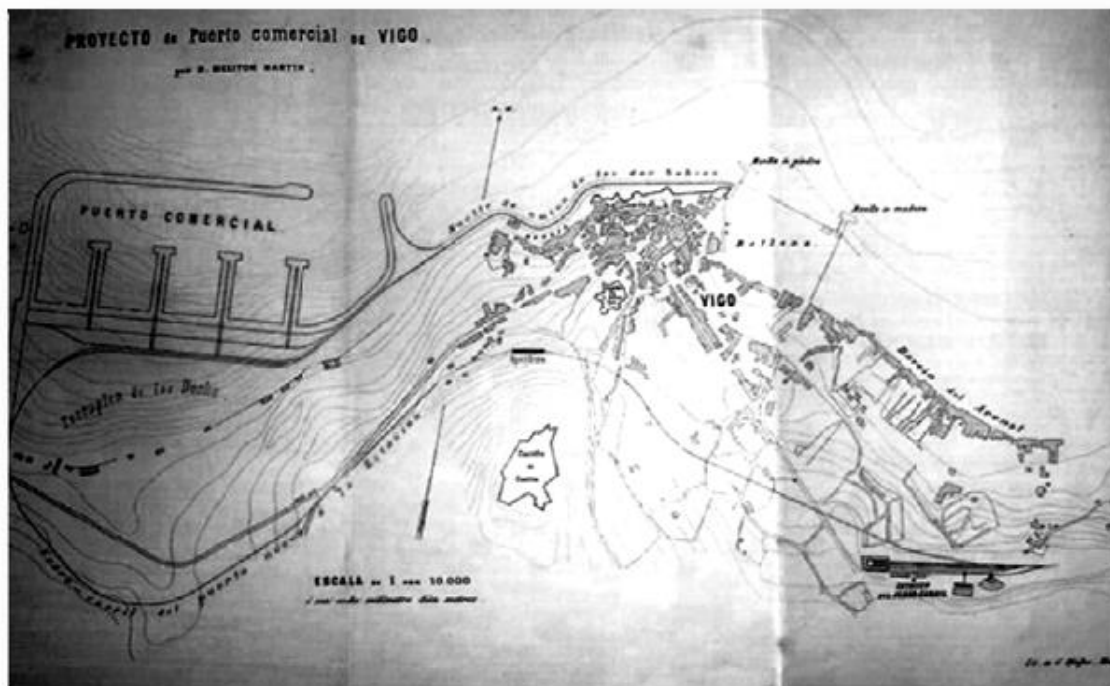


Fig. 97. Plano proyecto Puerto Comercial príncipe silo XX

El primer intento de zonificación lo realiza Manuel Palacios, con su propuesta del Plan de Extensión de 1932, “el plan preconiza una fuerte zonificación apoyándose en las teorías de la nueva urbanología”, Leboreiro (2001).

El llamado Plan Palacios era una apuesta que permitía aplicar a Vigo los principios modernos del urbanismo europeo. La característica más representativa del Plan Palacios es su visión utópica (González, 2005, p.37). Su propuesta más interesante era que no se ceñiría al municipio vigués. Palacios estimó la necesidad de ampliar el área, ya que Vigo era una de las ciudades con mayor crecimiento del momento. Palacios incorporaría en este plan aspectos como el funcionalismo, culturalismo y el concepto de ciudad jardín. Este ambicioso plan urbano no llega nunca a ser puesto en marcha ni llegó a ser aprobado, debido a restricciones económicas y la situación social. A pesar de ello no todo quedó en el olvido, ya que parte de este plan fue tenido en cuenta en el posterior plan de Manuel de Cominges en 1943, pero con una visión local y reducida, sin una previsión global de crecimiento y extensión de la ciudad.

Desarrollo y crecimiento urbano. Ensanchamiento mediante Planes Parciales.

Desde la aprobación del Planeamiento Regulador de 1943 y hasta la llegada en 1972 del Primer Plan General de Ordenación Urbana, según lo definen Precado & Míguez, 2007, la carencia de planeamiento superior y la especulación obligan a que se base el crecimiento en la zonificación y en los planes parciales.

Según Sola-Morales, existen áreas de crecimiento en los márgenes de las vías de comunicación de la ciudad son los casos de los barrios de Cabral, Teis, La Florida, Travesía de Vigo, son todos ellos claros ejemplos de crecimiento urbano en los márgenes de los viales, sin ordenación de ningún tipo.

Las urbanizaciones marginales fruto del crecimiento fueron desarrollándose mediante la construcción en parcelación, que con escasa vinculación a la trama urbana se van incorporando a la misma mediante la aplicación del Planeamiento de 1943.

Por otro lado las grandes industrias que se instalan en Vigo, tales como Citroën, astilleros, conserveras y congelados, obligan a que el crecimiento sea rápido, tal es el caso de los polígonos industriales desarrollados para acoger la factoría de Citroën, materializados a través de la zona Franca, creada en 1947.

Tal como lo define Precado & Míguez, 2007, el crecimiento en paquetes cerrados lleva a la ciudad a soluciones que tienen diferentes grados de integración en la misma. Algunos autores califican el crecimiento urbano de Vigo hasta el momento de un modo negativo, al estar basado éste en actuaciones aisladas, la falta de un Plan General que las relacione e integre desagra el tejido urbano.

En Vigo el planeamiento hasta el Plan de 1972 se había desarrollado a base de sucesivos planes parciales (ensanches). No es la primera vez que el concepto plan parcial ensanche es repetido. Fernando Terán en su obra *Planeamiento urbano en la España contemporánea 1890/1980*, describe el proceso de desarrollo de los nuevos ensanches de Madrid en el año 1910 y se refiere al proyecto de Pedro Núñez Grandes del mismo año dice: "Resultan grandes polígonos cuya urbanización interior corresponden a las propietarios del suelo" (Terán, 1902, p.43)

Este tipo de desarrollos urbanos (ensanches) es tratado mediante unas actuaciones que conceptualmente se asimila al de polígono de manzana o cuarteirones. El polígono según lo define Solá-Morales y la Escuela de Barcelona, se define como una forma de crecimiento urbano, también se define como tal al ensanche de la ciudad jardín de Barcelona (Sola-Morales, 1997, pag.76).

En la ciudad de Vigo uno de los principales ensanches se realizó a mediados del siglo XX. En 1963 el Ministerio de la Vivienda aprueba el Plan Parcial de Coia, y decreta la expropiación de fincas que en ese momento se consideran de carácter rústico y su conversión en suelo residencial. El ámbito alcanza 75 hectáreas y se prevén la construcción de 8.883 viviendas. Este ámbito se enclava dentro de los intereses del Régimen, que desde 1956 intenta orientar la economía a través de los llamados Polos de Desarrollo, y Coia se inscribe en el llamado Vigo-Porriño, y en el Plan Nacional de Vivienda 1961-1976, el proyecto fue trazado por Gallego Fernández y aprobado el 23 de junio de 1963. Esto significa que el polígono de Coia fue diseñado desde Madrid llegando a desarrollarse con ciertas irregularidades, como era que el

propio plan incumplía parámetros de la Ley del Suelo, sobre todo en lo referente a las zonas verdes, muchas de las cuales se convirtieron en zonas edificables.

Dentro de estos ensanchamientos aparece un nuevo término, el de polígono, éstos son de superficies contenidas y con carácter habitual se dedican a viviendas o suelo industrial. En ambos casos su tratamiento es distinto. En nuestro caso trataremos el de viviendas con escasa o nula vinculación al tejido urbano. Los polígonos de viviendas en los planeamientos se define mediante parámetros de densidad de viviendas por hectárea de superficie de suelo. El polígono en la legislación española surge por primera vez en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, definido en el antecedente IV, apartado B, que dice: “La Administración expropiará la totalidad de los terrenos comprendidos en un polígono para urbanizarlos por sí o a través de empresas concesionarias”.

En el Plan General de 1972 y de 1988, intentaron corregir y ordenar el polígono que hasta entonces se había desarrollado en parte por la iniciativa privada de cooperativas sindicales de diversas empresas como Citroën, Vulcano, pasando por la extinta Caja de Ahorros Municipal de Vigo, siendo ésta última la que construiría las principales dotaciones del barrio: guarderías, club de jubilados, centro o área de comercio...

Esto permite a la Administración ocupar extensiones de terreno que habitualmente es suelo periurbano. Otro elemento a tener en cuenta es la Ley de Expropiación Forzosa del 16 de Diciembre de 1954 en su artículo 1, que dice: “Es objeto de la presente Ley la expropiación forzosa por causa de actividad pública o interés social”. Esta Ley de Expropiación Forzosa sigue en vigor en la actualidad, siendo apenas modificada en algunos de sus artículos.

A partir de la instauración estatal por comunidades autónomas, las competencias en ordenación del territorio y urbanismo pasan ser gestionadas por las mismas, en este caso la Comunidad Autónoma de Galicia, que desarrolla su propia Ley el 22 de Agosto de 1985.

Lo que es evidente es que Coia supuso un revulsivo en la trama urbana. Hasta su construcción las Traviesas marca el límite del casco urbano de Vigo. Allí se encontraban las cocheras de los tranvías, donde acababa el límite urbano.

En los años 80, bajo la situación de una fuerte crisis, Vigo es declarada zona de urgente reindustrialización y Coia sufre un importante deterioro social.

Plan de 1972.

Con la aprobación de la Ley del Suelo de 1975 y posterior texto refundido de la misma en el año 1976, Vigo está obligado a comenzar la redacción de un nuevo plan que se adapte y cumpla con las directrices establecidas en la nueva ley.

Plan de 1988. Plan de Ordenación Urbana de 1988.

Después de una primera aprobación parcial en el año 1984, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana es aprobado definitivamente en 1988. Este plan es menos desmesurado que el de 1972. Por primera vez reconoce las dos necesidades diferentes dentro del término municipal. La parte correspondiente al casco urbano y el resto del término municipal. El casco urbano sigue creciendo cara al este y el oeste, y para el resto del municipio se le aplica un crecimiento moderado, buscando que el crecimiento previsto sea asumido por los núcleos con potencial, este plan se aprueba definitivamente en 1988.

Siendo esta aprobación posterior a la Primera Ley del Suelo de Galicia de 1985. El Plan General de Ordenación Urbana del año 1988 contenía carencias que generaban incompatibilidades con la Ley. Debido a estas incompatibilidades legales, en 1990 es aprobado un nuevo Plan de Ordenación Municipal que solo recoge las zonas rurales del Ayuntamiento de Vigo, con el fin de dar cumplimiento y adaptarlo a la nueva Ley de Suelo de Galicia de 1985. En 1991 son aprobadas las Normas Complementarias y

Subsidiarias de Planeamiento por parte de la Comunidad Autónoma de Galicia, esto obliga a la redacción de un nuevo plan.

Plan General de Ordenación Urbana de 1993.

En el año 1993 se aprueba un nuevo Plan de Ordenación Municipal, el cual ya recoge en él las Normas Complementarias y Subsidiarias, siendo éste de carácter general para todo el municipio. Este nuevo plan centra su atención en el espacio periurbano, optando por el modelo territorial nuclear, disponiendo el mismo una previsión de crecimiento mucho más realista que los anteriores planes y cambiando el espíritu *desenvolvista* con el objetivo de lograr una mayor calidad urbana.

Entre los objetivos del Plan General de Ordenación Urbana de 1993 está la protección del medio rural, la protección, estructuración y mejora de los núcleos existentes, establece el firme propósito de consolidar y conservar los núcleos periurbanos, controlar el crecimiento del medio rural evitando acciones incompatibles con el mismo.

La Xunta de Galicia aprueba nuevamente una nueva Ley del Suelo en el año 1997, lo que vuelve a obligar a la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana. El resultado es el Plan General de Ordenación Urbana de 2008.

Plan General de Ordenación Urbana de 2008.

Este Plan genera una gran polémica durante los años que duró su redacción, siendo uno de los principales motivos por su carácter desarrollista en el que preveían la construcción de 120.000 nuevas viviendas.

Este plan es anulado por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia en Sentencia Firme, anulando el documento por no realizarse antes de su aprobación una evaluación de impacto ambiental estratégico. Esta anulación tiene como consecuencia inmediata su derogación y por lo tanto la vuelta al plan anterior de 1993.

La parte concerniente al Plan General de Ordenación Urbana de 2008, objeto de este estudio se desarrolla en el punto 5.1.

4.2. DISTRITOS

El Municipio de Vigo está actualmente dividido en nueve distritos. Esta división es una articulación de la ciudad usada para fines electorales y estadísticos.

Los criterios para esa configuración son marcados por la Ley Orgánica 5/1985 del Régimen Electoral General (B.O.E. 20/06/1985).

El instituto Gallego de Estadística, IGE (2016) y los servicios municipales de estadística publican anualmente los resultados del movimiento natural de la población, así como los parámetros de trabajo, vivienda, grado de educación, entre otros. La información es presentada de forma agregada por Distritos Censales. Este tipo de información permite una observación más detallada de la configuración, necesidades y tipo de habitantes en los nueve distritos.

Los distritos se estructuran a partir de los diferentes barrios y parroquias. El Municipio de Vigo está configurado por los siguientes Distritos Administrativos:

- Distrito 1** Arenal, Barrio do Cura, Berbés, Centro, Cíes, Estación, Ferrería, García Olloqui y Santiago de Vigo.
- Distrito 2** A Rola, Areosa, Casablanca, Fátima, Fernando El Católico, María Berdiales, El Castro, Plaza de España, Raviso, Ribadavia y San Roque.

- **Distrito 3** Barcelona, Beiramar, Camelias, Hispanidad, Independencia, Industria, Peniche, Picacho, Povisa, Plaza de España, Regueiro, Seara y Traviesas.
- **Distrito 4** Balaídos, Bouzas, Coia y Espedrigada.
- **Distrito 5** Castrelos y Sárdoma.
- **Distrito 6** Teis.
- **Distrito 7** Cabral, Candeán y Lavadores.
- **Distrito 8** Beade, Bembrive, Matamá, Valladares y Zamanes.
- **Distrito 9** Alcabre, Comesaña, Coruxo, Navia, Oia y Saianes.

Tomando como base estos nueve distritos de la ciudad, podrían determinarse tres entornos distintos.

- Zona urbana: Distritos 1, 2, 3 y 4.
- Zona peri urbana: Distritos 5, 6 y 7.
- Zona rural: Distritos 8 y 9.

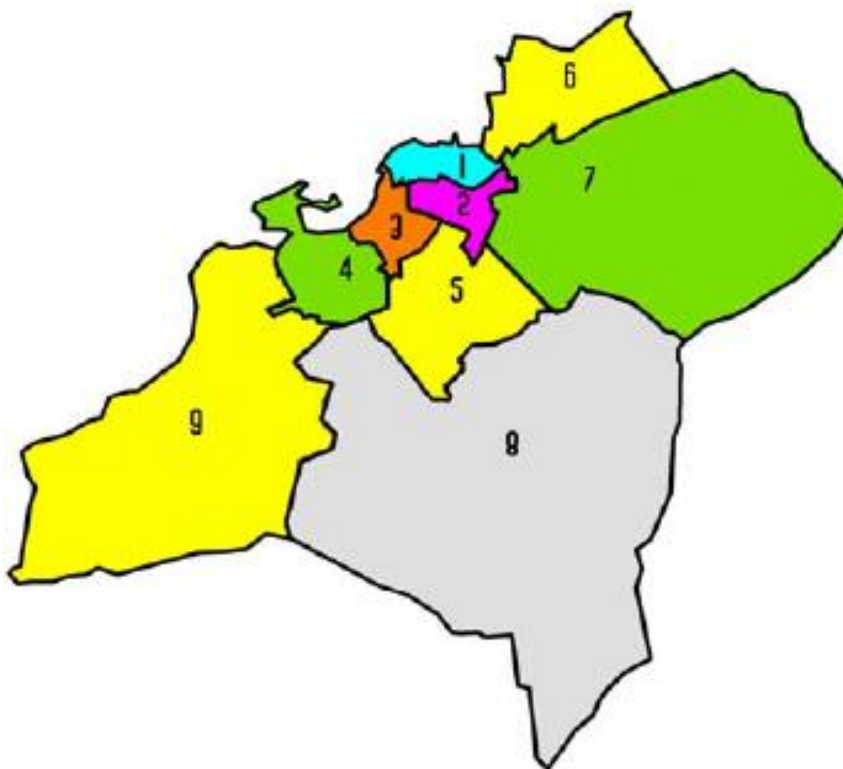


Fig. 98. Plano delimitatorio de los nueve distritos administrativos.

Algunas de las variables que definen la delimitación y las características de un distrito son la disponibilidad de servicios básicos.

- El análisis es un análisis socio-económico, donde se recogen los datos de encuadramiento geográfico, tipo de población, nivel cultural, grados de ocupación, tipo de construcción, servicios existentes, movilidad, zonas verdes, seguridad ciudadana, superficie construida, régimen de tenencia de las viviendas...

Metodología análisis para la valoración de cada distrito:

Mediante el desarrollo del esquema propuesto se tiene en cuenta la relación entre el espacio urbano y se adecúa al espacio habitacional, para lo cual a la hora de realizar su valoración se han tenido en cuenta los siguientes parámetros.

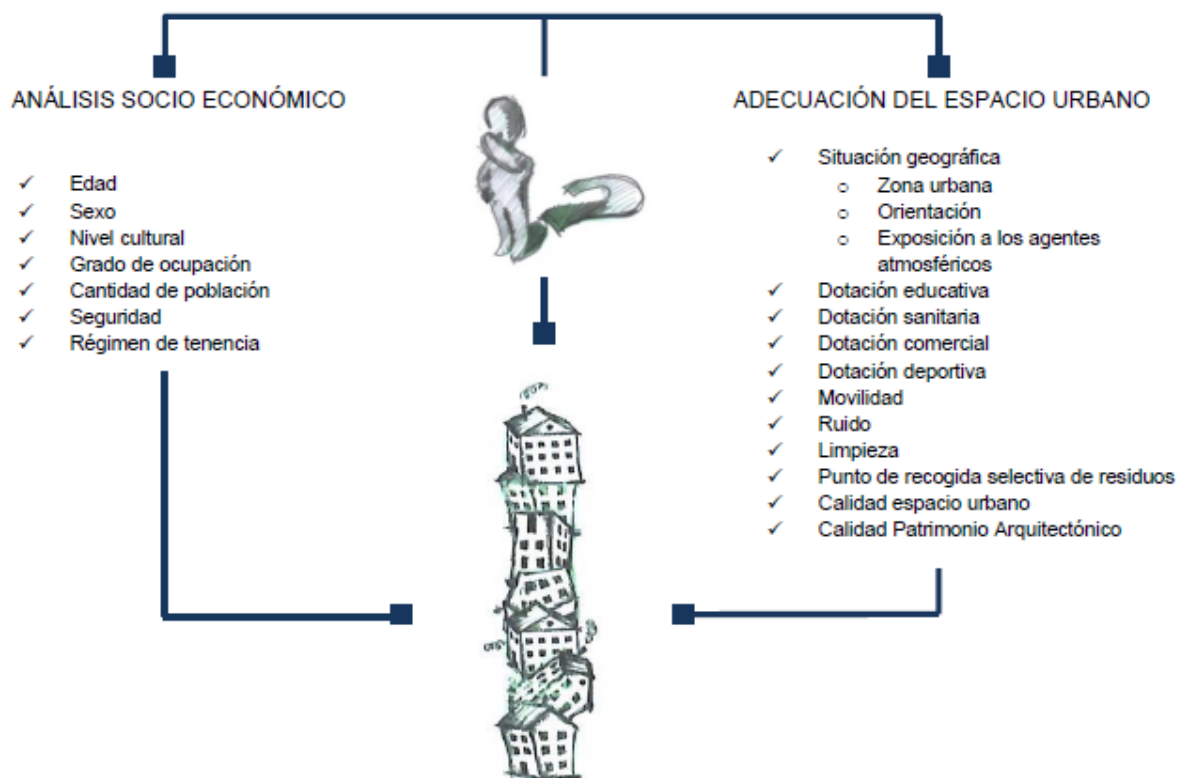


Fig. 99. Esquema análisis para la valoración de los distritos.

Con el análisis de los parámetros analizados se obtiene como resultado, previa consideración de los ámbitos a desarrollar definidos en el Plan General de Ordenación Urbana, las Áreas de Planeamiento Remitido (APR), aquellas que son más adecuadas para emplazamientos de nuevos espacios habitacionales.

4.2.1 Distrito 1.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

A continuación se procede al análisis socioeconómico gracias a la triangulación de las distintas fuentes, recogiendo en el análisis el encuadramiento geográfico del distrito a analizar dentro del conjunto del término municipal, el tipo de población y su grado de ocupación, características tipológicas y número de viviendas, régimen de tenencia, grado de confort en cuanto a los servicios de que dispone el distrito, encuadrando dentro de este parámetro datos tales como: dotación educativa, sanitaria, comercial, movilidad, espacios verdes, seguridad, ruido, así como pueden ser los Bienes de Interés cultural o Patrimonio Arquitectónico.



Fig. 100. Delimitación gráfica Distrito 1 basada en el PNOA 2010-2011.

A continuación se incorpora una ficha descriptiva de las características propias de cada distrito, así como de todos aquellos parámetros que se tienen en cuenta a la hora de definir los Ámbitos de Área de Planeamiento Remitido (APR) que reúne las condiciones más adecuadas para la implantación de espacios habitacionales.

DISTRITO 1	CARACTERÍSTICAS Consideradas para la obtención del perfil		FUENTE
LOCALIZACIÓN	Zona urbana		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
BARRIOS	Arenal, Barrio do Cura, Barbés, Centro, Cíes, Estación, Ferrería, García Olloqui, Santiago de Vigo, García Barbón, Rosalía de Castro.		Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
ENCUADRAMIENTO	Núcleo Central – Casco Histórico.		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
GEOGRÁFICO	Situado entre cota altimétrica de 3,84 y 61,60 metros al norte del término municipal.		Cartografía Oficial Gerencia Municipal de Urbanismo.
POBLACIÓN	Población	18.482 hab.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	% Sobre total municipio	6,3%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SEXO	Hombres	6.704	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Mujeres	9.778	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
EDAD	Edad Media	44,3 años	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de infancia	13,4%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de juventud	22%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice adultos	48,1%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de vejez	16,5%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
NIVEL CULTURAL	% Estimado del 0% al100%	65,4%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
GRADO DE OCUPACIÓN FORES	Grado de ocupación	48,8%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Agricultura y pesca	0,8%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Industria	9,7%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Construcción	2,2%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Terciario-servicios	87,8%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Total construida	20.734 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN USOS	Vivienda colectiva	8.950 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Vivienda unifamiliar	691 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Otras - comercial -oficina	11.093 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.

Se entiende por edad media: Media aritmética de conjunto de edades de los habitantes de cada distrito.
Se entiende por Índice de infancia: Número de niños de 0-14 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de juventud: Número de jóvenes de 15-29 años por cada 100 hab.
Se entiende por índice de adulto: Número de personas de 30-64 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de vejez: Número de mayores de 65 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de nivel cultural: Expresa el porcentaje de población de 16 y más años con estudios secundarios o universitarios.

% DE CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TOTAL	Vivienda colectiva	54%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Vivienda unifamiliar	3%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Otras - comercial -oficina	43%	Fuente propia por extrapolación de datos.
PARKING SUBTERRÁNEO	Concello, Berbés, Montero Rios, Xunta, Colón, Arenal, Policarpo Sanz, Centro Comercial, Venezuela, Simón Bolívar.		Observación 06/06/2017
PARKING EN SUPERFICIE	Estación Tren I, Estación Tren II, Puerto, el vinculado al viario.		Observación 05/06/2017
SUP. CONSTRUIDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA	Menor 30 años	9,10%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Entre 31 y 50 años	59,48%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Más de 51 años	31,41%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
MOVILIDAD	Transporte urbano	20 líneas	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Adaptación autobuses a movilidad reducida	65%	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Parking público	8	Observación 06/06/2017
	Aparcamiento en superficie	3	Observación 06/06/2017
RUIDO	Se adjunta un plano en el apartado D1.06 que define geográficamente el índice de dba para cada una de las zonas y espacios que componen el distrito.		Sistema de Contaminación Acústico, SICA, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
LIMPIEZA	Alto grado de limpieza		Observación 05/06/2017
ESPACIOS VERDES	Escasos espacios de zonas verdes		Observación 05/06/2017
PROTECCIÓN SEGURIDAD Situaciones que se dan con más frecuencia en los referente a seguridad son	Perturbación actos públicos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Causar daños a bienes ajenos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Ocupación de la propiedad privada		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia doméstica		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia en general		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Consumo y tenencia de drogas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Intrusión estructuras críticas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Incumplimiento normativa tránsito		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar manifestaciones		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar oficios religiosos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Espectáculos culturales		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
Espectáculos deportivos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	
BIENES DE INTERÉS CULTURAL BIC	Fortaleza del Castro y San Sebastián		Decreto 22 de Abril de 1949
	Colegiata de Santa María		Decreto 14 de Febrero de 1946
	Soportales de la Plaza de la Constitución		Decreto 14 de Febrero de 1946

	Rúa Real	Decreto 14 de Febrero de 1946
	Casa Plaza de la Constitución	Decreto 14 de Febrero de 1946
	Casa en el nº 4 de la Plaza de Almeida	Decreto 14 de Febrero de 1946
	Antiguo Pazo de Justicia de Cárcel	Diario Oficial de Galicia 23 de Noviembre de 1990
OTACIÓN EDUCATIVA	C.E.I.P. García Barbón, C.P.R. Niño Jesús de Praga	Observación 05/06/2017
OTACIÓN SANITARIA	Centro de Salud Rosalía de Castro, Colegio Alba	Observación 05/06/2017
OTACIÓN COMERCIAL	Príncipe, Urzaiz, A Laxe	Observación 05/06/2017

Con el fin de obtener una visión general del distrito en correlación a la media % municipal, se procede a la configuración de la siguiente tabla, con el fin de que se pueda obtener una visión clara de la situación dotacional del distrito en relación a los parámetros de la media municipal.

El objetivo de la tabla es el de obtener aquellos datos que nos permiten en el capítulo 5, y tras el análisis de las Áreas de Planeamiento Remitido, existentes en cada distrito y teniendo en cuenta para ellas el grado de viabilidad de las mismas, definir el espacio urbano que se considera más adecuado para el desarrollo de nuevos espacios habitacionales.

	VALORACION PORCENTUAL DE SERVICIOS DISTRITO 1	MEDIA MUNICIPAL	DIFERENCIA %	FUENTE
Escuela y Centro de Enseñanza	23,53%	56,08%	-32,55%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Servicios de Sanidad Pública	22,55%	39,36%	-16,81%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Espacio Deportivo	31,37%	38,12%	-6,75%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Zonas Verdes - Ocio	35,25%	55,73%	-20,44%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Comercio y Puntos de Venta	92,16%	75,61%	+16,55%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Paradas de Transporte Público	95,10%	94,13%	+0,97%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Puntos de Recogida Selectiva de Residuos – Limpieza	90,20%	88,58%	+1,62%	Informe anual Valedor del Ciudadano

Fig. 101. Valoración servicios Distrito 1.

RESULTADOS QUE RESUMEN EL DISTRITO 1

A continuación se procede a realizar un resumen con los distintos datos obtenidos del desarrollo de los diferentes apartados que definen las características propias más relevantes y la obtención del perfil del distrito.

Predomina la tipología de vivienda colectiva en edificaciones en altura y otros tipos de espacios: comercial, oficinas, ocio (terciario), siendo el 53,50% vivienda colectiva, el 3,33% vivienda unifamiliar y el 43,17% vivienda secundaria, vacía o terciario.

Dispone de un número total de viviendas colectivas de uso principal de 11.093 y de vivienda unifamiliar de uso principal de 691.

Tiene una población de 18.482 habitantes, de los cuales 8.704 son hombres y 9.778 mujeres; edad media de 44,3 años, un índice de infancia del 13,4%, de juventud del 22%, de adulto del 48,1% y de vejez del 16,5%; y un índice de nivel cultural del 65,4%.

Tiene un grado de ocupación del 48,8%, siendo esta ocupación según sectores del 0,8% en agricultura/pesca, el 9,2% en industria, un 2,2% en construcción y el 87,8% en el sector terciario/servicios.

Su población supone el 6,30% sobre el total del municipio.

Según el régimen de tenencia son propietarios por grupo de edades, correspondiéndole el 9,10% a personas con menos de 30 años, el 59,48% entre 31 y 50 años, y de 51 años o más del 31,41%.

El grado de satisfacción en relación a la seguridad ciudadana en el Distrito 1, según el informe realizado por el Valedor del Ciudadano de Vigo para el periodo 2013 la define de un alto grado de satisfacción, para una escala del 0 al 10 en un valor del 7,8.

Según el estudio realizado en el 2013 el grado de satisfacción era del 48,7%, pasando en una década al 95,6%.

En cuanto a la sensación de seguridad en la encuesta realizada por el Valedor del Ciudadano sobre una muestra de 1989 habitantes de la percepción subjetiva que contempla el presente y el futuro, arroja los siguientes datos: la percepción de inseguridad mayor en las mujeres que en los hombres, por grupos de edad es significativa la mayor sensación de inseguridad en el grupo de personas mayores a 65 años, en contraposición con los menores de 29 años. Si este dato lo tenemos en cuenta y lo traslada a la tabla del análisis socio económico, el porcentaje de habitantes de personas con índices de vejez es del 16,5% en contraposición del 35,4% que corresponde con el índice de infancia y juventud.

Las principales causas de inseguridad ciudadana corresponden con delitos de robos en domicilios y locales con un porcentaje del 37%, atracos de bolsos y carteras 22%, otros, violencia, amenazas, drogas del 41%.

Siendo las principales causas de la delincuencia, pobreza y desigualdad social el 55%, el desempleo el 31% y otros el 14%.

En relación al transporte público el grupo de personas encuestadas cuantificadas en un 32% manifiestan que han mejorado en la última década, y el 49% de las personas mayores de 65 años que el servicio ha mejorado, mientras que el resto de los grupos considera que ha empeorado.

Siendo las situaciones más frecuentes en cuanto a molestias los ruidos o problemas producidos por bares y discotecas con un 32%, suciedad y falta de salubridad del 24%, gamberrismo y otros el 56%.

Datos obtenidos mediante encuesta sobre una muestra de 1989 habitantes, en el Informe Anual del Valedor del Ciudadano.

ANÁLISIS DAFO

A continuación se procede a realizar un análisis DAFO en función de los datos obtenidos, donde se analizan distintos parámetros.

PUNTOS FUERTES	PUNTOS DÉBILES
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dispone de una gran cantidad de servicios públicos, tanto de transporte (20 líneas), comercio, entidades bancarias, servicios de atención administrativa, limpieza y recogida de basura. ✓ Se encuentra lindando con el entorno del litoral, puerto deportivo, comercial y espacio de recreo. ✓ Dentro de su delimitación se encuentra el ámbito del Casco Histórico, zona turística, así como un porcentaje importante de los Bienes de Interés Cultural. ✓ Patrimonio arquitectónico, la mayoría de las edificaciones de los siglos XVIII, XIX y XX que son de interés se encuentran en este distrito. ✓ Es la zona económicamente más activa del municipio, con alta concentración de funciones administrativas. ✓ Se encuentran los principales centros culturales de la ciudad. ✓ Posee un nivel cultural medio de los mayores de la ciudad. ✓ Dispone de uno de los mayores valores de ocupación. ✓ Posee uno de los mayores valores de crecimiento para el periodo 2012-2015. 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Presenta un escaso servicio de espacio dotacional educativo y de salud. ✗ Presenta un insuficiente servicio de parques y jardines. ✗ Presenta un escaso servicio de espacios deportivos. ✗ Presenta un escaso espacio para el crecimiento de viviendas y dotacional. ✗ Posee uno de los mayores valores de densidad de población por m².
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Calidad del espacio construido. ✓ Movilidad. ✓ Servicios culturales y ocio. ✓ Espacio entorno al puerto y el litoral. ✓ Espacio entorno al Casco Histórico. ✓ Oportunidad de participación ciudadana en eventos. ✓ Presenta uno de los mayores índices de personas de 0-29 años. ✓ Presenta una de los mayores índices de nivel cultural. ✓ Presenta uno de los menores valores de edad media. 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Los desplazamientos diarios a centros de enseñanza. ✗ La contaminación acústica. ✗ Un mayor índice de perturbaciones por motivos de eventos de tipo público. ✗ El tráfico. ✗ Escasos centros de enseñanza. ✗ Escasos centros sanitarios. ✗ Los valores de zonas verdes, parques y plazas están por debajo de la media municipal. ✗ Los valores en dotacional educativo están por debajo de la media municipal. ✗ Los valores en dotacional deportivo están por debajo de la media municipal.

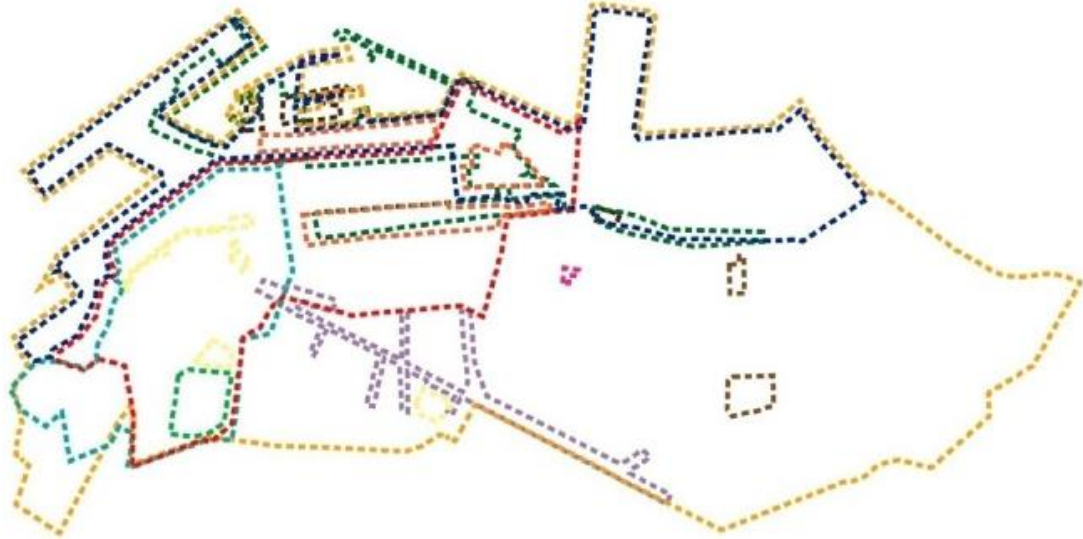
Fig. 102. Análisis DAFO Distrito 1

DELIMITACIÓN DISTRITO 1

Se procede a la realización gráfica del desglose espacial de los elementos a considerar en el Distrito 1.

Composición espacial de los distintos Ámbitos

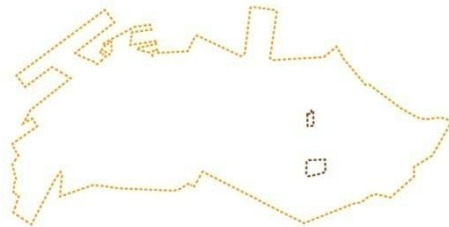
En este plano se configuran gráficamente las distintas dotaciones y espacios urbanos de interés dentro de la delimitación del ámbito.



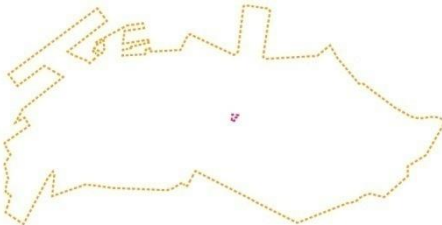
En esta imagen se procede a la representación gráfica a través de la superposición de los distintos espacios considerados. Se pretende mostrar, mediante una primera visión, la vinculación espacial entre las diferentes dotaciones existentes en el distrito analizado.

Dotaciones existentes en la actualidad dentro del límite del Distrito 1.

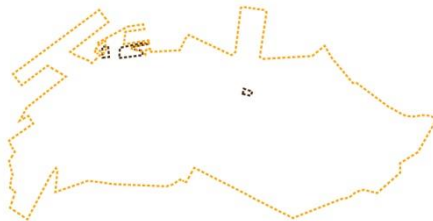
Dotacional Educativo



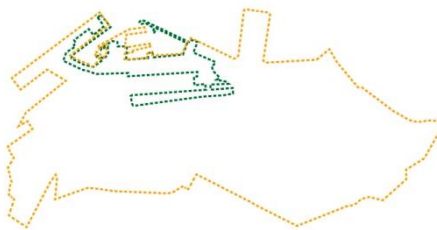
Dotacional Sanitario



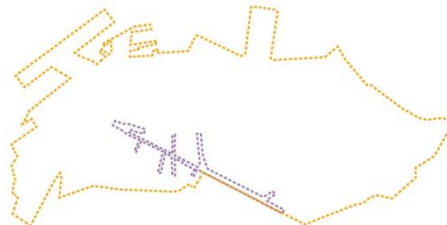
Dotacional Deportivo



4) Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



5) Espacio Comercial



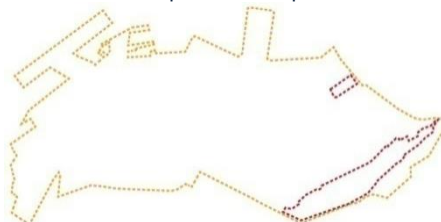
6) Ruido

Plano que se detalla en el apartado D1.06.

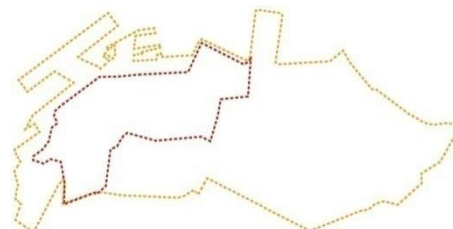
7) Movilidad

- * Líneas de autobús urbano
- * Estación Ferrocarril

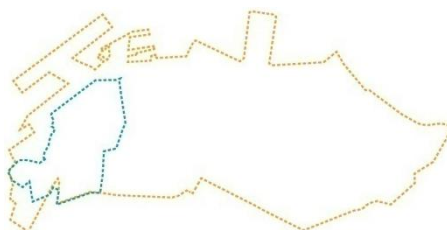
Se detallan en el plano en el apartado D1.07.



8) Delimitación Ámbito Zona Turística



9) Delimitación Ámbito Casco Histórico



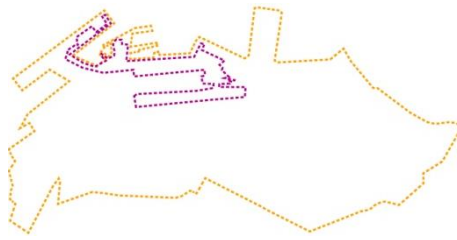
10) BIC



11) Edificaciones de Interés Patrimonial

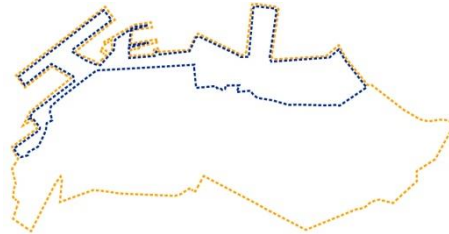
Plano e imágenes que se detallan en el apartado D1.11.

12) Delimitación Espacio Industrial



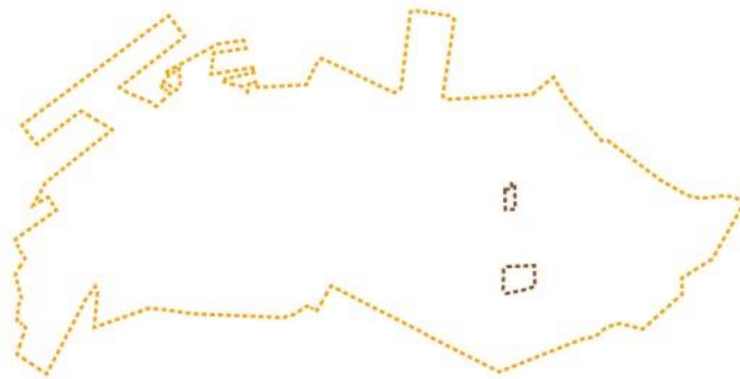
13) Delimitación Ámbito Portuario

- * Área Pesca
- * Área Astilleros
- * Área Industrial
- * Área Comercial
- * Área Ocio



A continuación se procede a la ubicación espacial de cada uno de los elementos que conforman la dotación correspondiente de las áreas consideradas.

D1.01 Dotacional Educativo



C.P.R. Niño Jesús de Praga

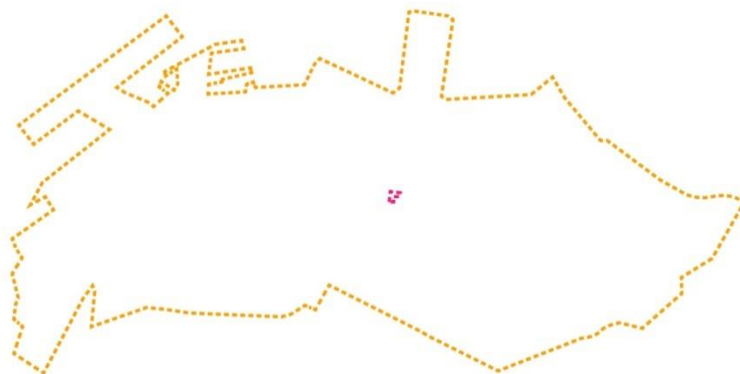


C.E.I.P. García Barbón



El Distrito 1 dispone de dos centros educativos, siendo los dos del tipo Primaria, para una población infantil y juvenil del 35,4%.

D1.02 Dotacional Sanitario

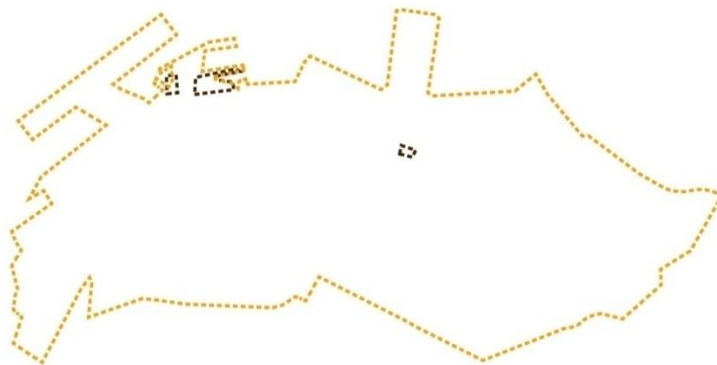


Centro de Salud Rosalía de Castro



El Distrito 1 dispone de un único Centro de Salud de Atención Primaria, sito en la calle Rosalía de Castro. Este centro es de reciente creación, tal como queda definido en la tabla xxx. La valoración porcentual de servicios se obtiene como resultado para el distrito en lo referente a la dotación sanitaria un porcentaje de un 16,81% inferior al de la media del municipio.

D1.03 Espacio Deportivo



Club Náutico



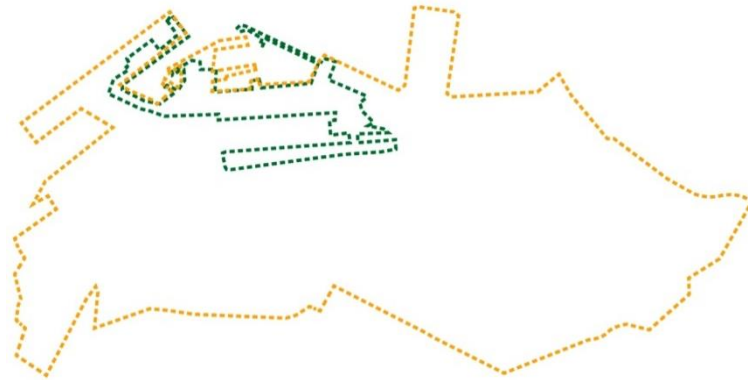
Club de Vela



Pista Baloncesto



D1.04 Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



Plaza entre la C/ Elduayen, C/ Santiago y Paseo de Alfonso XII



Mirador Paseo de Alfonso XII



Paseo de Alfonso XII – El Olivo



La Farola de C/ Urzaiz



Puerto



Alameda de La Plaza de Compostela



Paseo del Náutico



Paseo Montero Rios



Plaza de la Estrella



Calle de A Laxe



Puerta del Sol – El Sireno

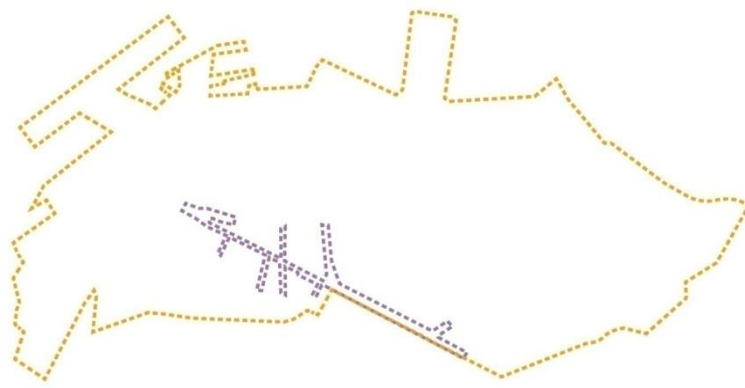


Plaza de la Constitución

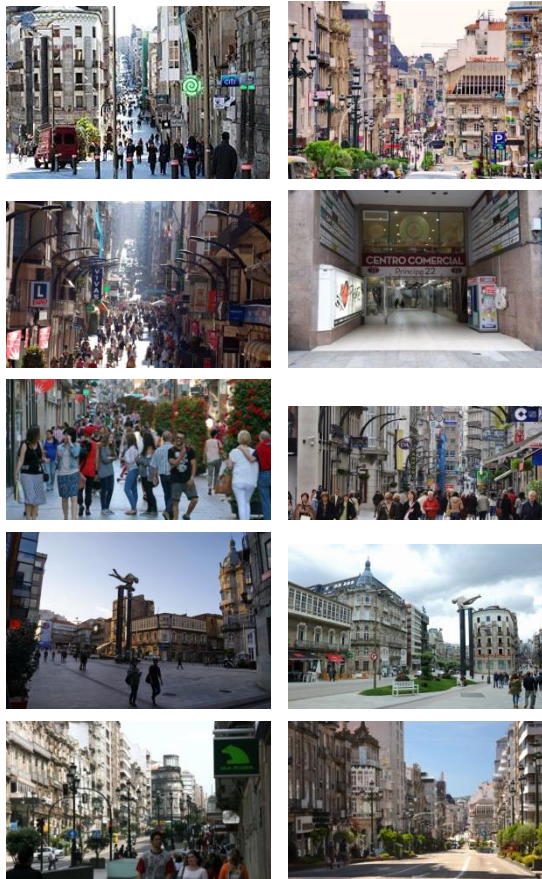


El Distrito 1 dispone en lo referente a los espacios verdes de un porcentaje del 20,44%, siendo éste inferior al de la media del municipio. A pesar de que este porcentaje no resulta real al encontrarse el Distrito 1 en un espacio que es coincidente con la Ría de Vigo, con lo que los espacios adquieren otra dimensión.

D1.05 Espacio Comercial



Calle del Príncipe





D1.06 Ruido

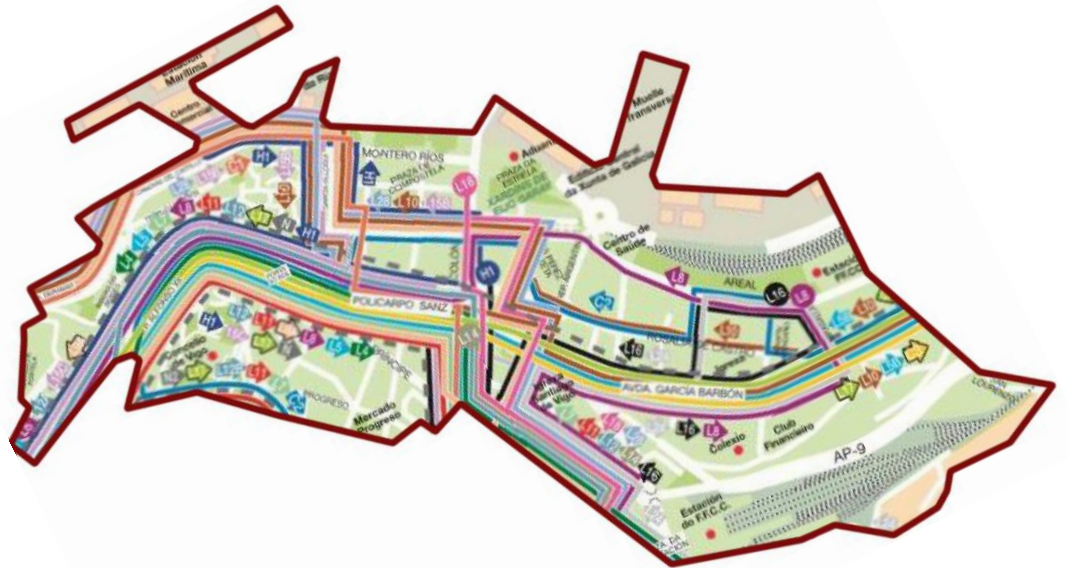


D1.07 Movilidad

Líneas Autobús Urbano



-  Línea N
-  Línea N2
-  Línea C2
-  Línea C3
-  Línea H1
-  Línea L4
-  Línea L5
-  Línea L7
-  Línea L8
-  Línea L10
-  Línea L11
-  Línea L12
-  Línea L14
-  Línea L16
-  Línea L18
-  Línea L24
-  Línea L28
-  Línea L12 B
-  Línea L15 B
-  Línea L15 C



Estación Ferrocarril

Estación del AVE

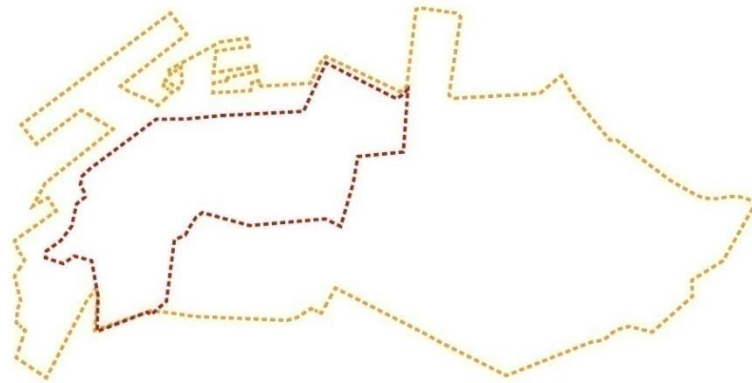


Estación Ferrocarril Guixar

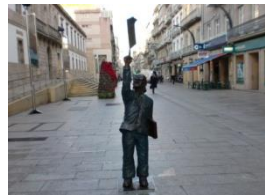


En cuanto a la movilidad es el Distrito que dispone del mayor número de líneas de transporte público, llegando a contar con 20 líneas de transporte urbano, así como de dos estaciones ferroviarias dedicadas al transporte de pasajeros, una estación marítima de pasajeros que une ambos márgenes de la Ría de Vigo y varias líneas de transporte público de carácter comarcal.

D1.08 Ámbito Zona Turística



C/ del Príncipe



Puerta del Sol – El Sireno



Centro Comercial A Laxe



Estación Marítima



Paseo Montero Rios



Paseo del Náutico



Plaza de la Estrella



Concatedral de Santa María



Plaza de la Constitución



La Piedra



El Berbés



Mediante resolución del 15 de Julio de 2016 se aprueba la declaración de Zona de Gran Afluencia Turística, encontrándose una de estas zonas en el Distrito 1. La delimitación de esta zona comprende la totalidad del Casco Histórico, el Puerto en su espacio deportivo y comercial, así como el Paseo de Granada, Puerta del Sol, Policarpo Sanz, Areal, Montero Ríos y Cánovas del Castillo hasta la calle San Francisco.

Dentro de las consideraciones para ser definida como zona de afluencia turística es la localización de Bienes de Interés Cultural integrados en el patrimonio Histórico Artístico, ubicación de gran parte de las Edificaciones de Interés Patrimonial. También se encuentra el área portuaria, en la que operan cruceros turísticos, con lo que conlleva la afluencia significativa de turistas, existencia de una concentración de plazas hoteleras y una relevante de espacios y áreas de comercio.

D1.09 Ámbito Casco Histórico



Soportales del Berbés



Plaza de la Constitución



Muralla



Casco Histórico Zona Baja





Casco Histórico Zona Alta



Casco Histórico

Espacios rehabilitados y edificaciones



En el Distrito 1 se encuentra el Casco Histórico de la ciudad, en el cual se sitúa, entre otros, la Plaza de la Constitución que alberga el edificio del antiguo Ayuntamiento, lugar que en otra época era el centro de reunión de vendedores ambulantes y que en la actualidad es lugar de referencia y reunión turística, así como La Colegiata de Santa María o Concatedral de Vigo, principal iglesia de la ciudad, construida a principios del siglo XIX.

También está la calle Real, eje central del antiguo espacio amurallado, vía de unión del Berbés, antiguo puerto pesquero de y Vigo y punto de entrada a la ciudad amurallada por el oeste.

Esta vía, conjuntamente con la Plaza de la Constitución y la Concatedral configuran los elementos estructuradores de la trama urbana de la antigua zona amurallada del casco, creada en 1656 bajo el reinado de Felipe IV.

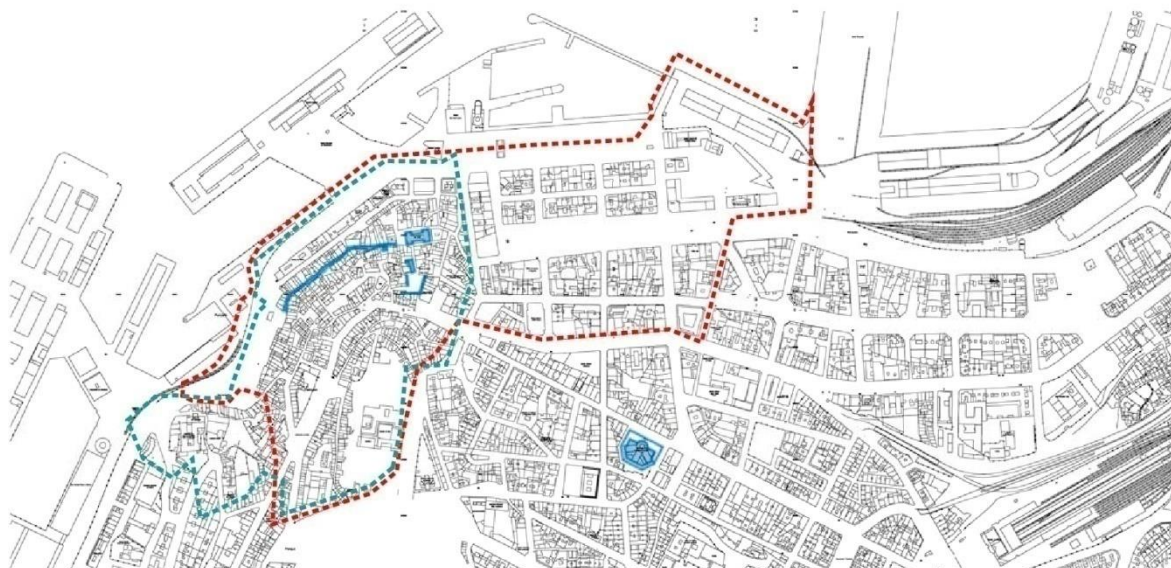
Dentro del recinto se encuentran innumerables edificaciones de las cuales destacan como BIC, encontrándose entre ellas la vivienda denominada La Central, sita en la Plaza de la Constitución nº 8 y la Casa Torre de Ceta y Arines construida en el siglo XV como palacete urbano.

La Fortaleza del Castillo de San Sebastián, al igual que el recinto amurallado, data su construcción a mediados del siglo XV, siendo ordenada su demolición parcial a mediados del siglo XIX.

D1.10 B.I.C. Bienes Catalogados de Interés Cultural

ANÁLISIS PATRIMONIAL

Otro elemento de gran importancia son todos aquellos Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), que se encuentran en su mayoría dentro del límite del Distrito 1, de los cuales se procede a su ubicación.



1. Colegiata Santa María



2. Casa Arines Plaza Almeida



3. Soportales Plaza Constitución



4. Casa Plaza Constitución



5. Calle Real



6. Palacio de justicia Museo de Arte Contemporáneo



7. Murallas Fortaleza del Castillo de San Sebastián



D1.11 Edificaciones de Interés Patrimonial

Ensanche del Casco Histórico

A principios del siglo XX la ciudad vive un momento de esplendor arquitectónico. La sociedad burguesa demandaba edificaciones que se ajustaran a sus necesidades y que resultasen representativas, siendo conocidas por el nombre del propietario de la misma, realizadas mediante un tipo de estilo arquitectónico de corte modernista.

La mayoría de estas edificaciones se sitúan sobre una nueva trama urbana creada en el siglo XIX, impulsada por un fuerte dinamismo económico y social del momento. Hago referencia a ello en el apartado 3.2 Evolución urbana y planeamiento, resultando la exposición claramente visible en el plano general de 1870 del Casco Urbano (Fig. xxx y xxx), plan redactado por Julio Valdes en 1870.

El periodo de la mayoría de estas construcciones se sitúa entre 1980 y 1935.

Edificaciones de Interés Patrimonial catalogados en el P.E.E.C. de Grado 1

A continuación se procede a la ubicación del Patrimonio de mayor relevancia catalogado según el PEEC (Plan Especial de Edificios a Conservar) de Grado 1, siendo éste la protección integral de elementos no sustituibles de excepcional valor arquitectónico histórico artístico o típico, que deben mantener en su total integridad.



1. Edificio Banco Pastor



2. Edificio Simeón



3. Edificio Bonin



4. Edificio El Moderno



5. Casa de Joaquín Acuña



6. Edificio Casa Yáñez



7. Edificio Mulder



8. Correos



9. Edificio Palacio



10. Centro Cultural



11. Edificio Odriozola



12. Cine Fraga



13. Centro de Artes



14. Iglesia Parroquia Santiago La Mayor



15. Casa Rosendo Silva



16. Escuela de Artes y Oficios



17. Sede Diputación Provincial



18. Casa de Estanislao Durán



19. Edificio Calle Colón 23



20. Casa de los Hermanos Suárez



21. Casa Marqués de Valladares



22. Oficinas Calle Areal 18



23. Casa Manuel Barcena



24. Biblioteca Juan Campañel



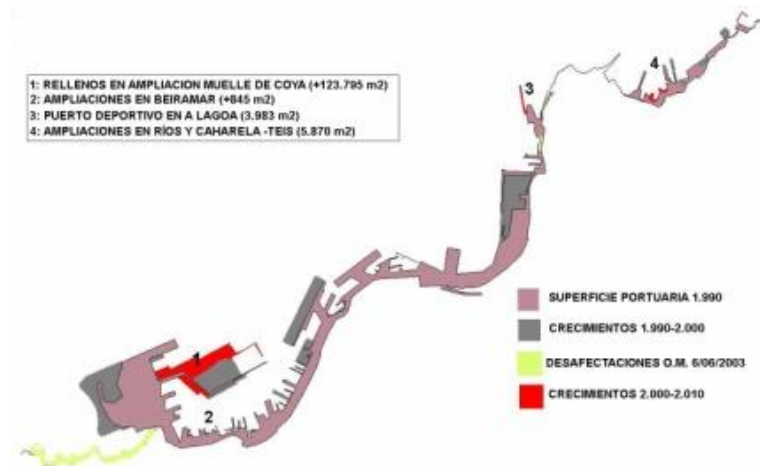
25. Edificio Galoya



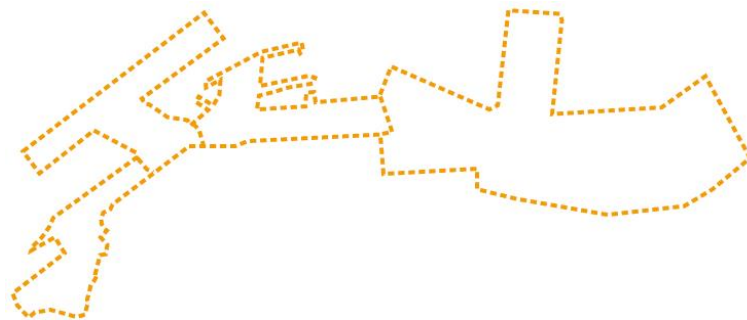
D1.12 Delimitación Espacio Industrial

Este espacio es coincidente con parte de la Delimitación del Ámbito Portuario, apartado que se desarrolla en el punto D1.13.

D1.13 Delimitación Ámbito Portuario



En la imagen se define como ha evolucionado el crecimiento del ámbito en los últimos 27 años.



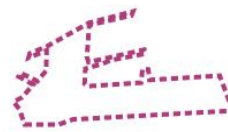
Uno de los elementos a tener en cuenta en el Distrito 1 es el espacio ocupado por la delimitación portuaria. Enclavada en la zona norte del Distrito, ocupa todo el espacio que limita al Distrito con la Ría de Vigo.

Composición espacial de las distintas zonas del Ámbito Portuario para el Distrito 1, que se desarrollan en los apartados D1.13.1, D1.13.2, D1.13.3 y D1.13.4.

D.1.13.1 Área Mercancías



D.1.13.2 Área Deportiva



D.1.13.3 Área Comercial y Transporte de Personas



D.1.13.4 Área Industrial y Pesca



Fig. 103. Agrupación de conjuntos de imágenes que aparecen a lo largo de la exposición del Distrito 1

A pesar de que es una circunstancia que se da en más de un Distrito, en éste se da el hecho de que se encuentran cuatro zonas claramente delimitadas: la primera es el área de transporte y acopio de mercancías pétreas, punto de salida de la potente industria del granito, la segunda el área deportiva y administrativa en la cual se encuentra la Comandancia de Marina, Aduanas, Autoridad Portuaria, el Edificio de la Delegación Administrativa de la Xunta de Galicia, el puerto deportivo conjuntamente con el complejo deportivo y la Sede del Club Náutico, así como el punto de salida de las líneas de transporte público hacia las ciudades situadas en la orilla opuesta de la Ría.

La tercera es el área comercial y de transporte marítimo de pasajeros, nacional e internacional; y el cuarto y último es el área industrial de la pesca, que alberga una de los mayores y más potentes industrias pesqueras de Europa.

4.2.2 Distrito 2.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

A continuación se procede al análisis socioeconómico gracias a la triangulación de las distintas fuentes, recogiendo en el análisis el encuadramiento geográfico del distrito 2 así como a analizar dentro del conjunto del término municipal, el tipo de población y su grado de ocupación, características tipológicas de superficie construida, régimen de tenencia, grado de confort en cuanto a los servicios de que dispone el distrito, encuadrando dentro de este parámetro datos tales como: dotación educativa, sanitaria, comercial, movilidad, espacios verdes, limpieza, seguridad, ruido, así como pueden ser los Bienes de Interés cultural o Patrimonio Arquitectónico.



Fig. 104. Delimitación gráfica Distrito 2 basada en PNOA 2010-2011

A continuación se incorpora una ficha descriptiva de las características propias del distrito, así como de todos aquellos parámetros que se tienen en cuenta a la hora de definir los Ámbitos de Área de Planeamiento Remitido (APR) que reúne las condiciones más adecuadas para la implantación de espacios habitacionales.

DISTRITO 2	CARACTERÍSTICAS Consideradas para la obtención del perfil		FUENTE
LOCALIZACIÓN	Zona urbana		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
BARRIOS	Arola, Areosa, Casablanca, Fátima, Fernando el Católico, María Berdiales, El Castro, Plaza de España, Raviso, Ribadavia y San Roque		Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
ENCUADRAMIENTO	Núcleo Central		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
GEOGRÁFICO	Situado entre cota altimétrica de 30,38 y 96,63 metros al norte del término municipal.		Cartografía Oficial Gerencia Municipal de Urbanismo.
POBLACIÓN	Población	35.829 hab.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	% Sobre total municipio	12,18%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SEXO	Hombres	16.464	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Mujeres	19.365	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
EDAD	Edad Media	46 años	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de infancia	14,6%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de juventud	21,9%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice adultos	49,4%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de vejez	14,1%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
NIVEL CULTURAL	% Estimado del 0% al100%	67,8%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
GRADO DE OCUPACIÓN POR SECTORES	Grado de ocupación	48,3%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Agricultura y pesca	0,6%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Industria	11,1%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Construcción	3,2%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Terciario-servicios	85,1%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Total construida	24.887 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN USOS	Vivienda colectiva	15.078 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Vivienda unifamiliar	1.017 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Otras - comercial -oficina	8.782 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.

Se entiende por edad media: Media aritmética de conjunto de edades de los habitantes de cada distrito.
Se entiende por Índice de infancia: Número de niños de 0-14 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de juventud: Número de jóvenes de 15-29 años por cada 100 hab.
Se entiende por índice de adulto: Número de personas de 30-64 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de vejez: Número de mayores de 65 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de nivel cultural: Expresa el porcentaje de población de 16 y más años con estudios secundarios o universitarios.

% DE CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TOTAL	Vivienda colectiva	60,61%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Vivienda unifamiliar	4,08%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Otras - comercial -oficina	35,31%	Fuente propia por extrapolación de datos.
PARKING SUBTERRÁNEO	Venezuela, Urzaiz, Plaza Fernando el Católico		Observación 06/06/2017
PARKING EN SUPERFICIE	El vinculado al viario	2	Observación 05/06/2017
SUP. CONSTRUIDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA	Menor 30 años	11,68%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Entre 31 y 50 años	55,47%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Más de 51 años	32,85%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
MOVILIDAD	Transporte urbano	23 líneas	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Adaptación autobuses a movilidad reducida	65%	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Parking público	3	Observación 06/06/2017
	Aparcamiento en superficie	0	Observación 06/06/2017
RUIDO	Se adjunta un plano en el apartado D2.06 que define geográficamente el índice de dba para cada una de las zonas y espacios que componen el distrito.		Sistema de Contaminación Acústico, SICA, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
LIMPIEZA	Alto grado de limpieza		Observación 05/06/2017
ESPACIOS VERDES	Escasos espacios de zonas verdes, encontrándose el parque del Castro y San Roque dentro de los límites del ámbito, con una superficie de 199.000 m ²		Observación 05/06/2017
PROTECCIÓN SEGURIDAD Situaciones que se dan con más frecuencia en los referente a seguridad son	Perturbación actos públicos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Causar daños a bienes ajenos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Ocupación de la propiedad privada		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia doméstica		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia en general		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Consumo y tenencia de drogas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Intrusión estructuras críticas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Incumplimiento normativa tránsito		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar manifestaciones		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar oficios religiosos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
Espectáculos culturales		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	
Espectáculos deportivos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	

BIENES DE INTERÉS CULTURAL BIC	No dispone	
DOTACIÓN EDUCATIVA	Colegio Salesiano M ^{ra} Auxiliadora, Colegio Plurilingüe Compañía de María, Colegio Plurilingüe Mariano, Colegio público-concertado Plurilingüe Alba, Colegio Maristas El Pilar	Observación 05/06/2017
DOTACIÓN SANITARIA	Policlínico Cíes, Hospital Xeral, Hospital Vithas Nuestra Señora de Fátima, Sanatorio Concheiro, Hospital Perpetuo Socorro – Centro Médico El Castro, Centro de Salud Calle Cuba.	Observación 05/06/2017
DOTACIÓN COMERCIAL	El Corte Inglés, Plaza Elíptica	Observación 05/06/2017

Con el fin de obtener una visión general del distrito en correlación a la media % municipal, se procede a la configuración de la siguiente tabla, con el fin de que se pueda obtener una visión clara de la situación dotacional del distrito en relación a los parámetros de la media municipal.

El objetivo de la tabla es el de obtener aquellos datos que nos permiten en el capítulo 5, y tras el análisis de las Áreas de Planeamiento Remitido, existentes en cada distrito y teniendo en cuenta para ellas el grado de viabilidad de las mismas, definir el espacio urbano que se considera más adecuado para el desarrollo de nuevos espacios habitacionales.

	VALORACION PORCENTUAL DE SERVICIOS DISTRITO 2	MEDIA MUNICIPAL	DIFERENCIA %	FUENTE
Escuela y Centro de Enseñanza	36,99%	56,08%	-19,09%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Servicios de Sanidad Pública	22,60%	39,36%	-16,76%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Espacio Deportivo	6,85%	38,12%	-31,27%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Zonas Verdes	09,59%	55,73%	-46,14%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Comercio y Puntos de Venta	54,79%	75,61%	-20,82%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Paradas de Transporte Público	99,32%	94,13%	+5,19%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Puntos de Recogida Selectiva de Residuos – Limpieza	97,26%	88,58%	+8,68%	Informe anual Valedor del Ciudadano

Fig. 105. Valoración porcentual de servicios Distrito 2.

RESULTADOS QUE RESUMEN EL DISTRITO 2

A continuación se procede a realizar un resumen del cuadro con los diferentes datos obtenidos del desarrollo de los distintos apartados que definen las características propias más relevantes y la obtención del perfil del distrito.

Pertenece a este distrito una amplia zona del centro de la ciudad muy consolidada. No sufre apenas variación en el censo de población y vivienda.

Es parte de este distrito donde se alcanzan los mayores valores de repercusión m² construidos.

Predomina la tipología de vivienda colectiva en edificación en altura, siendo el 60,61% vivienda colectiva, el 4,08% vivienda unifamiliar y el 35,31% vivienda secundaria, vacía o terciaria.

Dispone de un número total de vivienda colectiva principal de 15.078 y un número de vivienda unifamiliar principal de 1.017.

Tiene una población de 35.829 habitantes, de los cuales 16.464 son hombres y 19.365 son mujeres. Con una edad media de 46 años, un índice de infancia del 14,6%, de juventud del 21,9%, de adulto del 49,4% y de vejez del 14,1%; y un índice de nivel cultural 67,8%

Tiene un grado de ocupación del 48,3%, siendo esta ocupación según sectores: agricultura/pesca 0,6%, industria 11,1%, construcción 3,2% y terciario/servicios 85,1%.

Su población supone el 12,20% sobre el total del municipio.

Según el régimen de tenencia son propietarios por grupo de edades correspondiéndoles el 11,68% a personas menores de 30 años, el 55,47% a personas entre 31 y 50 años y el 32,85% a personas de 51 años o más

En cuanto a la sensación de seguridad en la encuesta realizada por el Valedor del Ciudadano sobre una muestra de 1989 habitantes de la percepción subjetiva que contempla el presente y el futuro, arroja los siguientes datos: la percepción de inseguridad mayor en las mujeres que en los hombres, por grupos de edad es significativa la mayor sensación de inseguridad en el grupo de personas mayores a 65 años, en contraposición con los menores de 29 años. Si este dato lo tenemos en cuenta y lo traslada a la tabla del análisis socio económico, el porcentaje de habitantes de personas con índices de vejez es del 16,5% en contraposición del 35,4% que corresponde con el índice de infancia y juventud.

Las principales causas de inseguridad ciudadana corresponden con delitos de robos en domicilios y locales con un porcentaje del 36%, atracos de bolsos y carteras 20%, otros, violencia, amenazas, drogas del 44%.

Siendo las principales causas de la delincuencia, pobreza y desigualdad social el 58%, el desempleo el 31% y otros el 11%.

En relación al transporte público el grupo de personas encuestadas cuantificadas en un 32% manifiestan que han mejorado en la última década, y el 49% de las personas mayores de 65 años que el servicio ha mejorado, mientras que el resto de los grupos considera que ha empeorado.

Siendo las situaciones más frecuentes en cuanto a molestias los ruidos o problemas producidos por bares y locales públicos con un 32%, suciedad y falta de salubridad del 24%, gamberrismo y otros el 56%.

Datos obtenidos mediante encuesta sobre una muestra de 1989 habitantes, en el Informe Anual del Valedor del Ciudadano.

ANÁLISIS DAFO

A continuación se procede a realizar un análisis DAFO en función de los datos obtenidos, donde se analizan distintos parámetros.

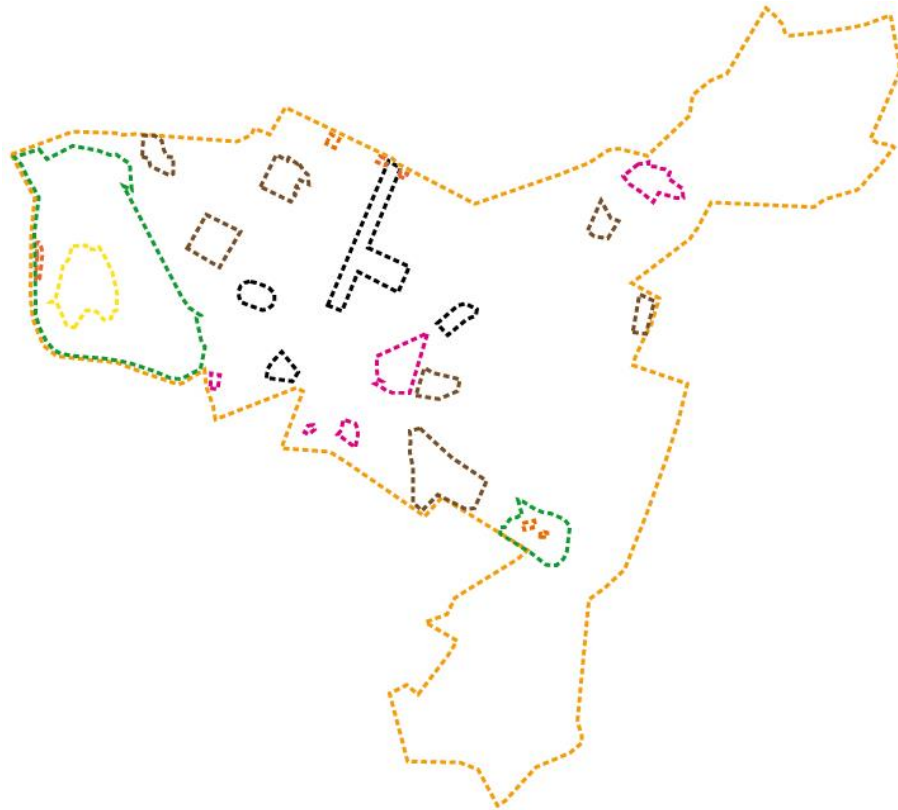
PUNTOS FUERTES	PUNTOS DÉBILES
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dispone de una gran cantidad de servicios públicos, tanto de transporte (23 líneas), comercio, entidades bancarias, limpieza y recogida de basura. ✓ En él se encuentra uno de los parques públicos de mayor relevancia: El Castro. ✓ Dispone de parte del Patrimonio arquitectónico, la mayoría de las edificaciones son de los siglos XVIII, XIX, clasificadas dentro del (PEEC) Plan Especial de Edificios a Conservar. ✓ Es una de las zonas económicamente más activa del municipio, con alta concentración de área comercial y administrativa. ✓ Posee un nivel cultural medio de los mayores de la ciudad. ✓ Dispone de uno de los mayores porcentajes en el grado de ocupación. 	<ul style="list-style-type: none"> × Presenta un escaso servicio de espacios deportivos, ciñéndose éstos a los colegios existentes dentro del distrito. × Presenta un escaso espacio para el crecimiento de viviendas y dotacional. × Posee uno de los mayores valores de densidad de población por m².
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Calidad del espacio construido. ✓ Movilidad. ✓ Servicio comercial. ✓ Servicio de salud. ✓ Espacio entorno al Parque del Castro. ✓ Oportunidad de participación ciudadana en eventos. ✓ Presenta el mayor índice de nivel cultural. 	<ul style="list-style-type: none"> × Los desplazamientos diarios a centros de enseñanza. × La contaminación acústica. × Un mayor índice de perturbaciones por motivos de eventos de tipo público. × El tráfico. × Los valores en dotacional deportivo están por debajo de la media municipal. × Presenta el mayor valor de edad media. × Presenta uno de los menores valores de índice de juventud. × Acceso a vivienda suelo muy consolidado.

Fig. 106. Análisis DAFO Distrito 2

DELIMITACIÓN DISTRITO 2

Se procede a la realización gráfica del desglose espacial de los elementos a considerar en el Distrito 2.

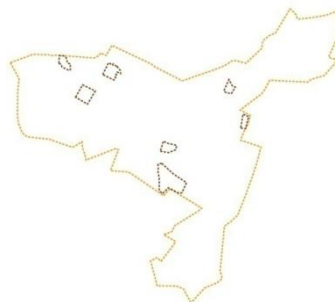
Composición espacial de los distintos Ámbitos



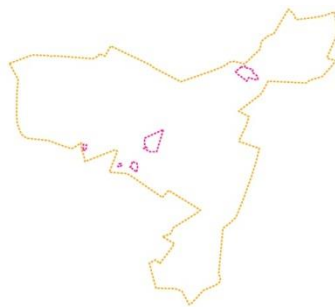
En esta imagen se procede a la representación gráfica a través de la superposición de los distintos espacios considerados. Se pretende mostrar, mediante una primera visión, la vinculación espacial entre las diferentes dotaciones existentes en el distrito analizado.

Dotaciones existentes en la actualidad dentro del límite del Distrito 2.

1) Dotacional Educativo



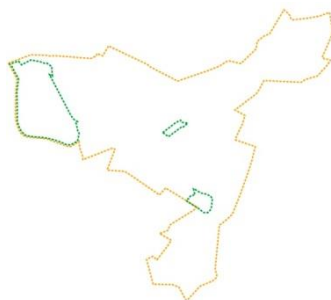
2) Dotacional Sanitario



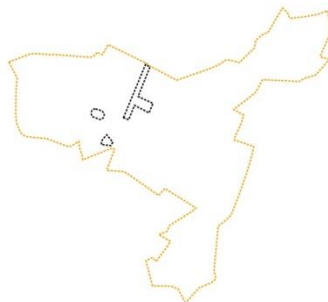
3) Dotacional Deportivo

No dispone.

4) Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



5) Espacio Comercial



6) Ruido

Se detallan en el plano en el apartado D2.06.

7) Movilidad

Se detallan en el plano en el apartado D2.07.

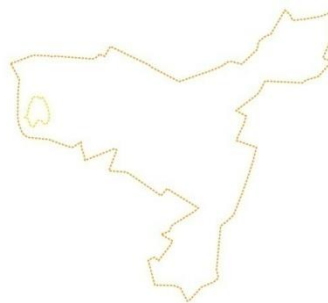
8) Delimitación Ámbito Zona Turística

No dispone.

9) Delimitación Ámbito Casco Histórico

No dispone.

10) BIC



11) Edificaciones de Interés Patrimonial



12) Delimitación Espacio Industrial

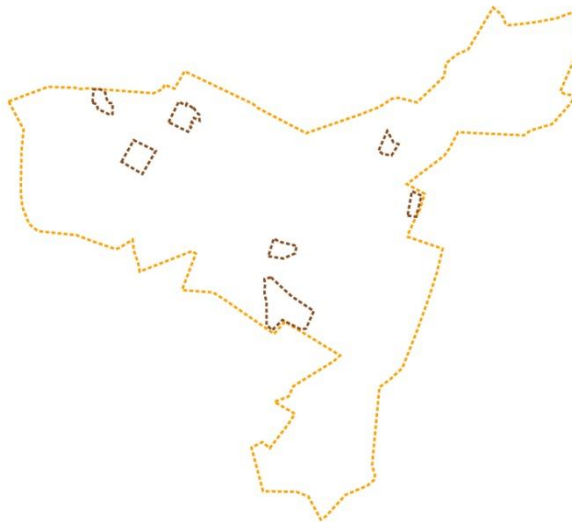
No dispone.

13) Delimitación Ámbito Portuario

No dispone.

A continuación se procede a la ubicación espacial de cada uno de los elementos que conforman la dotación correspondiente de las áreas consideradas.

D2.01 Dotacional Educativo



Colegio Alba



Colegio Mariano



Colegio Compañía de María



Colegio Hogar



Colegio Maristas



Colegio Salesianos



Centro Estudios Superiores Aloya



Escuela Infantil Los Olivos

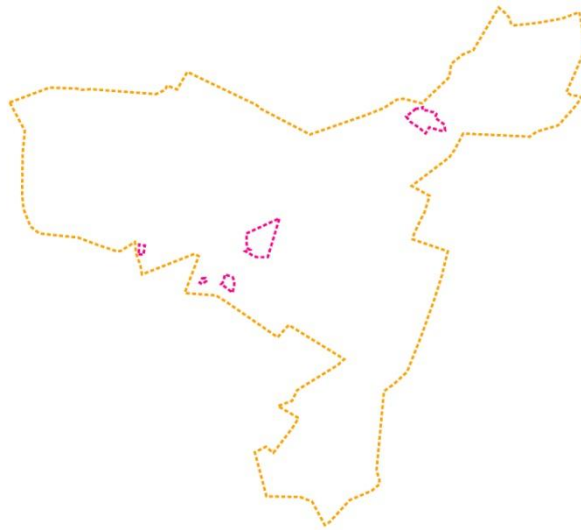


Guardería O'Xardín

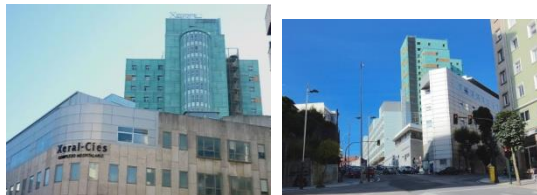


El Distrito 2 dispone de seis centros educativos para una población infantil del 14,6% y juvenil del 21,9%.

D2.02 Dotacional Sanitario



Hospital Xeral



Hospital Cies



Sanatorio Concheiro



Sanatorio Fátima



Sanatorio Perpetuo Socorro

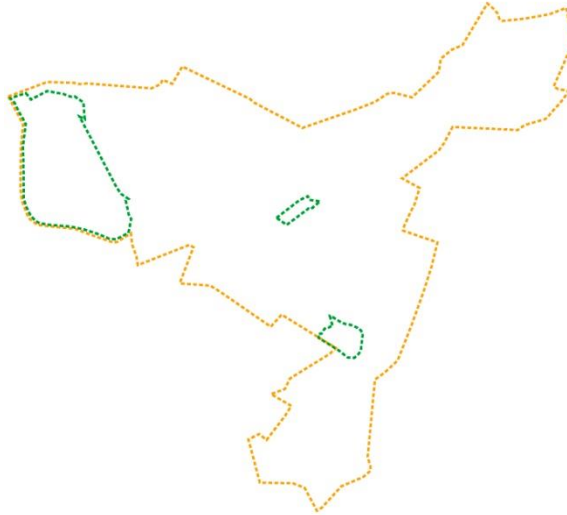


El Distrito 2 dispone de cinco Centros Sanitarios y un Centro de Salud de Atención Primaria. Este centro es de reciente creación.

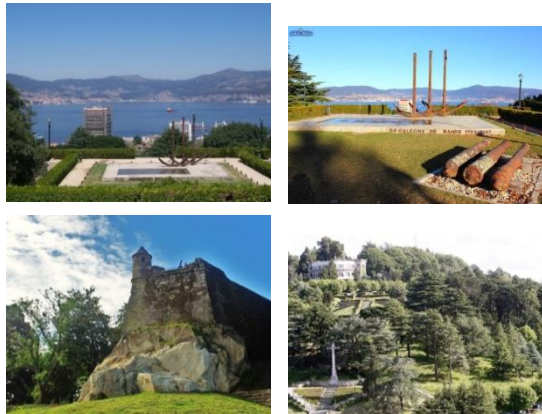
D2.03 Espacio Deportivo

No dispone.

D2.04 Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



Parque del Castro



Finca de San Roque

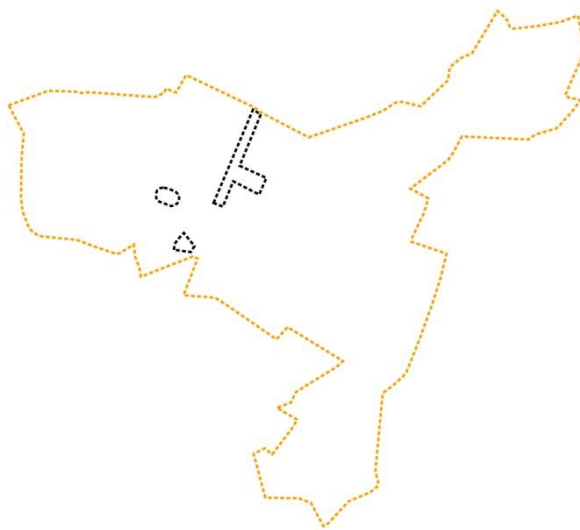


Parque de Pizarro



El Distrito 2 dispone en lo referente a los espacios verdes de un porcentaje del 9,59%, siendo éste inferior al de la media del municipio

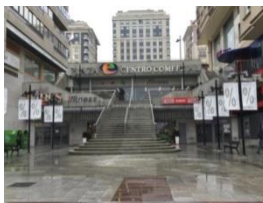
D2.05 Espacio Comercial



El Corte Inglés



Centro Comercial Plaza Elíptica



Centro Pizarro

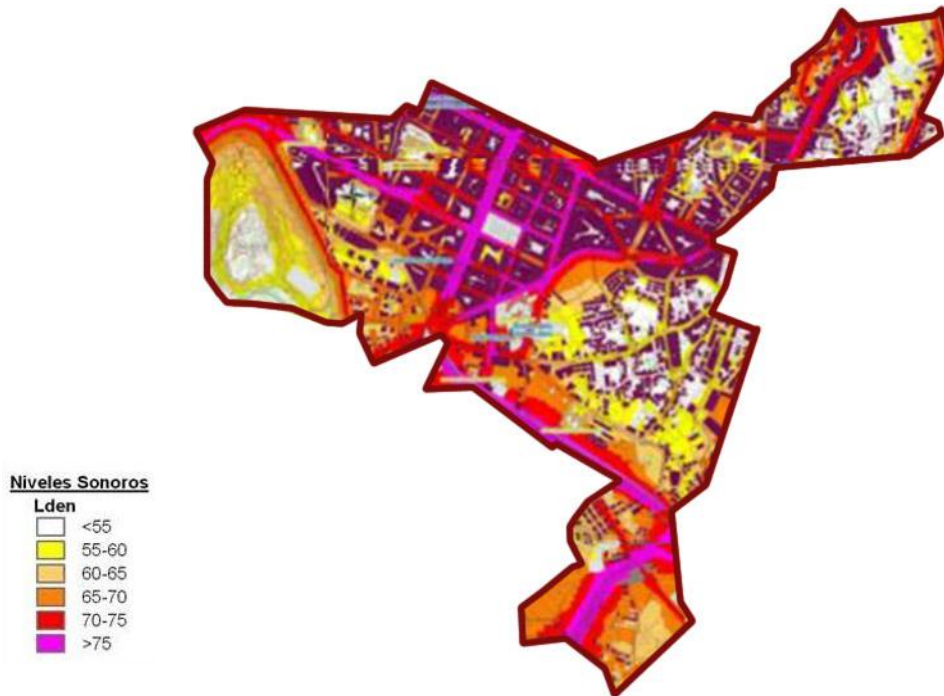


C/Urzaiz y Gran Vía



El Distrito 2 dispone de un Área Comercial Abierto, sito en las calles Urzaiz y Gran Vía, así como uno de los centros comerciales de mayor relevancia como es El Corte Inglés, siendo su porcentaje del 20,62%, inferior a la media municipal.

D2.06 Ruido



D2.07 Movilidad

Líneas Autobús Urbano



En cuanto a la movilidad es uno de los Distritos que dispone del mayor número de líneas de transporte público, llegando a contar con 23 líneas de transporte urbano.

D2.08 *Ámbito Zona Turística*

No dispone.

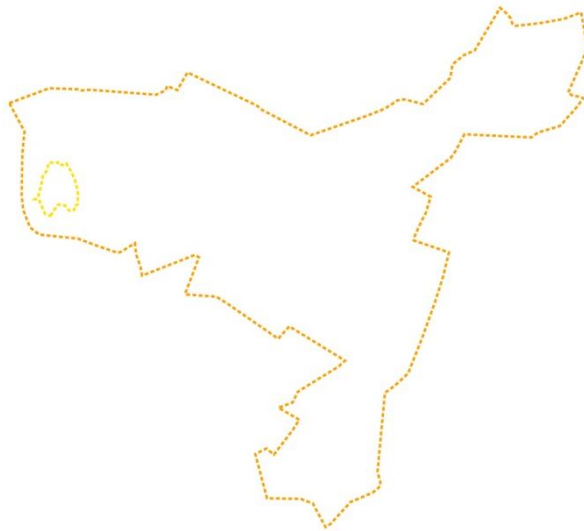
D2.09 *Ámbito Casco Histórico*

No dispone.

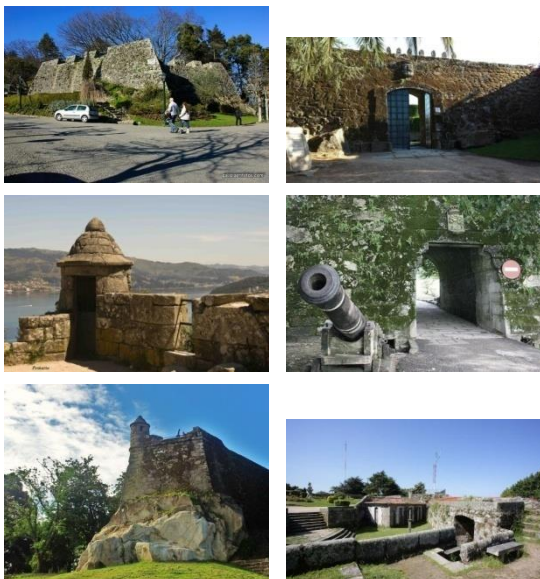
D1.10 *B.I.C. Bienes Catalogados de Interés Cultural*

ANÁLISIS PATRIMONIAL

Otro elemento de gran importancia son todos aquellos Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), encontrándose en el Distrito 2 la Fortaleza de El Castro.



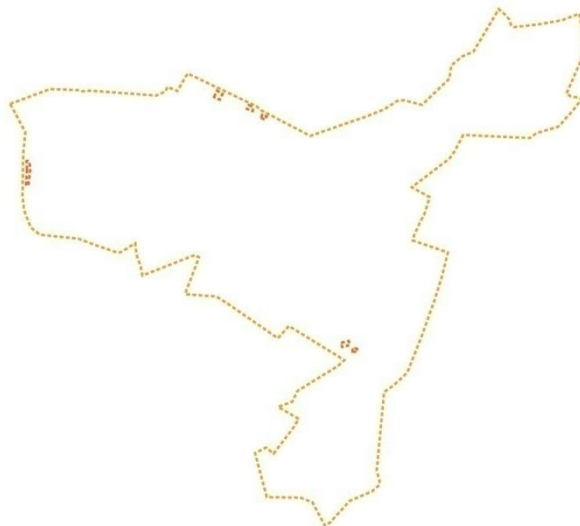
1. Fortaleza del Castro



D2.11 Edificaciones de Interés Patrimonial

Edificaciones de Interés Patrimonial catalogados en el P.E.E.C. de Grado 1

A continuación se procede a la ubicación del Patrimonio de algunas edificaciones de mayor relevancia catalogadas según el PEEC (Plan Especial de Edificios a Conservar).



1. Edificio Albo



2. Casa de Benigno y Camilo Fernández



3. Edificio Hotel Lisboa



4. Pazo de San Roque



5. Edificaciones Castrenses





6. Casa de Benigno y Camilo Fernández



7. Edificio Hotel Lisboa



Fig. 107. Agrupación de conjuntos de imágenes que aparecen a lo largo de la exposición del Distrito 2

D2.12 Delimitación Espacio Industrial

No dispone.

D2.13 Delimitación Ámbito Portuario

No dispone.

4.2.3 Distrito 3.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

A continuación se procede al análisis socioeconómico gracias a la triangulación de las distintas fuentes, recogiendo en el análisis el encuadramiento geográfico del distrito a analizar dentro del conjunto del término municipal, el tipo de población y su grado de ocupación, características tipológicas y número de viviendas, régimen de tenencia, grado de confort en cuanto a los servicios de que dispone el distrito, encuadrando dentro de este parámetro datos tales como: dotación educativa, sanitaria, comercial, movilidad, espacios verdes, seguridad, ruido, así como pueden ser los Bienes de Interés cultural o Patrimonio Arquitectónico.



Fig.108. Delimitación gráfica Distrito 3 basada en el PNOA 2010-2011.

A continuación se incorpora una ficha descriptiva de las características propias del distrito, así como de todos aquellos parámetros que se tienen en cuenta a la hora de definir los Ámbitos de Área de Planeamiento Remitido (APR) que reúne las condiciones más adecuadas para la implantación de espacios habitacionales.

DISTRITO 3	CARACTERÍSTICAS Consideradas para la obtención del perfil		FUENTE
LOCALIZACIÓN	Zona urbana		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
BARRIOS	Barcelona, Beiramar, Camelias, Hispanidad, Independencia, Industria, Peniche, Picacho, Povisa, Plaza de España, Regueiro, Seara, Traviesas.		Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
ENCUADRAMIENTO	Núcleo Central		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
GEOGRÁFICO	Situado entre cota altimétrica de 4,60 y 113 metros al norte del término municipal.		Cartografía Oficial Gerencia Municipal de Urbanismo.
POBLACIÓN	Población	43.227 hab.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	% Sobre total municipio	14,70%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SEXO	Hombres	20.464	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Mujeres	27.763	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
EDAD	Edad Media	44,8 años	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de infancia	13,3%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de juventud	21,9%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice adultos	45,48%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
NIVEL CULTURAL	% Estimado del 0% al100%	50,1%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
GRADO DE OCUPACIÓN POR SECTORES	Grado de ocupación	49,20%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Agricultura y pesca	0,7%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Industria	12,6%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Construcción	3,1%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Terciario-servicios	83,5%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Total construida	30.429 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN USOS	Vivienda colectiva	19.659 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Vivienda unifamiliar	329 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Otras - comercial -oficina	10.441 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.

Se entiende por edad media: Media aritmética de conjunto de edades de los habitantes de cada distrito.
Se entiende por Índice de infancia: Número de niños de 0-14 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de juventud: Número de jóvenes de 15-29 años por cada 100 hab.
Se entiende por índice de adulto: Número de personas de 30-64 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de vejez: Número de mayores de 65 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de nivel cultural: Expresa el porcentaje de población de 16 y más años con estudios secundarios o universitarios.

% DE CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TOTAL	Vivienda colectiva	64,60%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Vivienda unifamiliar	1,08%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Otras - comercial -oficina	34,32%	Fuente propia por extrapolación de datos.
PARKING SUBTERRÁNEO	Plaza de la Independencia, Auditorio, Zaragoza		Observación 06/06/2017
PARKING EN SUPERFICIE	El vinculado al viario		Observación 05/06/2017
SUP. CONSTRUIDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA	Menor 30 años	10,44%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Entre 31 y 50 años	55,71%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Más de 51 años	33,85%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
MOVILIDAD	Transporte urbano	20 líneas	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Adaptación autobuses a movilidad reducida	65%	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Parking público	3	Observación 06/06/2017
	Aparcamiento en superficie	0	Observación 06/06/2017
RUIDO	Se adjunta plano en el apartado D3.06 que define geográficamente el índice de dba para cada una de las zonas y espacios que componen el distrito.		Sistema de Contaminación Acústico, SICA, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
LIMPIEZA	Alto grado de limpieza		Observación 05/06/2017
ESPACIOS VERDES	Escasos espacios de zonas verdes, encontrándose el parque del Camilo José Cela, el parque de Joaquín García y la Plaza de la Independencia.		Observación 05/06/2017
PROTECCIÓN SEGURIDAD Situaciones que se dan con más frecuencia en los referente a seguridad son	Perturbación actos públicos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Causar daños a bienes ajenos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Ocupación de la propiedad privada		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia doméstica		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia en general		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Consumo y tenencia de drogas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Intrusión estructuras críticas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Incumplimiento normativa tránsito		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar manifestaciones		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar oficios religiosos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
Espectáculos culturales		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	
Espectáculos deportivos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	
BIENES DE INTERÉS CULTURAL BIC	No dispone		

DOTACIÓN EDUCATIVA	Instituto Santa Irene, Escuela Universitaria, Politécnico, Colegio Doctor Fleming, CEIP Ramón y Cajal, Escuela Casa del Pescador, Escuela Náutico Pesquera.	Observación 05/06/2017
DOTACIÓN SANITARIA	Hospital Nicolás Peña, Policlínico Povisa	Observación 05/06/2017
DOTACIÓN COMERCIAL	Centro Comercial Traviesas	Observación 05/06/2017

Con el fin de obtener una visión general del distrito en correlación a la media % municipal, se procede a la configuración de la siguiente tabla, con el fin de que se pueda obtener una visión clara de la situación dotacional del distrito en relación a los parámetros de la media municipal.

El objetivo de la tabla es el de obtener aquellos datos que nos permiten en el capítulo 5, y tras el análisis de las Áreas de Planeamiento Remitido, existentes en cada distrito y teniendo en cuenta para ellas el grado de viabilidad de las mismas, definir el espacio urbano que se considera más adecuado para el desarrollo de nuevos espacios habitacionales.

	VALORACION PORCENTUAL DE SERVICIOS DISTRITO 1	MEDIA MUNICIPAL	DIFERENCIA %	FUENTE
Zonas Verdes	14,15%	55,73%	-51,58%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Servicios de Sanidad Pública	46,28%	39,36%	+6,92%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Paradas de Transporte Público	97,87%	94,13%	+3,74%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Escuela y Centro de Enseñanza	65,32%	56,08%	+9,24%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Comercio y Puntos de Venta	99,47%	75,61%	+23,86%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Puntos de Recogida Selectiva de Residuos – Limpieza	98,40%	88,58%	+9,82%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Espacio Deportivo	51,60%	38,12%	+13,48%	Informe anual Valedor del Ciudadano

Fig. 109. Valoración servicios Distrito 3

CARACTERÍSTICAS QUE RESUMEN EL DISTRITO 3

A continuación se procede a la realizar un resumen con los distintos datos obtenidos del desarrollo de los diferentes apartados que definen las características propias y la obtención del perfil del distrito.

Dentro de su delimitación se ubica el Puerto Pesquero y parte de la zona de Astilleros Vulcano. Es un distrito básicamente consolidado con escasos espacios para el desarrollo de viviendas, ya que de los pocos existentes, parte de estos son de tipo industrial.

Predomina la tipología de vivienda colectiva en edificación en altura, siendo el 64,60% vivienda colectiva principal, el 1,08% vivienda unifamiliar y el 34,31% vivienda secundaria o terciario.

Es el segundo distrito con el mayor número de viviendas colectivas de uso principal. Es el segundo distrito con el mayor número de viviendas de uso secundario o vacías.

Dispone de un total de vivienda colectiva principal de 19.659 viviendas y de vivienda unifamiliar principal de 329.

Tiene una población de 43.227 habitantes, de los cuales 20.464 son hombres y 27.763 son mujeres. Con una edad media de 44,8 años, un índice de infancia del 13,3%, de juventud del 21,9%, de adulto del 45,4% y de vejez del 19%; y un índice de nivel cultural 50,1%

Tiene un grado de ocupación del 49,2%, siendo esta ocupación según sectores: agricultura/pesca 0,7%, industria 12,6%, construcción 3,1% y terciario/servicios 83,5%. Su población supone el 14,70% sobre el total del municipio.

Según el régimen de tenencia son propietarios por grupo de edades correspondiéndoles el 10,44% a personas menores de 30 años, el 55,71% a personas entre 31 y 50 años y el 33,85% a personas de 51 años o más

En cuanto a la sensación de seguridad en la encuesta realizada por el Valedor del Ciudadano sobre una muestra de 1989 habitantes de la percepción subjetiva que contempla el presente y el futuro, arroja los siguientes datos: la percepción de inseguridad mayor en las mujeres que en los hombres, por grupos de edad es significativa la mayor sensación de inseguridad en el grupo de personas mayores a 65 años, en contraposición con los menores de 29 años. Si este dato lo tenemos en cuenta y lo traslada a la tabla del análisis socio económico, el porcentaje de habitantes de personas con índices de vejez es del 19% en contraposición del 35,2% que corresponde con el índice de infancia y juventud.

Las principales causas de inseguridad ciudadana corresponden con delitos de robos en domicilios y locales con un porcentaje del 36%, atracos de bolsos y carteras 20%, otros, violencia, amenazas, drogas del 44%.

Siendo las principales causas de la delincuencia, pobreza y desigualdad social el 58%, el desempleo el 31% y otros el 11%.

En relación al transporte público el grupo de personas encuestadas cuantificadas en un 32% manifiestan que han mejorado en la última década, y el 49% de las personas mayores de 65 años que el servicio ha mejorado, mientras que el resto de los grupos considera que ha empeorado.

Siendo las situaciones más frecuentes en cuanto a molestias los ruidos o problemas producidos por bares y locales públicos con un 32%, suciedad y falta de salubridad del 24%, gamberrismo y otros el 56%.

Datos obtenidos mediante encuesta sobre una muestra de 1989 habitantes, en el Informe Anual del Valedor del Ciudadano.

ANÁLISIS DAFO

A continuación se procede a realizar un análisis DAFO en función de los datos obtenidos, donde se analizan distintos parámetros.

PUNTOS FUERTES	PUNTOS DÉBILES
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dispone de una gran cantidad de servicios públicos, tanto de transporte (20 líneas), comercio, limpieza y recogida de basura, dotación sanitaria y educativa. ✓ Se encuentra lindando con el entorno del litoral. ✓ Es una de las zonas económicamente más activa del municipio, con alta concentración de área comercial y administrativa. ✓ Movilidad 	<ul style="list-style-type: none"> × Presenta un escaso servicio de espacio dotacional lúdico. × Presenta un escaso servicio de parques y jardines. × Presenta un bajo servicio de espacios deportivos. × Presenta un escaso espacio para el crecimiento de viviendas y dotacional. × Posee uno de los mayores índices de vejez de la ciudad. × Patrimonio arquitectónico.
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Espacio entorno al Puerto y Litoral. 	<ul style="list-style-type: none"> × La contaminación acústica. × Un mayor índice de perturbaciones por motivos de eventos de tipo público. × El tráfico.

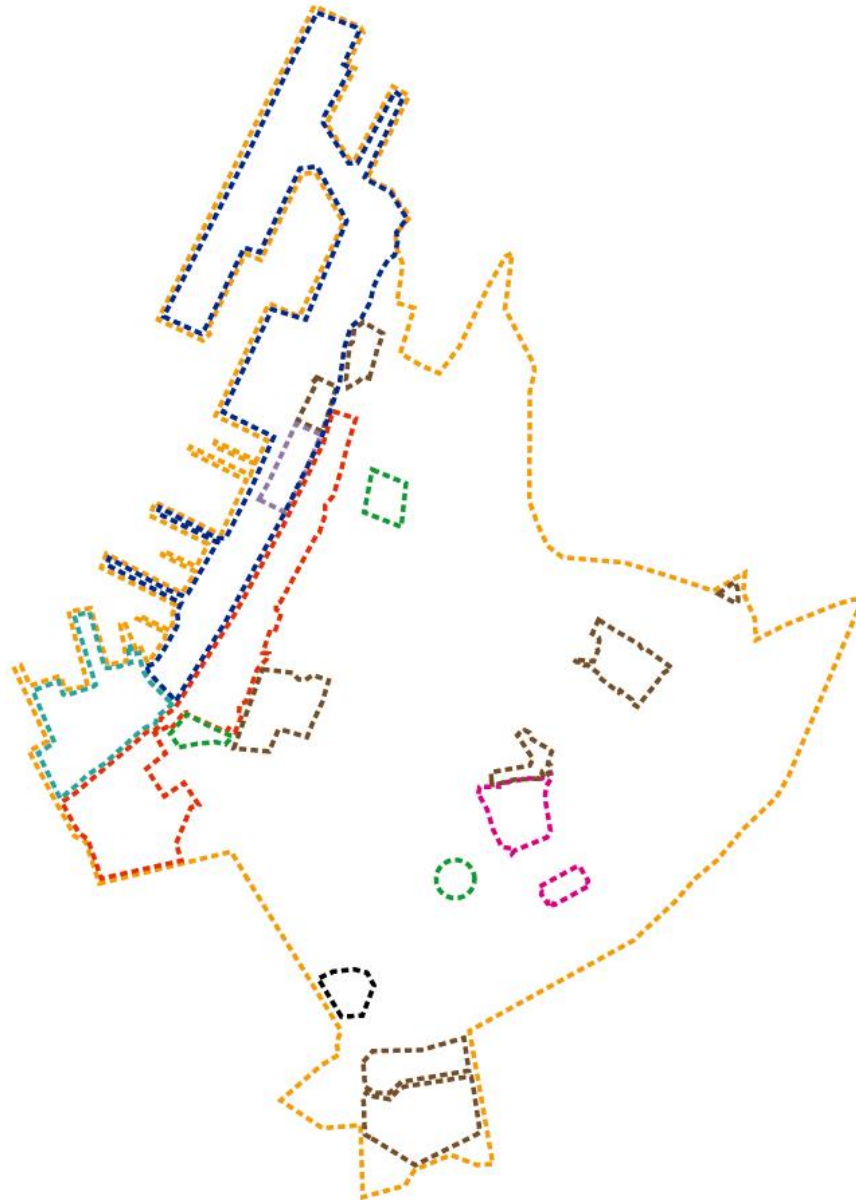
Fig. 110. Análisis DAFO Distrito 3

DELIMITACIÓN DISTRITO 3

Se procede a la realización gráfica del desglose espacial de los elementos a considerar en el Distrito 3.

Composición espacial de los distintos Ámbitos

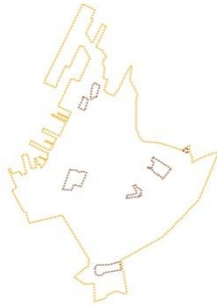
En este plano se configuran gráficamente las distintas dotaciones y espacios urbanos de interés dentro de la delimitación del ámbito.



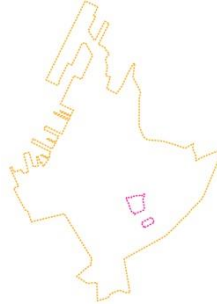
En esta imagen se procede a la representación gráfica a través de la superposición de los distintos espacios considerados. Se pretende mostrar, mediante una primera visión, la vinculación espacial entre las diferentes dotaciones existentes en el distrito analizado.

Dotaciones existentes en la actualidad dentro del límite del Distrito 3.

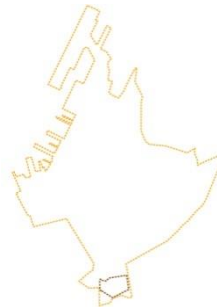
1) Dotacional Educativo



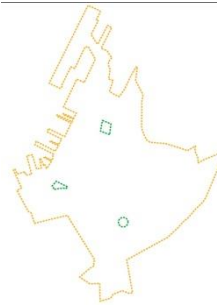
2) Dotacional Sanitario



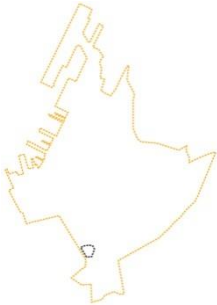
3) Dotacional Deportivo



4) Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



5) Espacio Comercial



6) Ruido

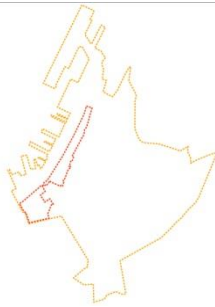
Plano que se detalla en el apartado D3.06.

7) Movilidad

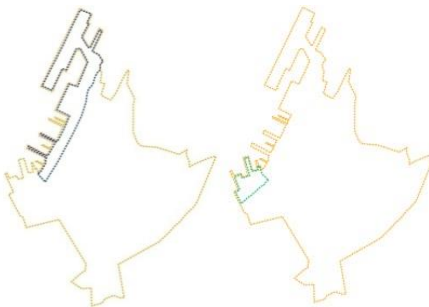
* Líneas de autobús urbano

Se detallan en el plano en el apartado D3.07.

8) Delimitación Ámbito Zona Turística	No dispone.
9) Delimitación Ámbito Casco Histórico	No dispone.
10) BIC	No dispone.
11) Edificaciones de Interés Patrimonial	No dispone.
12) Delimitación Espacio Industrial	

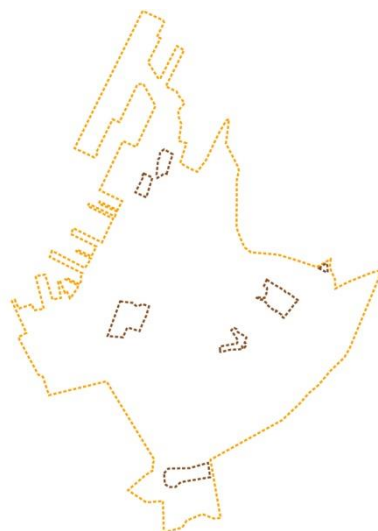


13) Delimitación Ámbito Portuario	
* Área Pesca	
* Área Astilleros	



A continuación se procede a la ubicación espacial de cada uno de los elementos que conforman la dotación correspondiente de las áreas consideradas.

D3.01 Dotacional Educativo



Colegio EPA Berbés



Colegio Miralba



Conservatorio de Música



Colegio San Miguel



Escuela Universitaria de Estudios Empresariales



Escuela Infantil San Miguel



IES El Castro



IES Politécnico de Vigo



IES Sto. Tomás de Freixo



Universidad de Vigo – Escuela de Ingeniería Industrial



Instituto Politécnico Marítimo Pesquero



Instituto Santa Irene

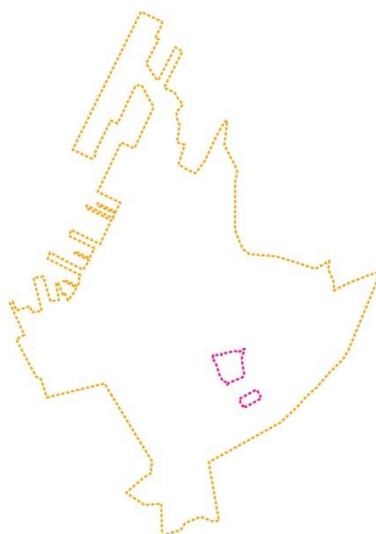


CEP Doctor Fleming



El Distrito 3 dispone de trece centros educativos, siendo del tipo Primaria, Secundaria y Universitario, para una población infantil del 13,3% y el 21,9% de juventud, tal como queda definido en la tabla del distrito *Valoración porcentual de servicios*, que se obtiene como resultado para el distrito en lo referente a dotación educativa en un porcentaje del 32,55% inferior al de la media del municipio. Hay que tener en cuenta que al encontrarse enclavados centros universitarios, éstos prestan servicios al conjunto de la ciudad, la comarca y la Comunidad Autónoma.

D3.02 Dotacional Sanitario



Centro de Salud Pintor Colmeiro



Hospital Nicolás Peña

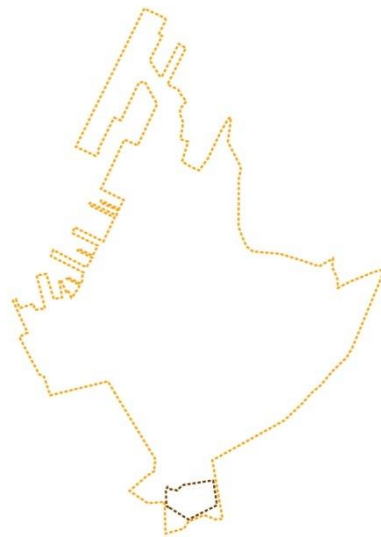


Centro Médico Povisa



El Distrito 3 dispone de tres centros sanitarios de distinta índole. Un centro de salud primaria, el Hospital Nicolás Peña centro de rehabilitación psiquiátrica, y el centro Povisa que es uno de los centros privados con carácter concertado de la Seguridad Social que desarrolla todo tipo de tratamientos de cirugía.

D3.03 Espacio Deportivo



Gimnasio El Carmen



Instituto Municipal de Deportes



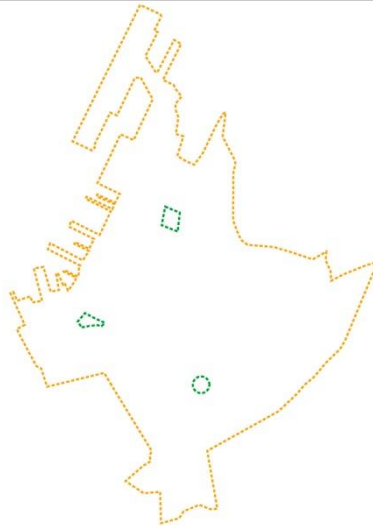
Pabellón El Berbés



Piscina Municipal de As Travesas



D3.04 Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



Parque Camilo José Cela



Parque Joaquín García Pichel



Plaza de la Independencia



Auditorio Martín Codax

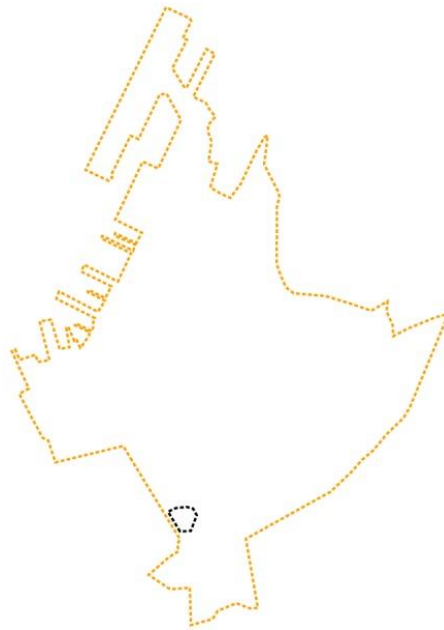


Auditorio Mar de Vigo



El Distrito 3 dispone de dos parques, una plaza y dos auditorios. Es el distrito que acoge el Auditorio Mar de Vigo, de reciente creación, siendo el de mayor tamaño existente en la actualidad en toda la provincia de Pontevedra.

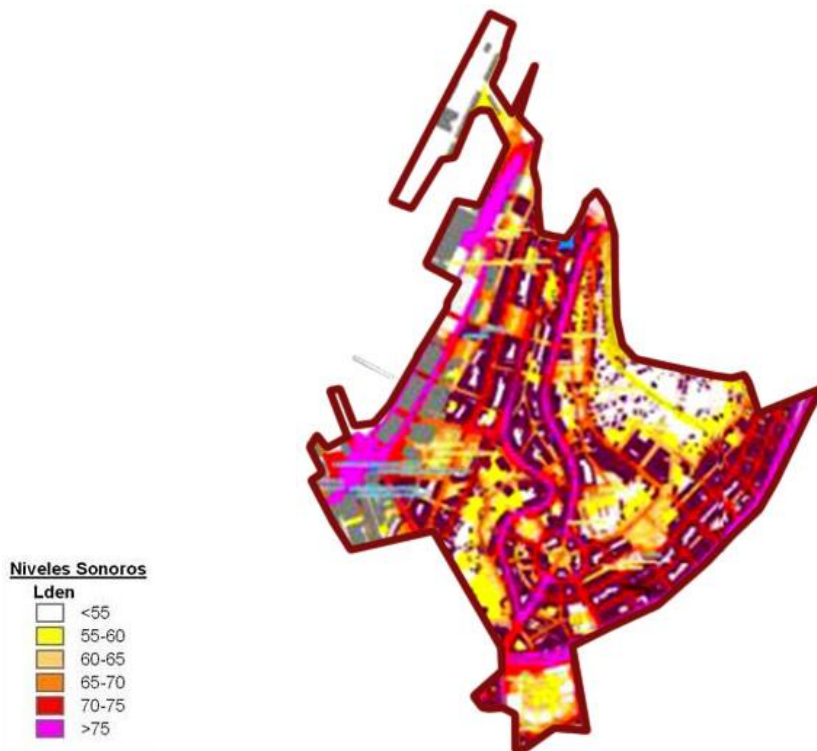
D3.05 Espacio Comercial



Centro Comercial As Travesas

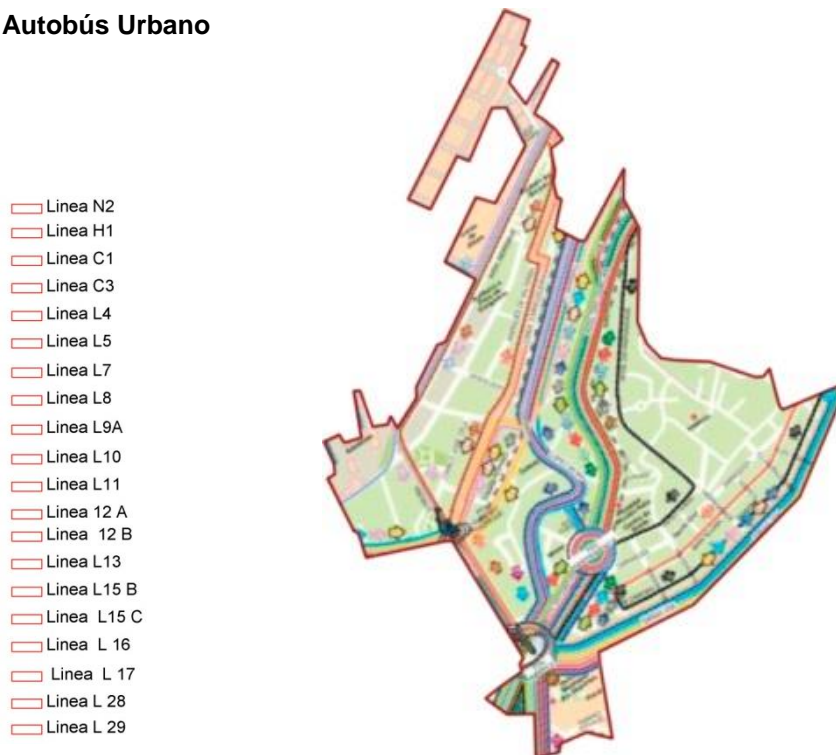


D3.06 Ruido



D3.07 Movilidad

Líneas Autobús Urbano



En cuanto a la movilidad es uno de los distritos que dispone del mayor número de líneas de transporte público, llegando a contar con 20 líneas de transporte urbano.

D3.08 *Ámbito Zona Turística*

No dispone.

D3.09 *Ámbito Casco Histórico*

No dispone.

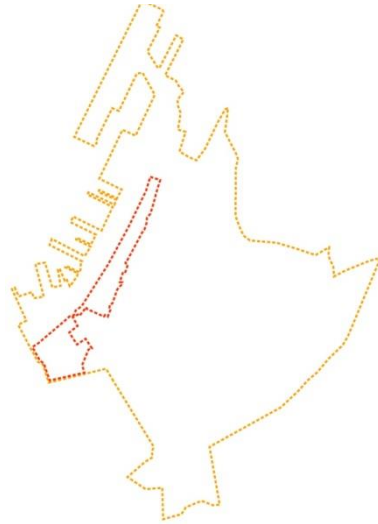
D3.10 *B.I.C. Bienes Catalogados de Interés Cultural*

No dispone.

D3.11 *Edificaciones de Interés Patrimonial*

No dispone.

D3.12 *Delimitación Espacio Industrial*



Pescanova



Astilleros Barreras



Frigalsa



Frigoríficos Berbés



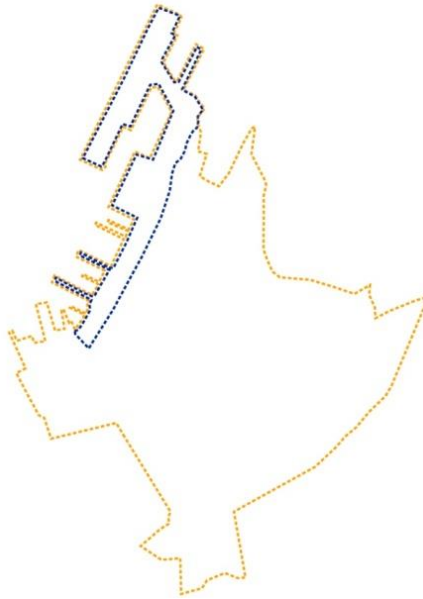
Frigoríficos Pesca Puerto



Industria del Cable

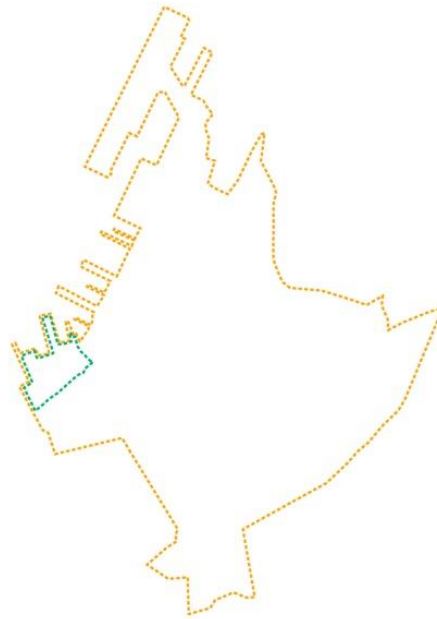


D3.13 Delimitación Ámbito Portuario



Flota de Altura^o





Astilleros Barreras

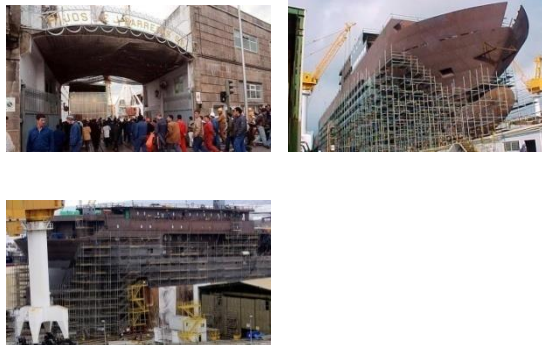


Fig. 111. Agrupación de conjuntos de imágenes que aparecen a lo largo de la exposición del Distrito 3

Uno de los elementos a tener en cuenta en el Distrito 3 es el espacio ocupado por la delimitación portuaria. Enclavada en la zona oeste del Distrito, ocupa todo el espacio que limita al Distrito con la Ría de Vigo.

Se encuentran dos zonas claramente delimitadas: la primera es el área de amarre de la flota pesquera de altura, y la segunda los astilleros.

Astilleros inicia su actividad en 1892. Los primeros buques construidos se dedicaban a la pesca de cerco de la sardina y no excedían de 40 metros de eslora. En 1910 se construyen los primeros buques a vapor que revolucionaron el sector de la pesca. En la actualidad es propiedad de la empresa Pemex.

4.2.4 Distrito 4.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

A continuación se procede al análisis socioeconómico gracias a la triangulación de las distintas fuentes, recogiendo en el análisis el encuadramiento geográfico del distrito a analizar dentro del conjunto del término municipal, el tipo de población y su grado de ocupación, características tipológicas y número de viviendas, régimen de tenencia, grado de confort en cuanto a los servicios de que dispone el distrito, encuadrando dentro de este parámetro datos tales como: dotación educativa, sanitaria, comercial, movilidad, espacios verdes, seguridad, ruido, así como pueden ser los Bienes de Interés cultural o Patrimonio Arquitectónico.



Fig. 111. Agrupación de conjuntos de imágenes que aparecen a lo largo de la exposición del Distrito 3



Fig. 112. Delimitación gráfica Distrito 4 basada en el PNOA 2010-2011

A continuación se incorpora una ficha descriptiva de las características propias del distrito, así como de todos aquellos parámetros que se tienen en cuenta a la hora de definir los Ámbitos de Área de Planeamiento Remitido (APR) que reúne las condiciones más adecuadas para la implantación de espacios habitacionales.

DISTRITO 4	CARACTERÍSTICAS Consideradas para la obtención del perfil		FUENTE
LOCALIZACIÓN	Zona urbana		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
BARRIOS	Balaídos, Bouzas, Coia y Espedrigada		Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
ENCUADRAMIENTO	Núcleo Central		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
GEOGRÁFICO	Situado entre cota altimétrica de 4,70 y 57,65 metros al norte del término municipal.		Cartografía Oficial Gerencia Municipal de Urbanismo.
POBLACIÓN	Población	52.401 hab.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	% Sobre total municipio	17,80%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SEXO	Hombres	25.208	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Mujeres	27.193	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
EDAD	Edad Media	44,5 años	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de infancia	14,5%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de juventud	25,60%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice adultos	46%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de vejez	13,90%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
NIVEL CULTURAL	% Estimado del 0% al100%	48,50%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
GRADO DE OCUPACIÓN POR SECTORES	Grado de ocupación	50,80%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Agricultura y pesca	0,50%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Industria	19,10%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Construcción	3,40%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Terciario-servicios	76,80%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Total construida	30.170 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN USOS	Vivienda colectiva	20.699 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Vivienda unifamiliar	1.340 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Otras - comercial -oficina	18.131 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.

Se entiende por edad media: Media aritmética de conjunto de edades de los habitantes de cada distrito.
Se entiende por Índice de infancia: Número de niños de 0-14 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de juventud: Número de jóvenes de 15-29 años por cada 100 hab.
Se entiende por índice de adulto: Número de personas de 30-64 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de vejez: Número de mayores de 65 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de nivel cultural: Expresa el porcentaje de población de 16 y más años con estudios secundarios o universitarios.

% DE CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TOTAL	Vivienda colectiva	68,60%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Vivienda unifamiliar	4,41%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Otras - comercial -oficina	26,99%	Fuente propia por extrapolación de datos.
PARKING SUBTERRÁNEO	C/Coruña y Avd.Castelao		Observación 06/06/2017
PARKING EN SUPERFICIE	El vinculado al viario, Alcampo Coya y Balaídos		Observación 05/06/2017
SUP. CONSTRUIDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA	Menor 30 años	10,60%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Entre 31 y 50 años	60,06%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Más de 51 años	29,34%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
MOVILIDAD	Transporte urbano	22 líneas	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Adaptación autobuses a movilidad reducida	65%	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Parking público	2	Observación 06/06/2017
	Aparcamiento en superficie	2	Observación 06/06/2017
RUIDO	Se adjunta un plano en el apartado D4.06 que define geográficamente el índice de dba para cada una de las zonas y espacios que componen el distrito.		Sistema de Contaminación Acústico, SICA, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
LIMPIEZA	Alto grado de limpieza		Observación 05/06/2017
ESPACIOS VERDES	Escasos espacios de zonas verdes, encontrándose el parque del Castro y San Roque dentro de los límites del ámbito, con una superficie de 199.000 m ²		Observación 05/06/2017
PROTECCIÓN SEGURIDAD Situaciones que se dan con más frecuencia en los referente a seguridad son	Perturbación actos públicos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Causar daños a bienes ajenos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Ocupación de la propiedad privada		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia doméstica		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia en general		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Consumo y tenencia de drogas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Intrusión estructuras críticas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Incumplimiento normativa tránsito		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar manifestaciones		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar oficios religiosos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
Espectáculos culturales		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	
Espectáculos deportivos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	
BIENES DE INTERÉS CULTURAL BIC	No dispone		

DOTACIÓN EDUCATIVA	Guardería Puerto, Escuela infantil Bouzas, Centro FP San Francisco, Instituto Alexander Bóveda, Colegio público Celso Emilio Ferreiro, IE Alvaro Cunqueiro, CEIP Pintor Comeiro, Centro Público Seis do Nadal	Observación 05/06/2017
DOTACIÓN SANITARIA	Ambulatorio Centro de Salud de Coia, Centro Salud C/Porriño	Observación 05/06/2017
DOTACIÓN COMERCIAL	Travesas	Observación 05/06/2017

Con el fin de obtener una visión general del distrito en correlación a la media % municipal, se procede a la configuración de la siguiente tabla, con el fin de que se pueda obtener una visión clara de la situación dotacional del distrito en relación a los parámetros de la media municipal.

El objetivo de la tabla es el de obtener aquellos datos que nos permiten en el capítulo 5, y tras el análisis de las Áreas de Planeamiento Remitido, existentes en cada distrito y teniendo en cuenta para ellas el grado de viabilidad de las mismas, definir el espacio urbano que se considera más adecuado para el desarrollo de nuevos espacios habitacionales.

	VALORACION PORCENTUAL DE SERVICIOS DISTRITO 4	MEDIA MUNICIPAL	DIFERENCIA %	FUENTE
Zonas Verdes	14,15%	55,73%	-51,58%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Servicios de Sanidad Pública	42,28%	39,36%	+6,92%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Paradas de Transporte Público	97,87%	94,13%	+3,74%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Escuela y Centro de Enseñanza	55,32%	56,08%	+9,24%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Comercio y Puntos de Venta	99,47%	75,61%	+23,86%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Puntos de Recogida Selectiva de Residuos – Limpieza	98,40%	88,58%	+9,82%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Espacio Deportivo	51,60%	38,12%	+13,48%	Informe anual Valedor del Ciudadano

Fig. 113. Valoración servicios Distrito 4

RESULTADOS QUE RESUMEN EL DISTRITO 4

A continuación se procederá a la realización del cuadro de resumen con los distintos datos obtenidos del desarrollo de los distintos apartados que definen las características propias y la obtención del perfil del distrito.

Dentro de su delimitación se ubica el puerto de carga de los vehículos de la Factoría P.S.V. Peugeot Citroën, y parte de la zona de astilleros. Dentro de la delimitación también se encuentra el barrio de Coya y el estadio de fútbol de Balaídos.

Predomina la tipología de vivienda colectiva en edificación en altura, siendo el 68,60% vivienda colectiva principal, el 4,44% vivienda unifamiliar y el 26,95% vivienda secundaria, vacía o terciario.

Es el distrito con el mayor número de viviendas colectivas de uso principal. Dispone de un total de vivienda colectiva principal de 20.699 viviendas y de vivienda unifamiliar principal de 1.240 viviendas.

Tiene una población de 52.401 habitantes, de los cuales 25.208 son hombres y 27.163 son mujeres. Con una edad media de 44,5 años, un índice de infancia del 14,5%, de juventud del 25,60%, de adulto del 46% y de vejez del 13,90%; y un índice de nivel cultural 48,5%

Tiene un grado de ocupación del 50,8%, siendo esta ocupación según sectores: agricultura/pesca 0,5%, industria 19,1%, construcción 3,4% y terciario/servicios 76,8%. Su población supone el 17,85% sobre el total del municipio.

Según el régimen de tenencia son propietarios por grupo de edades correspondiéndoles el 10,60% a personas menores de 30 años, el 60,06% a personas entre 31 y 50 años y el 29,34% a personas de 51 años o más

ANÁLISIS DAFO

A continuación se procede a realizar un análisis DAFO en función de los datos obtenidos, donde se analizan distintos parámetros.

PUNTOS FUERTES	PUNTOS DÉBILES
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nivel de servicio superior a la media municipal en: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Zonas verdes. ✓ Servicio de salud público. ✓ Centro de enseñanza obligatorio. ✓ Satisfacción en accesibilidad y calidad de vivienda. ✓ Calidad en espacio construido. ✓ Entorno litoral y playas. ✓ Servicios de limpieza y recogida de basura. ✓ Aumento de satisfacción como lugar para vivir y trabajar. 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Dispone de un nivel de servicios inferior a la media en: <ul style="list-style-type: none"> ✗ Parada de transporte. ✗ Comercios y venta de alimentación. ✗ Bajo valor en el grado de importancia del medio ambiente.
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Muestra un aumento de satisfacción en: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Accesibilidad. ✓ Calidad de vivienda. ✓ Calidad de espacio construido. ✓ Entorno litoral y playas. ✓ Zonas verdes. ✓ No presenta zona contaminada acústicamente. ✓ El tiempo medio por viaje a compras diarias, centro educativo y ocio semanal disminuye. ✓ La utilización del transporte público aumenta. ✓ El desplazamiento a pie para el centro de estudio aumenta. 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ La distancia media para el trabajo, centro de enseñanza y ocio aumenta. ✗ El uso de medio de transporte no motorizado disminuye. ✗ El viaje en transporte escolar disminuye.

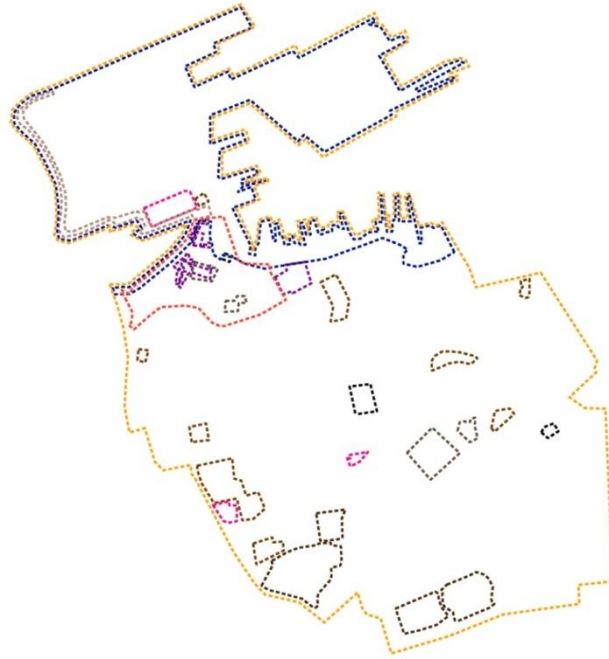
Fig. 114. Análisis DAFO Distrito 4.

DELIMITACIÓN DISTRITO 4

Se procede a la realización gráfica del desglose espacial de los elementos a considerar en el Distrito 1.

Composición espacial de los distintos Ámbitos

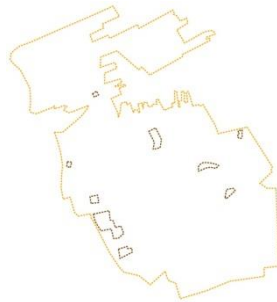
En este plano se configuran gráficamente las distintas dotaciones y espacios urbanos de interés dentro de la delimitación del ámbito.



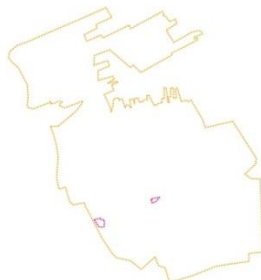
En esta imagen se procede a la representación gráfica a través de la superposición de los distintos espacios considerados. Se pretende mostrar, mediante una primera visión, la vinculación espacial entre las diferentes dotaciones existentes en el distrito analizado.

Dotaciones existentes en la actualidad dentro del límite del Distrito 4.

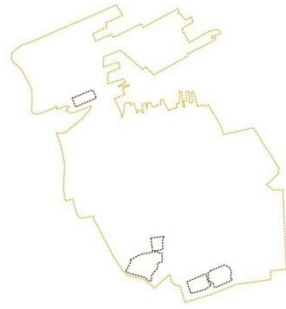
1) Dotacional Educativo



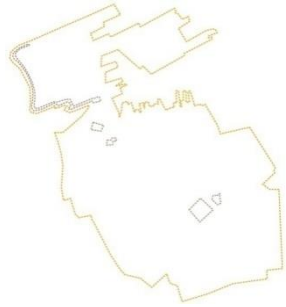
2) Dotacional Sanitario



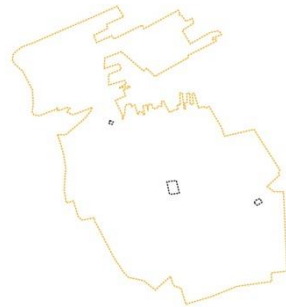
3) Dotacional Deportivo



4) Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



5) Espacio Comercial



6) Ruido

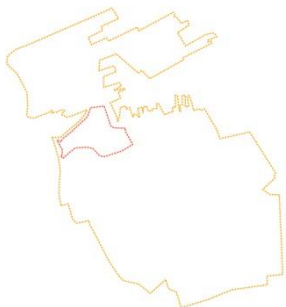
Plano que se detalla en el apartado D4.06.

7) Movilidad

* Líneas de autobús urbano

Se detallan en el plano en el apartado D4.07.

8) Delimitación Ámbito Zona Turística



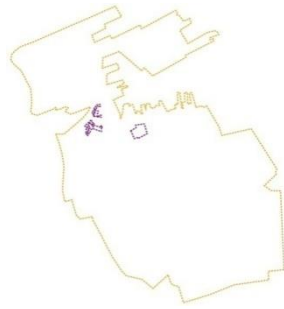
9) Delimitación Ámbito Casco Histórico

No dispone.

10) BIC

No dispone.

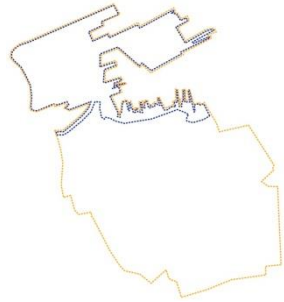
11) Edificaciones de Interés Patrimonial



12) Delimitación Espacio Industrial

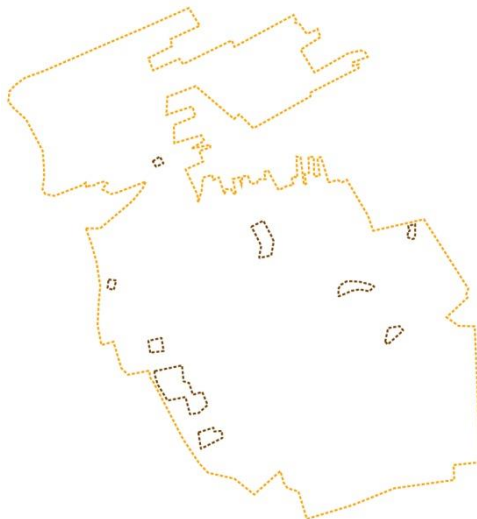
Es coincidente con la delimitación del Ámbito Portuario.

13) Delimitación Ámbito Portuario



A continuación se procede a la ubicación espacial de cada uno de los elementos que conforman la dotación correspondiente de las áreas consideradas.

D4.01 Dotacional Educativo



CEE Hogar Clínica San Rafael



CEIP Emilia Pardo Bazán



CEIP Escultor Acuña



Centro Investigación Bouzas



Centro Montesol



Centro Público Integrado de Formación Coia



Centro San Francisco



CEP Celso Emilio Ferreiro



Colegio Atlántida



Colegio Don Bosco Salesianos



EIS Seis do Nadal



Escuela Educación Infantil Cristo da Victoria



Escuela Infantil Rosalía de Castro



EIS Alexandre Bóveda

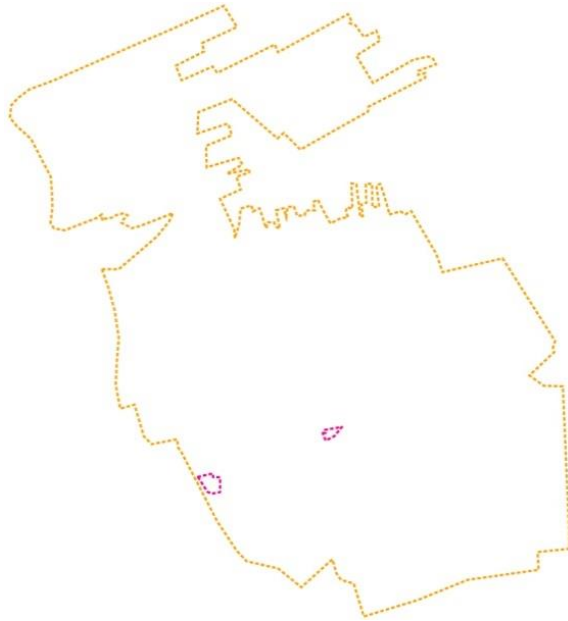


EIS Audiovisual



El Distrito 4 dispone de quince centros educativos de distinta índole, para una población infantil del 14,5% y 25,6% juvenil.

D4.02 Dotacional Sanitario



Centro de Salud de Coia

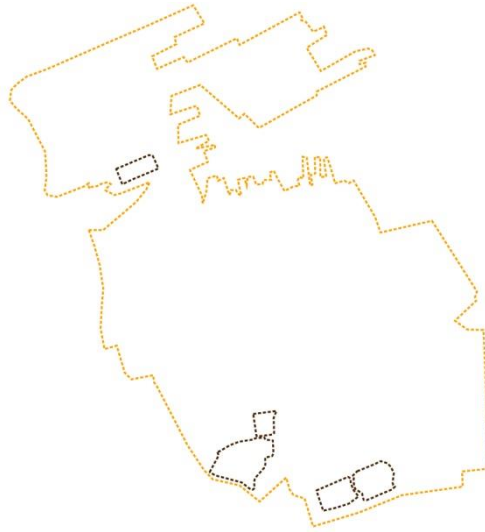


Centro San Rafael



El Distrito 4 dispone de un único Centro de Salud de Atención Primaria siendo éste de reciente creación, y un centro asistencial para personas con discapacidad, el Centro San Rafael.

D4.03 Espacio Deportivo



Campo de Fútbol Balaídos



Campo de Fútbol de Bouzas



Pabellón de Bouzas



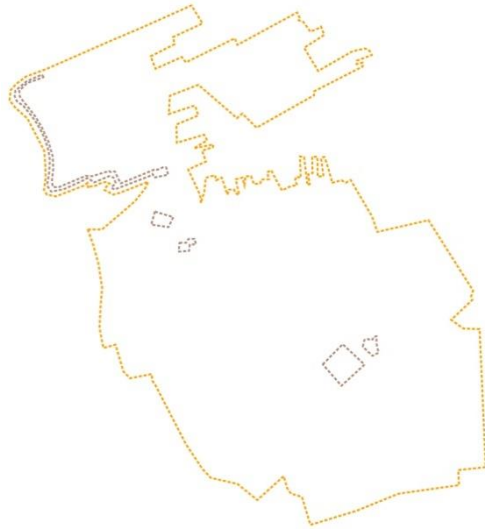
Centro Deportivo Mais Que Auga Florida



Pista Polideportiva Balaídos



D4.04 Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



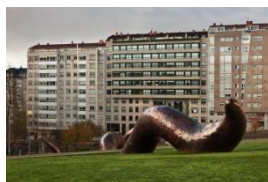
Parque da Bouza



Alameda de Bouzas



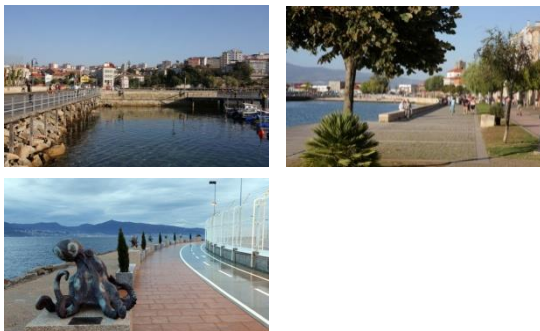
Plaza da Miñooca



Alameda Suarez Llanos

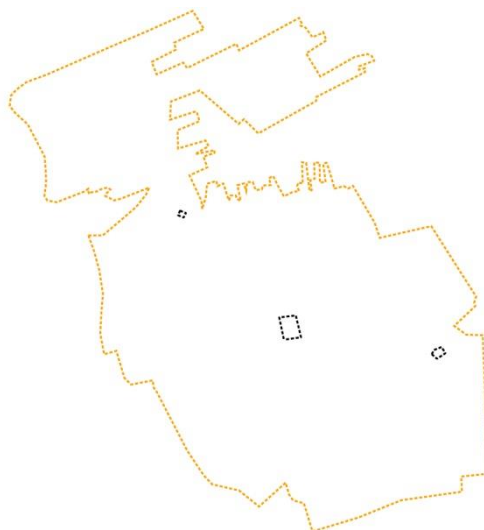


Paseo de Bouzas



El Distrito 4 dispone en lo referente a los espacios verdes de un porcentaje del 20,44% en el grado de satisfacción, siendo éste inferior al de la media del municipio. A pesar de que este porcentaje no resulta real al encontrarse el Distrito 4 en un espacio que es coincidente con zona limítrofe con la Ría de Vigo, con lo que los espacios abiertos adquieren otra dimensión.

D4.05 Espacio Comercial



Hipermercado Alcampo



Mercado Municipal de Bouzas



Mercado Municipal As Travesas

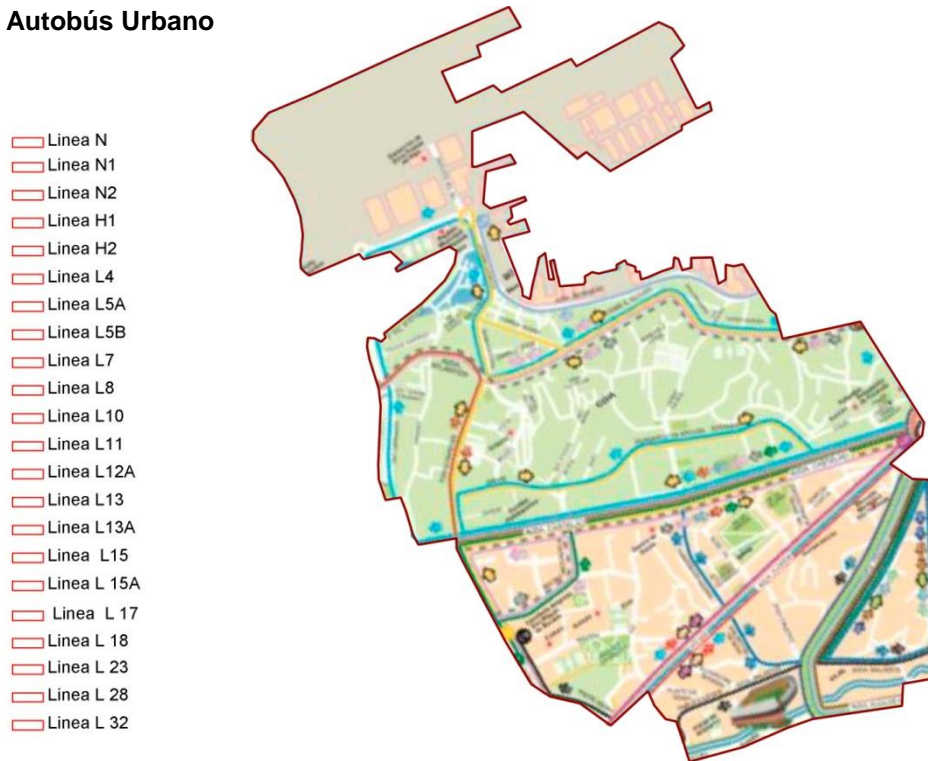


D4.06 Ruido



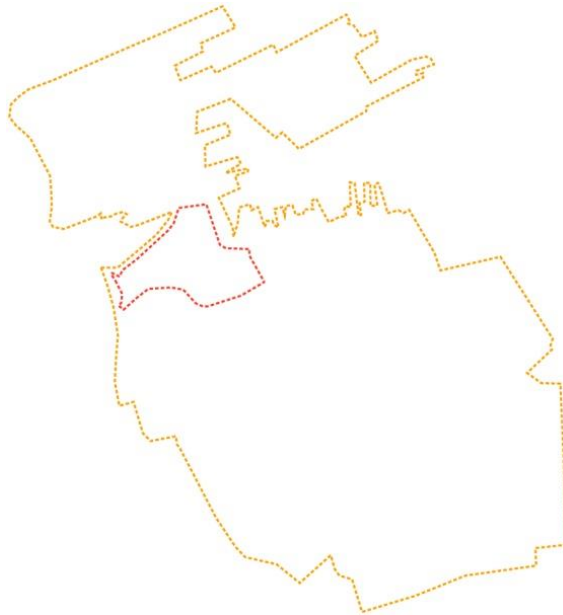
D4.07 Movilidad

Líneas Autobús Urbano



En cuanto a la movilidad es uno de los Distritos que dispone de un mayor número de líneas de transporte público, llegando a disponer de 22 líneas de transporte urbano.

D4.08 Ámbito Zona Turística



Mediante resolución del 15 de Julio de 2016 se aprueba la declaración de Gran Afluencia Turística, encontrándose una de estas zonas en el Distrito 4. La delimitación de esta zona comprende la totalidad del antiguo Casco Histórico del que en su día fue el Ayuntamiento de Bouzas.

Dentro de las consideraciones para ser definida como zona de afluencia turística es la localización de Bienes de Interés Patrimonial.

D4.09 Ámbito Casco Histórico

No dispone.

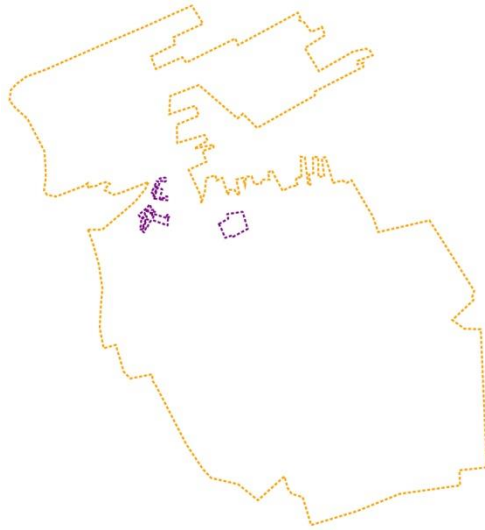
D4.10 B.I.C. Bienes Catalogados de Interés Cultural

No dispone.

D4.11 Edificaciones de Interés Patrimonial

Edificaciones de Interés Patrimonial catalogados en el P.E.E.C. de Grado 1

A continuación se procede a la ubicación del Patrimonio de mayor relevancia catalogado existente en el distrito.



Edificaciones finales Siglo XIX y principios Siglo XX



Edificaciones finales Siglo XIX y principios Siglo XX



Iglesia San Miguel de Bouzas



Casa Parroquial



Factoría Conservera Bernardo Alfageme



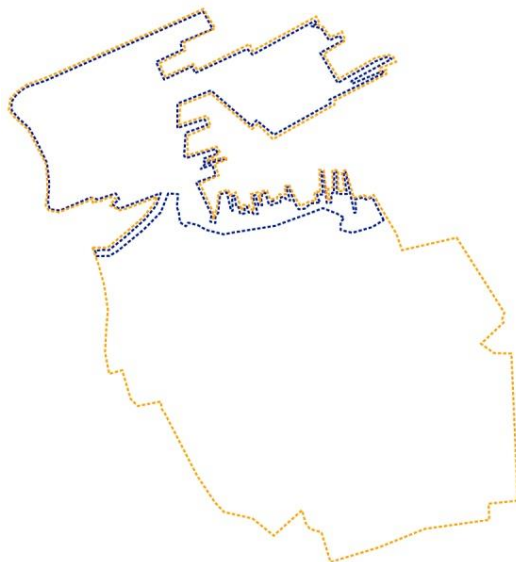
El Distrito 4 al haber sido ayuntamiento hasta 1904, siendo incorporado al Ayuntamiento de Vigo por mandato de Alfonso XIII, dispone de elementos tales como Mercado, Alameda, Puerto y una iglesia, y que a partir de 1967 consolida la configuración que actualmente presenta.

D4.12 Delimitación Espacio Industrial

Este es coincidente con la delimitación del **Ámbito Portuario**, en el que se sitúan empresas auxiliares del sector marítimo-pesca y los astilleros, elementos que se desarrollan en el Apartado D4.13.

D4.13 Delimitación Ámbito Portuario

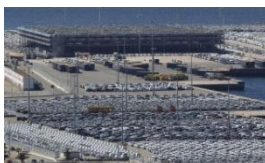
Puerto Astilleros



Astilleros Freire



Puerto de Carga Zona Franca



Puerto Deportivo del Liceo Marítimo de Bouzas



Fig. 115. Agrupación de conjuntos de imágenes que aparecen a lo largo de la exposición del Distrito 4

4.2.5 Distrito 5.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

A continuación se procede al análisis socioeconómico gracias a la triangulación de las distintas fuentes, recogiendo en el análisis el encuadramiento geográfico del distrito a analizar dentro del conjunto del término municipal, el tipo de población y su grado de ocupación, características tipológicas y número de viviendas, régimen de tenencia, grado de confort en cuanto a los servicios de que dispone el distrito, encuadrando dentro de este parámetro datos tales como: dotación educativa, sanitaria, comercial, movilidad, espacios verdes, seguridad, ruido, así como pueden ser los Bienes de Interés cultural o Patrimonio Arquitectónico.



Fig. 116. Delimitación gráfica Distrito 5 basada en el PNOA 2010-2011

A continuación se incorpora una ficha descriptiva de las características propias del distrito, así como de todos aquellos parámetros que se tienen en cuenta a la hora de definir los Ámbitos de Área de Planeamiento Remitido (APR) que reúne las condiciones más adecuadas para la implantación de espacios habitacionales.

DISTRITO 5	CARACTERÍSTICAS Consideradas para la obtención del perfil		FUENTE
<small>4.</small>			
LOCALIZACIÓN	Zona peri urbana		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
PARROQUIAS	Castrelos y Sárdoma		Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
ENCUADRAMIENTO	Parroquia entorno perimétrico casco urbano		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
GEOGRÁFICO	Situado entre cota altimétrica de 10,80 y 120,40 m. se encuentra ubicado en el centro del término municipal.		Cartografía Oficial Gerencia Municipal de Urbanismo.
POBLACIÓN	Población	16.098 hab.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	% Sobre total municipio	5,47%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SEXO	Hombres	7.850	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Mujeres	8.240	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
EDAD	Edad Media	46,6 años	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de infancia	11,90%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de juventud	23,10%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice adultos	46,20%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de vejez	18,80%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
NIVEL CULTURAL	% Estimado del 0% al100%	38,20%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
GRADO DE OCUPACIÓN POR SECTORES	Grado de ocupación	51,20%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Agricultura y pesca	0,40%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Industria	19,10%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Construcción	4,50%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Terciario-servicios	76,00%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Total construida	10.481 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN USOS	Vivienda colectiva	4.775 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Vivienda unifamiliar	2.400 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Otras - comercial -oficina	3.306 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.

Se entiende por edad media:

Se entiende por Índice de infancia:

Se entiende por Índice de juventud:

Se entiende por índice de adulto:

Se entiende por Índice de vejez:

Se entiende por Índice de nivel cultural:

Media aritmética de conjunto de edades de los habitantes de cada distrito.

Número de niños de 0-14 años por cada 100 hab.

Número de jóvenes de 15-29 años por cada 100 hab.

Número de personas de 30-64 años por cada 100 hab.

Número de mayores de 65 años por cada 100 hab.

Expresa el porcentaje de población de 16 y más años con estudios secundarios o universitarios.

% DE CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TOTAL	Vivienda colectiva	42,69%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Vivienda unifamiliar	22,89%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Industrial - comercial -oficina	32,42%	Fuente propia por extrapolación de datos.
PARKING SUBTERRÁNEO	Centro Comercial Gran Vía y Alcampo Avd. de Madrid		Observación 06/06/2017
PARKING EN SUPERFICIE	El vinculado al viario,		Observación 05/06/2017
SUP. CONSTRUIDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA	Menor 30 años	10,37%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Entre 31 y 50 años	60,91%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Más de 51 años	28,71%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
MOVILIDAD	Transporte urbano	12 líneas	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Adaptación autobuses a movilidad reducida	65%	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Parking público	2	Observación 06/06/2017
	Aparcamiento en superficie	0	Observación 06/06/2017
RUIDO	Se adjunta un plano en el apartado D5.06 que define geográficamente el índice de dba para cada una de las zonas y espacios que componen el distrito.		Sistema de Contaminación Acústico, SICA, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
LIMPIEZA	Alto grado de limpieza		Observación 05/06/2017
ESPACIOS VERDES	Parque de Castrelos y Rivera del Río Lagares		Observación 05/06/2017
PROTECCIÓN SEGURIDAD Situaciones que se dan con más frecuencia en los referente a seguridad son	Perturbación actos públicos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Causar daños a bienes ajenos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Ocupación de la propiedad privada		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia doméstica		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia en general		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Consumo y tenencia de drogas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Intrusión estructuras críticas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Incumplimiento normativa tránsito		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar manifestaciones		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar oficios religiosos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
Espectáculos culturales		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	
Espectáculos deportivos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	
BIENES DE INTERÉS CULTURAL BIC	Pazo de Castrelos, Museo Quiñones de León, Pazo de la Pastora y sus jardines		

DOTACIÓN EDUCATIVA	CEIP Lope de Vega, Escuela Infantil Mestre Goldar, Escuela Magisterio CEU, IES de Beade y CEIP Sárdoma-Moledo.	Observación 05/06/2017
DOTACIÓN SANITARIA	Centro de Salud de Sárdoma.	Observación 05/06/2017
DOTACIÓN COMERCIAL	Centro Comercial Gran Vía y Alcampo Avd. de Madrid.	Observación 05/06/2017

Con el fin de obtener una visión general del distrito en correlación a la media % municipal, se procede a la configuración de la siguiente tabla, con el fin de que se pueda obtener una visión clara de la situación dotacional del distrito en relación a los parámetros de la media municipal.

El objetivo de la tabla es el de obtener aquellos datos que nos permiten en el capítulo 5, y tras el análisis de las Áreas de Planeamiento Remitido, existentes en cada distrito y teniendo en cuenta para ellas el grado de viabilidad de las mismas, definir el espacio urbano que se considera más adecuado para el desarrollo de nuevos espacios habitacionales.

	VALORACION PORCENTUAL DE SERVICIOS DISTRITO 5	MEDIA MUNICIPAL	DIFERENCIA %	FUENTE
Zonas Verdes	97,44%	55,73%	+41,71%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Servicios de Sanidad Pública	95,85%	39,36%	+56,52%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Paradas de Transporte Público	100%	94,13%	+5,87%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Escuela y Centro de Enseñanza	93,81%	56,08%	+37,37%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Comercio y Puntos de Venta	97,94%	75,61%	+22,33%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Puntos de Recogida Selectiva de Residuos – Limpieza	100%	88,58%	+11,42%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Espacio Deportivo	77,32%	38,12%	+39,20%	Informe anual Valedor del Ciudadano

Fig. 117. Valoración servicios Distrito 5

RESULTADOS QUE RESUMEN EL DISTRITO 5

A continuación se procederá a la realización del cuadro de resumen con los distintos datos obtenidos del desarrollo de los distintos apartados que definen las características propias y la obtención del perfil del distrito.

Dentro de su delimitación se ubica la estación de autobuses. Dispone de numerosos espacios de suelo urbano no consolidado donde poder desarrollar nuevos espacios para vivienda.

Predomina la tipología de vivienda colectiva en edificación en altura, siendo el 42,69% vivienda colectiva principal, el 22,89% vivienda unifamiliar y el 34,42% vivienda secundaria, vacía o terciario.

Dispone de un total de vivienda colectiva principal de 4.475 viviendas y de vivienda unifamiliar principal de 2.400 viviendas.

Tiene una población de 16.098 habitantes, de los cuales 7.850 son hombres y 8.248 son mujeres. Con una edad media de 43,6 años, un índice de infancia del 11,90%, de juventud del 23,10%, de adulto del 46,2% y de vejez del 18,8%; y un índice de nivel cultural 38,20%.

Tiene un grado de ocupación del 51,2%, siendo esta ocupación según sectores: agricultura/pesca 0,4%, industria 19,1%, construcción 4,5% y terciario/servicios 76%. Su población supone el 5,70% sobre el total del municipio.

Según el régimen de tenencia son propietarios por grupo de edades correspondiéndoles el 10,37% a personas menores de 30 años, el 60,91% a personas entre 31 y 50 años y el 28,71% a personas de 51 años o más

ANÁLISIS DAFO

A continuación se procede a realizar un análisis DAFO en función de los datos obtenidos, donde se analizan distintos parámetros.

PUNTOS FUERTES	PUNTOS DÉBILES
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nivel de servicio superior a la media municipal en: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Zonas verdes. ✓ Parada de transporte. ✓ Comercio y puntos de venta de alimentación. 	<ul style="list-style-type: none"> × Posee un bajo nivel de conocimiento de productos que promueven la sostenibilidad. × Disminución en la satisfacción en movilidad. × Posee un escaso espacio para el crecimiento de viviendas y dotacional.
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Es un distrito que presenta un nivel de servicios básicos superior a la media municipal en todos los parámetros. ✓ El tiempo medio por viaje para las compras y ocio es menor a la media. ✓ El uso del transporte privado disminuye. ✓ La utilización de transporte público es mayor. ✓ Presenta uno de los menores valores de edad media 	<ul style="list-style-type: none"> × Mayor índice de perturbación por motivos de eventos de tipo público. × Contaminación acústica.

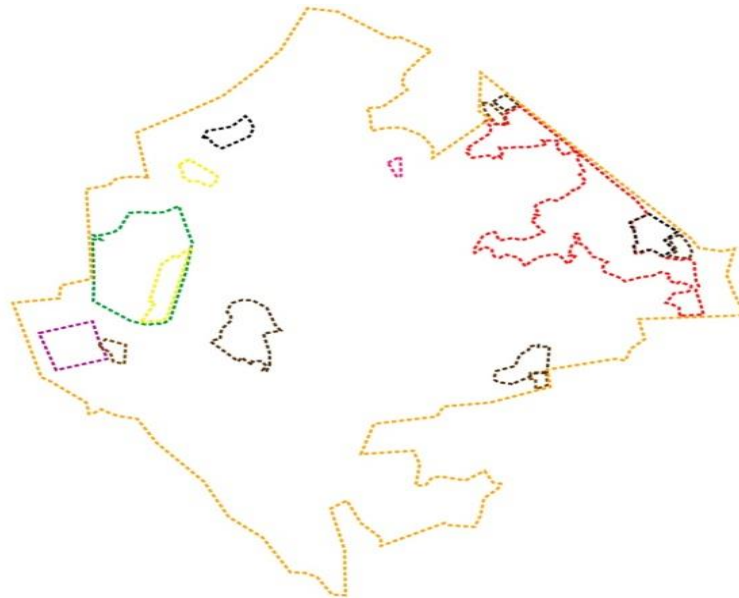
Fig. 118. Análisis DAFO del Distrito 5

DELIMITACIÓN DISTRITO 5

Se procede a la realización gráfica del desglose espacial de los elementos a considerar en el Distrito 5.

Composición espacial de los distintos Ámbitos

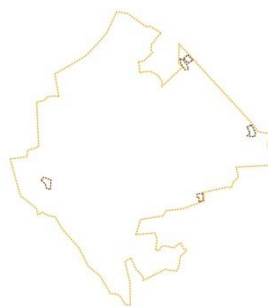
En este plano se configuran gráficamente las distintas dotaciones y espacios urbanos de interés dentro de la delimitación del ámbito.



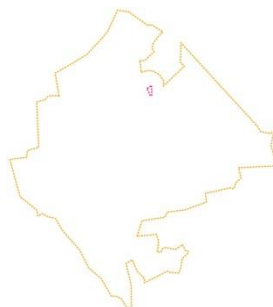
En esta imagen se procede a la representación gráfica a través de la superposición de los distintos espacios considerados. Se pretende mostrar, mediante una primera visión, la vinculación espacial entre las diferentes dotaciones existentes en el distrito analizado.

Dotaciones existentes en la actualidad dentro del límite del Distrito 5.

1) Dotacional Educativo



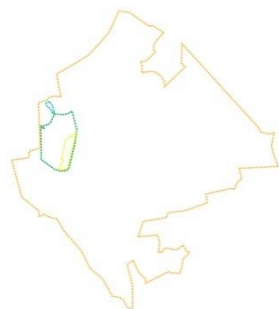
2) Dotacional Sanitario



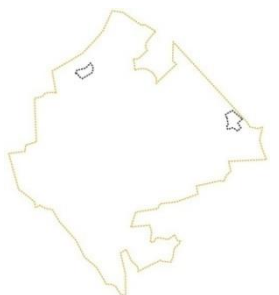
3) Dotacional Deportivo



4) Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



5) Espacio Comercial



6) Ruido

Plano que se detalla en el apartado D5.06.

7) Movilidad

* Líneas de autobús urbano

Se detallan en el plano en el apartado D5.07.

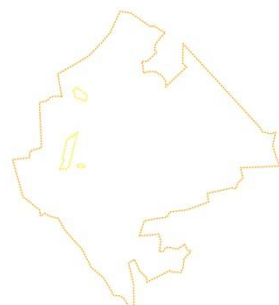
8) Delimitación Ámbito Zona Turística

No dispone.

9) Delimitación Ámbito Casco Histórico

No dispone.

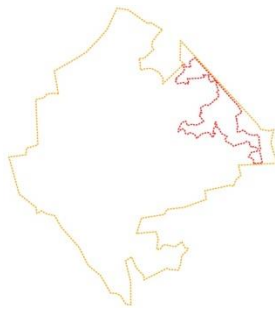
10) BIC



11) Edificaciones de Interés Patrimonial

No dispone.

12) **Delimitación Espacio Industrial**

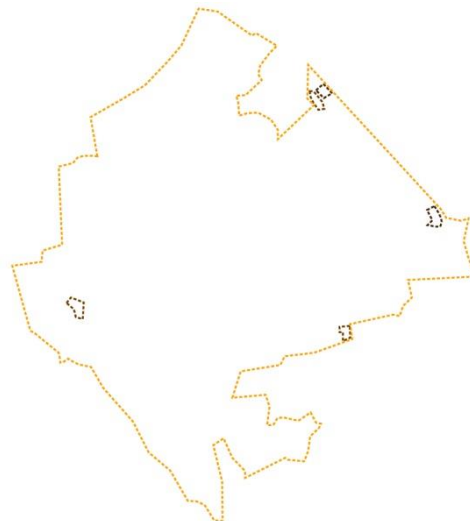


13) **Delimitación Ámbito Portuario**

No dispone.

A continuación se procede a la ubicación espacial de cada uno de los elementos que conforman la dotación correspondiente de las áreas consideradas.

D5.01 Dotacional Educativo



CEIP Lope de Vega



Escuela Infantil Mestres Goldar



Escuela Magisterio CEU



IES de Beade



CEIP Sárdoma Moledo

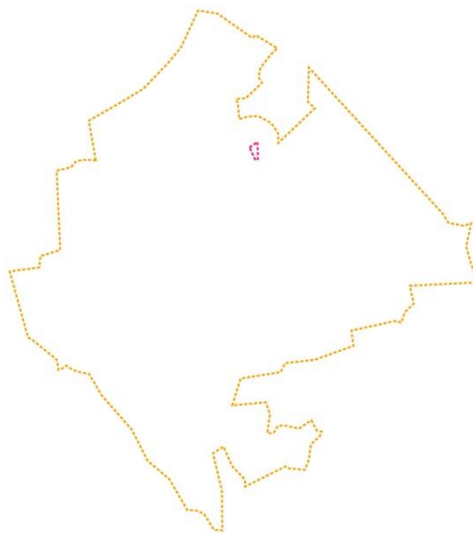


Colegio Mestre Goldar



El Distrito 5 dispone de seis centros educativos, del tipo Primaria y Secundaria, para una población infantil y juvenil del 35,23%.

D5.02 Dotacional Sanitario

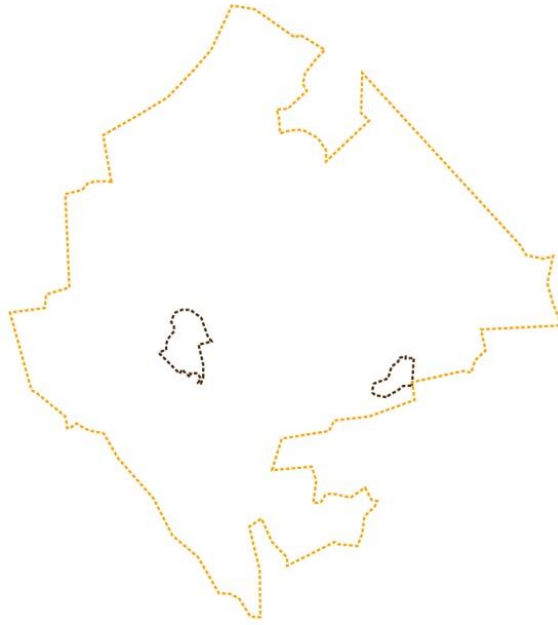


Centro de Salud de Sárdoma



El Distrito 5 dispone de un único Centro de Salud de Atención Primaria, sito en Sárdoma. La valoración porcentual de servicio obtenida del informe del valedor del ciudadano para el servicio de este centro es del 98,80%, superando a la media municipal en un 56,52%.

D5.03 Espacio Deportivo



Campo de Fútbol Mina



Campo de Fútbol Relfas



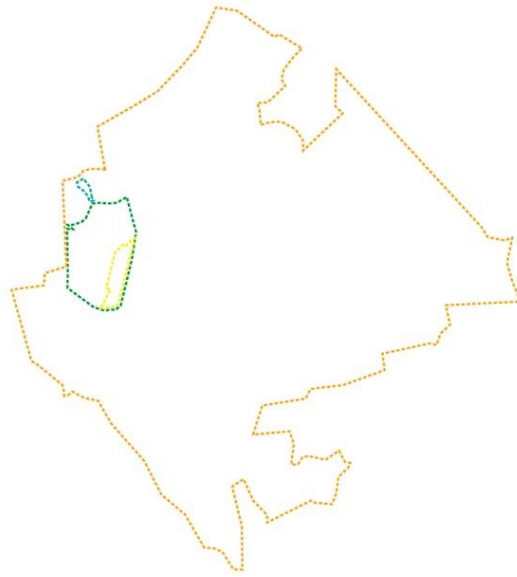
Pabellón Campo da Mina



Pabellón Sárdoma



D5.04 Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



Museo Quiñones de León



Finca de la Marquesa



Museo Liste

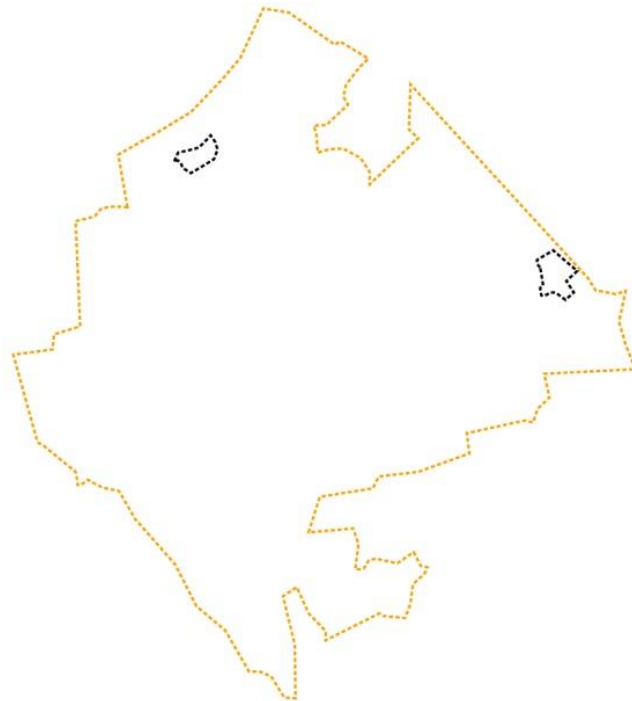


Parque de Castrelos



El Parque de Castrelos, los jardines y el Museo Quiñones de León, así como el Museo Liste.

D5.05 Espacio Comercial



Centro Comercial Gran Vía

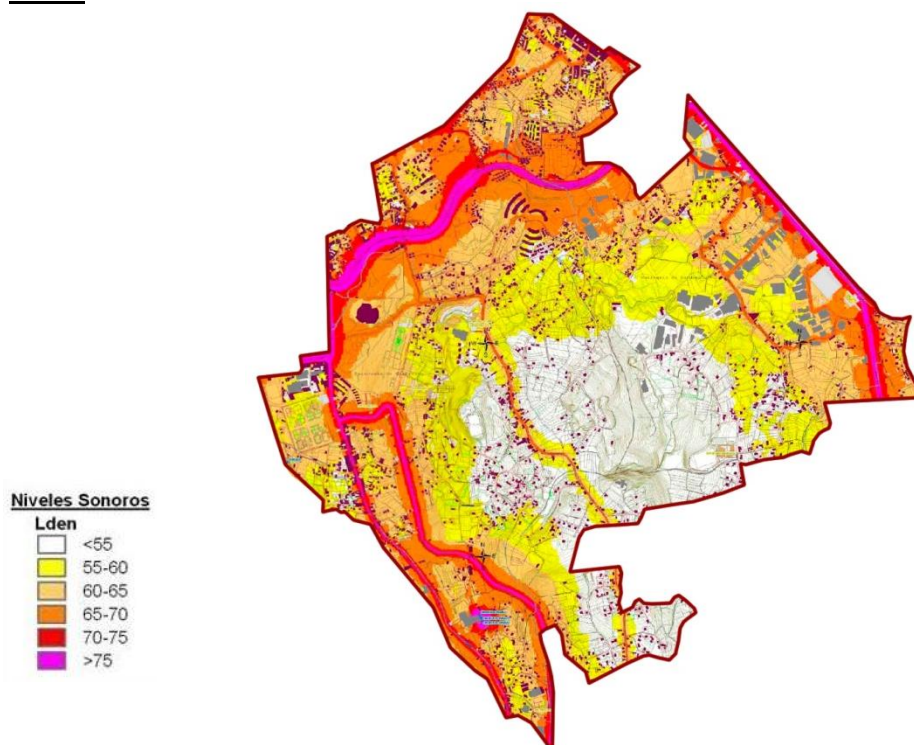


Alcampo Avd. de Madrid



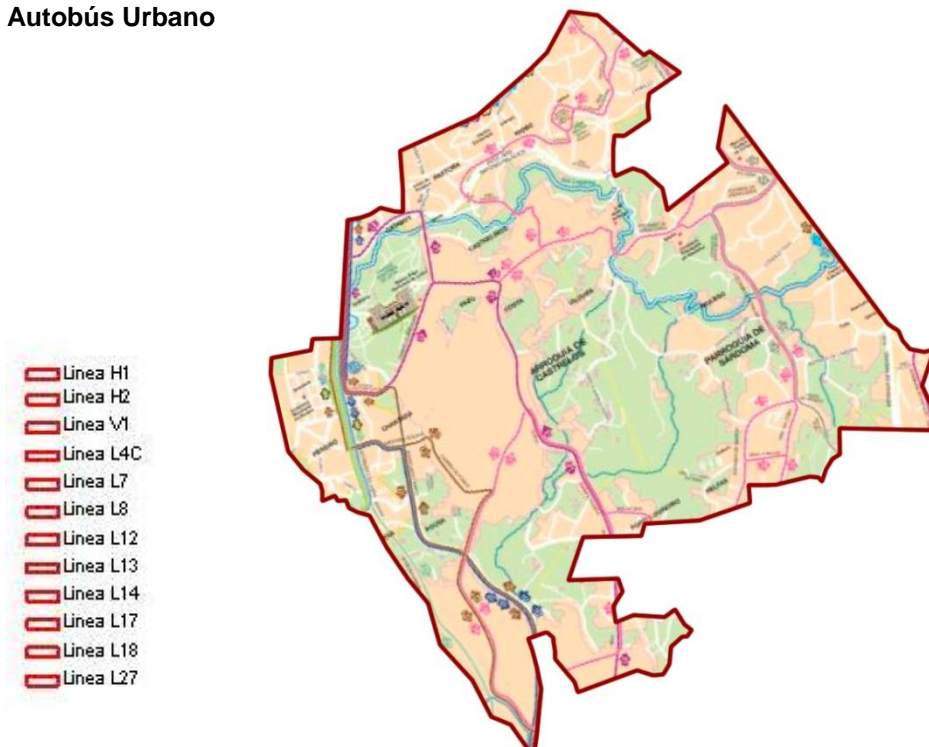
El Distrito 5 dispone del área comercial más relevante de la ciudad, el Centro Comercial Gran Vía, que no solo da servicio al Distrito 5 sino a la totalidad del término municipal y comarcal.

D5.06 Ruido



D5.07 Movilidad

Líneas Autobús Urbano



En cuanto a la movilidad es el Distrito que dispone del mayor número de líneas de transporte público, llegando a contar con 12 líneas de transporte urbano.

D5.08 *Ámbito Zona Turística*

No dispone.

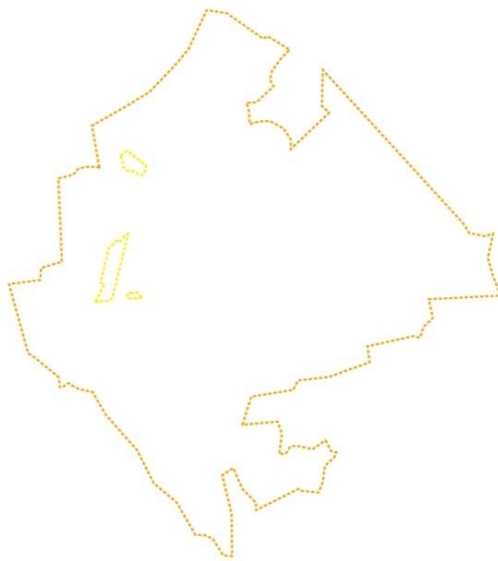
D5.09 *Ámbito Casco Histórico*

No dispone.

D5.10 *B.I.C. Bienes Catalogados de Interés Cultural*

ANÁLISIS PATRIMONIAL

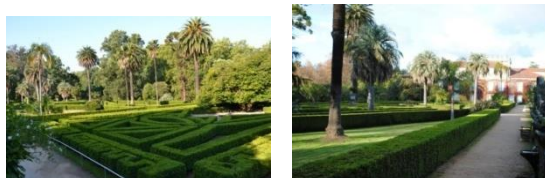
Otro elemento de gran importancia son todos aquellos Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), de los cuales se procede a su ubicación.



Pazo Pastora



Jardines del Parque de Castrelos



Iglesia Santa María de Castrelos





Museo Municipal Quiñones de León



D5.11 Edificaciones de Interés Patrimonial

No dispone.

D5.12 Delimitación Espacio Industrial

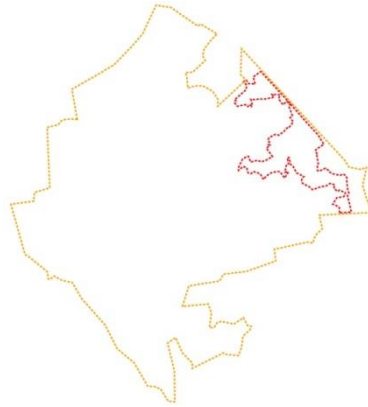


Fig. 119. Agrupación de conjuntos de imágenes que aparecen a lo largo de la exposición del Distrito 5

El Distrito 5 dispone de un amplio espacio industrial, la zona vinculada a uno de los principales viales de acceso a la ciudad (Avd. de Madrid), a pesar de encontrarse dentro del límite industrial es básicamente industrial-comercial.

D5.13 Delimitación Ámbito Portuario

No dispone.

4.2.6 DINÁMICA DEMOGRÁFICA.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

A continuación se procede al análisis socioeconómico gracias a la triangulación de las distintas fuentes, recogiendo en el análisis el encuadramiento geográfico del distrito a analizar dentro del conjunto del término municipal, el tipo de población y su grado de ocupación, características tipológicas y número de viviendas, régimen de tenencia, grado de confort en cuanto a los servicios de que dispone el distrito, encuadrando dentro de este parámetro datos tales como: dotación educativa, sanitaria, comercial, movilidad, espacios verdes, seguridad, ruido, así como pueden ser los Bienes de Interés cultural o Patrimonio Arquitectónico.



Fig. 120. Delimitación gráfica Distrito 6 basada en el PNOA 2010-2011

A continuación se incorpora una ficha descriptiva de las características propias de cada distrito, así como de todos aquellos parámetros que se tienen en cuenta a la hora de definir los Ámbitos de Área de Planeamiento Remitido (APR) que reúne las condiciones más adecuadas para la implantación de espacios habitacionales.

DISTRITO 6	CARACTERÍSTICAS Consideradas para la obtención del perfil		FUENTE
LOCALIZACIÓN	Peri urbana.		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
BARRIOS	Teis.		Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
ENCUADRAMIENTO	Parroquia en torno perímetro casco urbano.		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
GEOGRÁFICO	Situado entre cota altimétrica de 4,00 y 312,97 metros al norte del término municipal.		Cartografía Oficial Gerencia Municipal de Urbanismo.
POBLACIÓN	Población	28.758 hab.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	% Sobre total municipio	9,77%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SEXO	Hombres	13.783	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Mujeres	14.975	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
EDAD	Edad Media	44,9 años	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de infancia	13%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de juventud	23,8%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice adultos	44%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de vejez	19,20%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
NIVEL CULTURAL	% Estimado del 0% al100%	40,3%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
GRADO DE OCUPACIÓN POR SECTORES	Grado de ocupación	49,9%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Agricultura y pesca	0,8%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Industria	15,30%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Construcción	4,2%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Terciario-servicios	79,5%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Total construida	19.281 ud.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN USOS	Vivienda colectiva	9.939 ud.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Vivienda unifamiliar	2.548 ud.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Otras - comercial -oficina	6.794 ud.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.

Se entiende por edad media: Media aritmética de conjunto de edades de los habitantes de cada distrito.
Se entiende por Índice de infancia: Número de niños de 0-14 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de juventud: Número de jóvenes de 15-29 años por cada 100 hab.
Se entiende por índice de adulto: Número de personas de 30-64 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de vejez: Número de mayores de 65 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de nivel cultural: Expresa el porcentaje de población de 16 y más años con estudios secundarios o universitarios.

% DE CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TOTAL	Vivienda colectiva	51,54%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Vivienda unifamiliar	13,21%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Industrial - comercial -oficina	35,25%	Fuente propia por extrapolación de datos.
PARKING SUBTERRÁNEO	No dispone.		Observación 06/06/2017
PARKING EN SUPERFICIE	El vinculado al viario.		Observación 05/06/2017
SUP. CONSTRUIDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA	Menor 30 años	12,40%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Entre 31 y 50 años	57,05%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Más de 51 años	30,55%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
MOVILIDAD	Transporte urbano	8 líneas	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Adaptación autobuses a movilidad reducida	65%	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Parking público	0	Observación 06/06/2017
	Aparcamiento en superficie	1	Observación 06/06/2017
RUIDO	Se adjunta un plano en el apartado D6.06 que define geográficamente el índice de dba para cada una de las zonas y espacios que componen el distrito.		Sistema de Contaminación Acústico, SICA, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
LIMPIEZA	Grado medio de limpieza		Observación 05/06/2017
ESPACIOS VERDES	Dispone de zonas verdes y área de recreo		Observación 05/06/2017
PROTECCIÓN SEGURIDAD Situaciones que se dan con más frecuencia en los referentes a seguridad son	Perturbación actos públicos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Causar daños a bienes ajenos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Ocupación de la propiedad privada		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia doméstica		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia en general		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Consumo y tenencia de drogas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Intrusión estructuras críticas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Incumplimiento normativa tránsito		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar manifestaciones		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar oficios religiosos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
Espectáculos culturales		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	
Espectáculos deportivos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	
BIENES DE INTERÉS CULTURAL BIC	No dispone		

DOTACIÓN EDUCATIVA	CEIP San Salvador de Teis, Colegio Apóstol, Colegio Calasancias, Colegio Público San José de la Guía, CPR Divina Pastora, IES Rosales, IES La Guía, IES de Teis.	Observación 05/06/2017
DOTACIÓN SANITARIA	Centro de Salud de Teis, Geriátrico Domus, Centro Misioneros Desamparados y Centro Socio Común.	Observación 05/06/2017
DOTACIÓN COMERCIAL	No dispone	Observación 05/06/2017

Con el fin de obtener una visión general del distrito en correlación a la media % municipal, se procede a la configuración de la siguiente tabla, con el fin de que se pueda obtener una visión clara de la situación dotacional del distrito en relación a los parámetros de la media municipal.

El objetivo de la tabla es el de obtener aquellos datos que nos permiten en el capítulo 5, y tras el análisis de las Áreas de Planeamiento Remitido, existentes en cada distrito y teniendo en cuenta para ellas el grado de viabilidad de las mismas, definir el espacio urbano que se considera más adecuado para el desarrollo de nuevos espacios habitacionales.

	VALORACION PORCENTUAL DE SERVICIOS DISTRITO 1	MEDIA MUNICIPAL	DIFERENCIA %	FUENTE
Escuela y Centro de Enseñanza	72,26%	55,08%	+17,18%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Servicios de Sanidad Pública	27,24%	39,36%	-12,12%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Espacio Deportivo	37,23%	38,12%	-0,89%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Zonas Verdes - Ocio	54,74%	55,73%	-0,99%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Comercio y Puntos de Venta	85,40%	75,61%	+9,79%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Paradas de Transporte Público	95,62%	94,13%	+1,42%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Puntos de Recogida Selectiva de Residuos – Limpieza	86,86%	88,58%	-1,72%	Informe anual Valedor del Ciudadano

Fig.121. Valoración servicios Distrito 6

RESULTADOS QUE RESUMEN EL DISTRITO 6

A continuación se procederá a la realización del cuadro de resumen con los distintos datos obtenidos del desarrollo de los distintos apartados que definen las características propias y la obtención del perfil del distrito.

Dentro de su delimitación se ubica parte del recinto de transporte de contenedores, marítimo, el parque o zona verde de La Guía, el parque forestal de A Madroa, los Astilleros Vulcano y el vial de acceso a la ciudad por la AP-9 y N-552.

Predomina la tipología de vivienda colectiva en edificación en altura, siendo el 51,54% vivienda colectiva principal, el 13,21% vivienda unifamiliar y el 35,25% vivienda secundaria, vacía o terciario.

Dispone de un total de vivienda colectiva principal de 9.939 viviendas y de vivienda unifamiliar principal de 2.548 viviendas.

Tiene una población de 28.758 habitantes, de los cuales 13.783 son hombres y 14.975 son mujeres. Con una edad media de 44,9 años, un índice de infancia del 13%, de juventud del 23,8%, de adulto del 44% y de vejez del 19,20%; y un índice de nivel cultural 40,3%.

Tiene un grado de ocupación del 49,9%, siendo esta ocupación según sectores: agricultura/pesca 0,8%, industria 15,3%, construcción 4,2% y terciario/servicios 79,5%. Su población supone el 9,80% sobre el total del municipio.

Según el régimen de tenencia son propietarios por grupo de edades correspondiéndoles el 8,04% a personas menores de 30 años, el 65,98% a personas entre 31 y 50 años y el 25,18% a personas de 51 años o más

ANÁLISIS DAFO

A continuación se procede a realizar un análisis DAFO en función de los datos obtenidos, donde se analizan distintos parámetros.

PUNTOS FUERTES	PUNTOS DÉBILES
<ul style="list-style-type: none"> ✓ En él se encuentra uno de los parques públicos de mayor relevancia: La Guía. ✓ Dispone de uno de los mayores porcentajes en el grado de ocupación. ✓ Escasa contaminación acústica. ✓ Bajo índice de perturbación por motivos de eventos de tipo público. 	<ul style="list-style-type: none"> × Presenta un escaso servicio de espacios deportivos, ciñéndose éstos a los colegios existentes dentro del distrito. × Calidad del espacio construido. × Servicio comercial. × Movilidad. × Dispone de los menores números de líneas en servicios públicos.
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Espacio en torno al litoral y parque de La Guía. ✓ Oportunidad de participación ciudadana en eventos. ✓ Presenta uno de los mayores índices de juventud. 	<ul style="list-style-type: none"> × Los desplazamientos diarios a centros de enseñanza. × Los valores en dotacional deportivo están por debajo de la media municipal. × Presenta el mayor valor de edad media. × Acceso a la vivienda suelo municipal consolidado. × Uno de los menores índices de nivel cultural. × Presenta uno de los mayores índices de vejez.

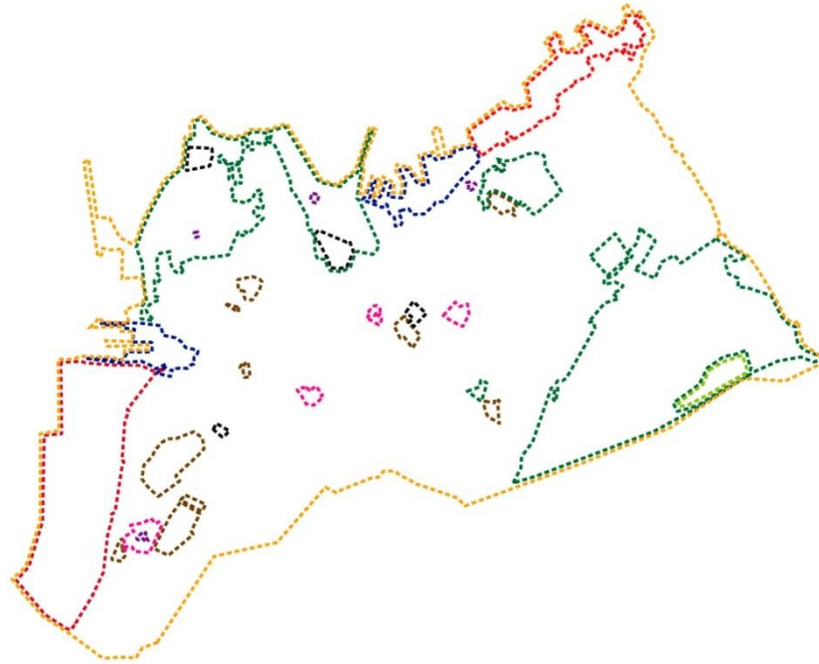
Fig. 122. Análisis DAFO del Distrito 6

DELIMITACIÓN DISTRITO 6

Se procede a la realización gráfica del desglose espacial de los elementos a considerar en el Distrito 6.

Composición espacial de los distintos Ámbitos

En este plano se configuran gráficamente las distintas dotaciones y espacios urbanos de interés dentro de la delimitación del ámbito.



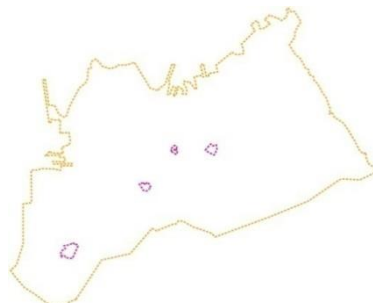
En esta imagen se procede a la representación gráfica a través de la superposición de los distintos espacios considerados. Se pretende mostrar, mediante una primera visión, la vinculación espacial entre las diferentes dotaciones existentes en el distrito analizado.

Dotaciones existentes en la actualidad dentro del límite del Distrito 6.

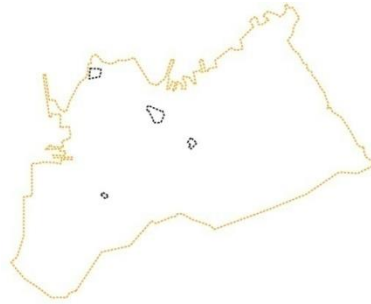
1) Dotacional Educativo



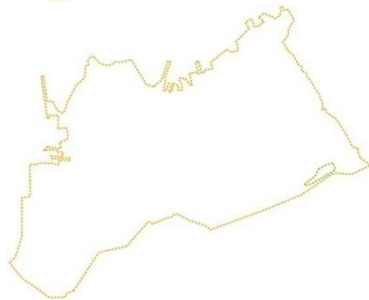
2) Dotacional Sanitario



3) Dotacional Deportivo



4) Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



5) Espacio Comercial

No dispone.

6) Ruido

Plano que se detalla en el apartado D1.06.

7) Movilidad

* Líneas de autobús urbano

Se detallan en el plano en el apartado D6.07.

8) Delimitación Ámbito Zona Turística

No dispone.

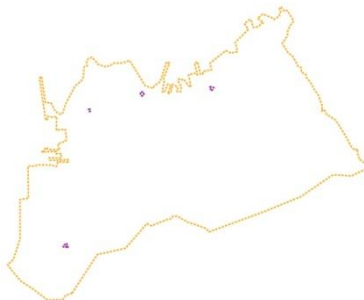
9) Delimitación Ámbito Casco Histórico

No dispone.

10) BIC

No dispone.

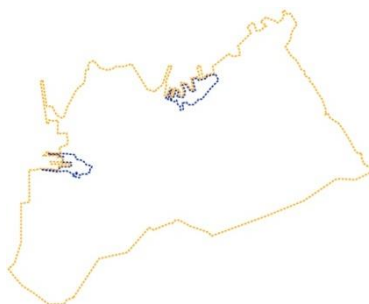
11) Edificaciones de Interés Patrimonial



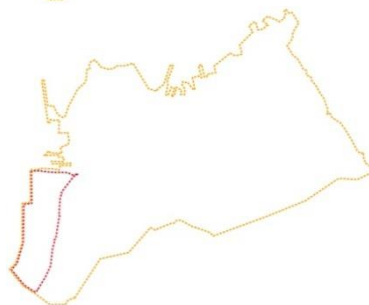
12) Delimitación Espacio Industrial



13) Delimitación Ámbito Portuario
* Zona Puerto

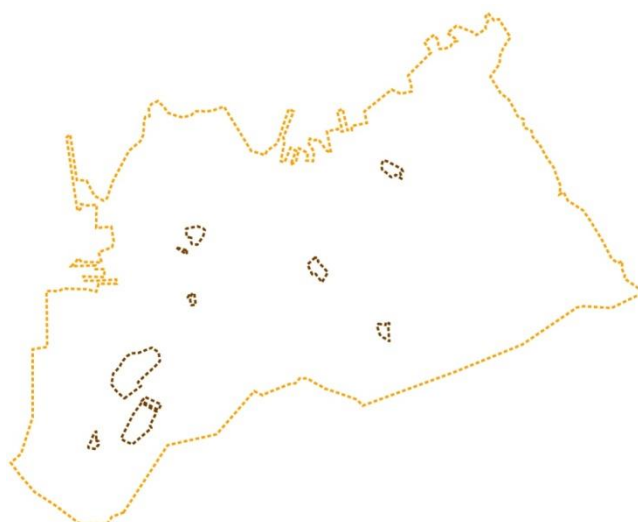


* Contenedores



A continuación se procede a la ubicación espacial de cada uno de los elementos que conforman la dotación correspondiente de las áreas consideradas.

D6.01 Dotacional Educativo



CEIP San Salvador de Teis



Colegio Apóstol



Colegio Calasancias



Colegio Público San José de la Guía



Colegio San Salvador de Teis



CPR Divino Maestro



IES Rosales



IES El Rosal



IES La Guía

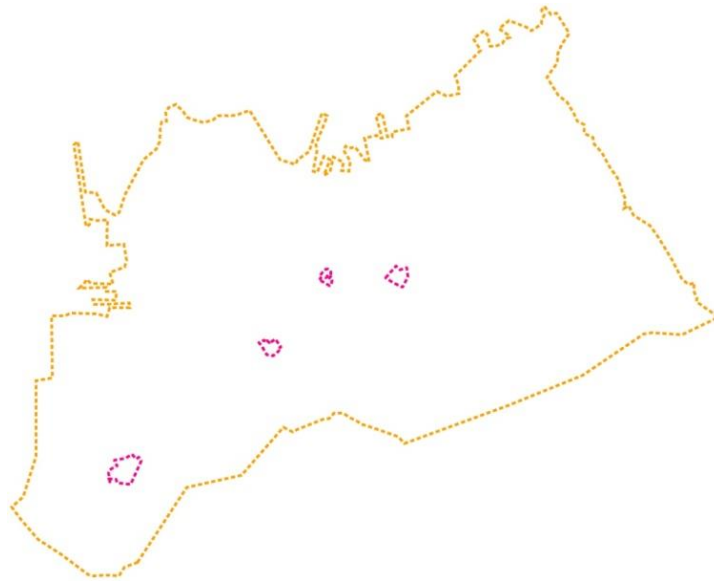


IES Teis



El Distrito 6 dispone de diez centros educativos, siendo de distinta índole para primaria y secundaria, para dar servicio a una población infantil que supone el 13% y juvenil el 23,80%.

D6.02 Dotacional Sanitario



Centro de Salud de Teis



Geriátrico Domus



Centro Misioneros Desamparados

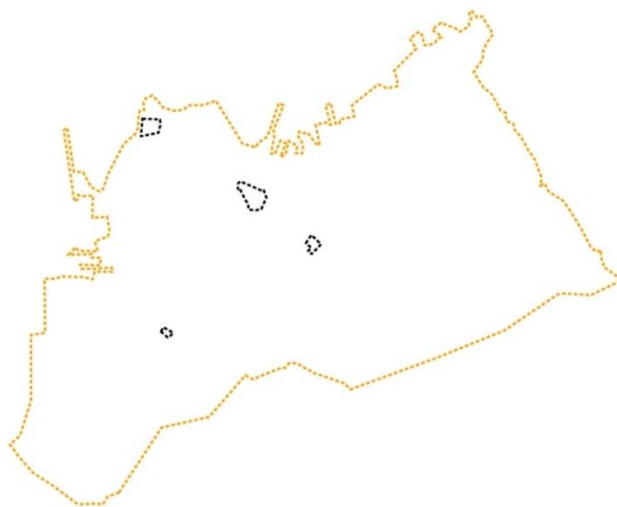


Centro Socio-Común



El Distrito 6 dispone de un único Centro de Salud de Atención Primaria, el resto son residencias para la tercera edad, centro de personas en régimen de acogida y centro de servicios sociales.

D6.03 Espacio Deportivo



Campo de Fútbol La Guía



Club de Remo La Guía



La Lagoa



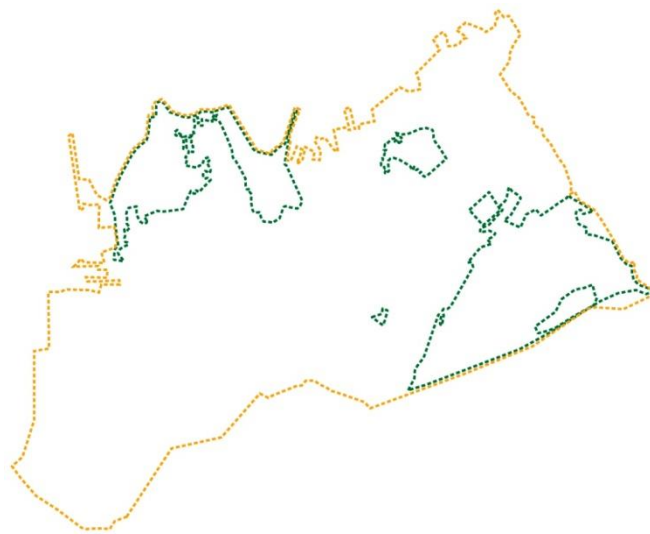
Piscina Municipal de Teis



Polideportivo de Teis



D6.04 Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



La Guía



La Etea



La Riouxá



Paseo de la Guía



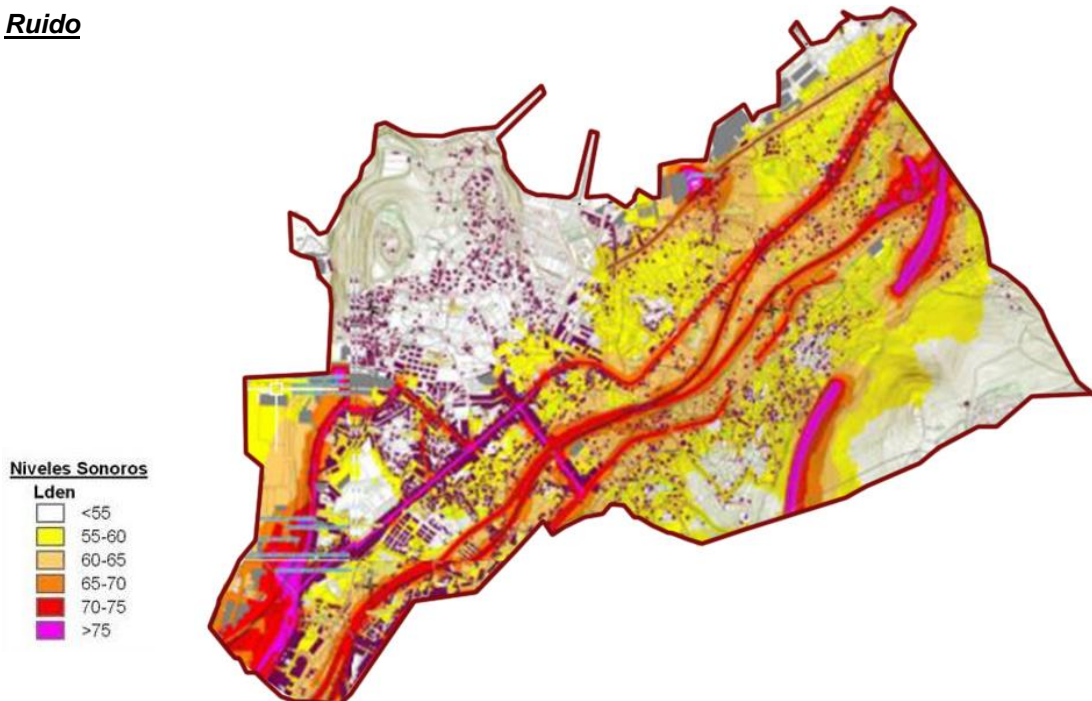
Vigo Zoo



D6.05 Espacio Comercial

No dispone.

D6.06 Ruido



D6.07 Movilidad

Líneas Autobús Urbano



En cuanto a la movilidad cuenta con 8 líneas de transporte urbano.

D6.08 *Ámbito Zona Turística*

No dispone.

D6.09 *Ámbito Casco Histórico*

No dispone.

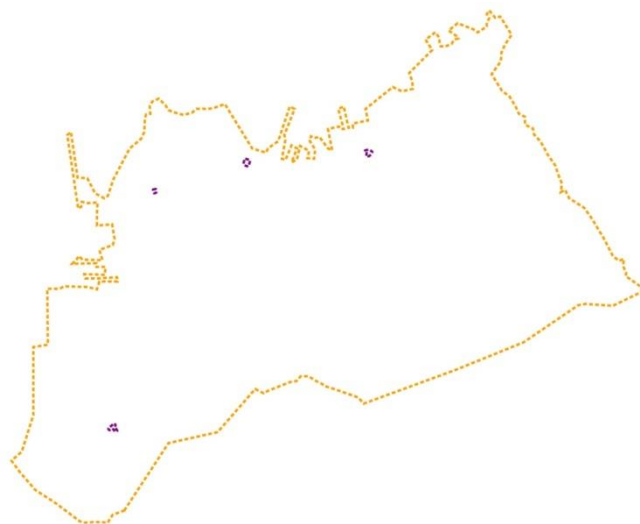
D6.10 *B.I.C. Bienes Catalogados de Interés Cultural*

No dispone.

D6.11 *Edificaciones de Interés Patrimonial*

Edificaciones de Interés Patrimonial

A continuación se procede a la ubicación del Patrimonio en el cual destacan tres elementos, siendo éstos de carácter religioso.



La Guía



Iglesia San Salvador de Teis



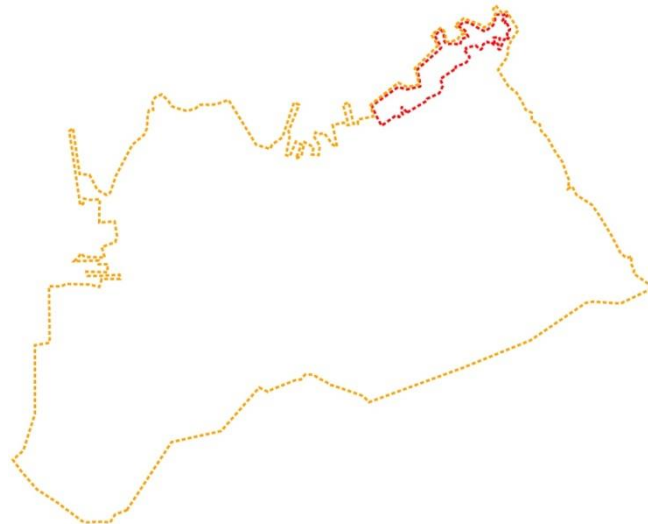
La Etea



Monasterio de la Visitación Salesas



D6.12 Delimitación Espacio Industrial



Frio Teis



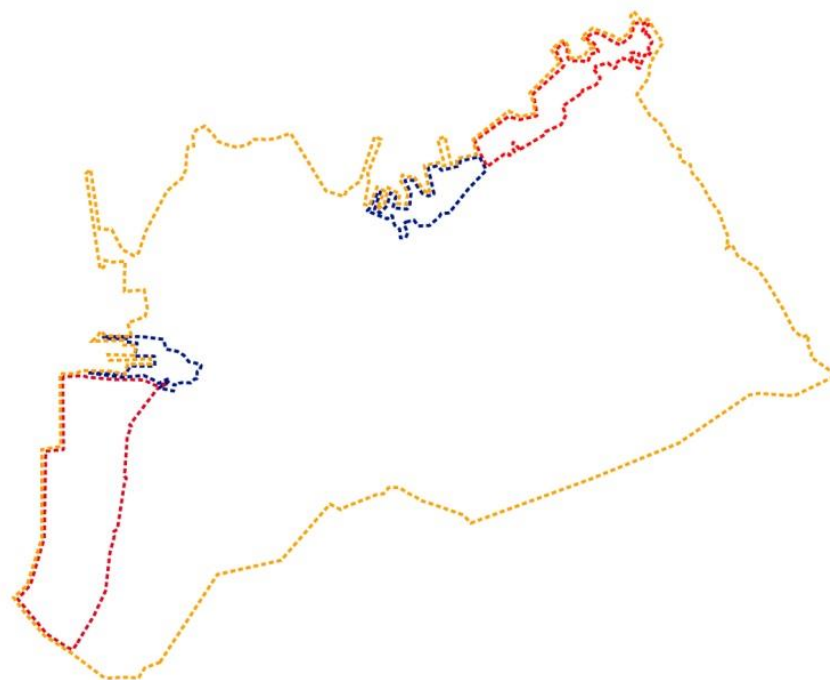
Frigalsa



Edificaciones Industriales

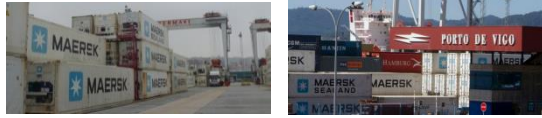


D6.13 Delimitación Ámbito Portuario



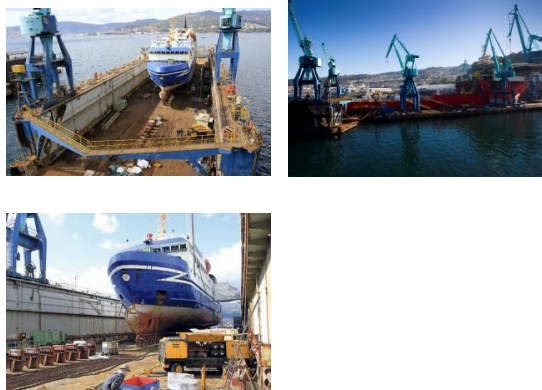
Puerto Contenedores

Contenedores Maerks



Puerto Astilleros

Astilleros Metalships



Astilleros Vulcano



Puerto Deportivo

A Lagoa



Fig. 123. Agrupación de conjuntos de imágenes que aparecen a lo largo de la exposición del Distrito 6

A pesar de que es una circunstancia que se da en más de un Distrito, en éste se da el hecho de que se encuentran dos zonas claramente delimitadas: la primera es el área de transporte y acopio de mercancías contenedores y la segunda el astilleros Vulcano que tiene sus orígenes en 1915, ubicándose en su emplazamiento actual a partir de 1930.

4.2.7 DISTRITO 7.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

A continuación se procede al análisis socioeconómico gracias a la triangulación de las distintas fuentes, recogiendo en el análisis el encuadramiento geográfico del distrito a analizar dentro del conjunto del término municipal, el tipo de población y su grado de ocupación, características tipológicas y número de viviendas, régimen de tenencia, grado de confort en cuanto a los servicios de que dispone el distrito, encuadrando dentro de este parámetro datos tales como: dotación educativa, sanitaria, comercial, movilidad, espacios verdes, seguridad, ruido, así como pueden ser los Bienes de Interés cultural o Patrimonio Arquitectónico.



Fig. 124. Delimitación gráfica Distrito 7 basada en el PNOA 2010-2011

A continuación se incorpora una ficha descriptiva de las características propias de cada distrito, así como de todos aquellos parámetros que se tienen en cuenta a la hora de definir los Ámbitos de Área de Planeamiento Remitido (APR) que reúne las condiciones más adecuadas para la implantación de espacios habitacionales.

DISTRITO 7	CARACTERÍSTICAS Consideradas para la obtención del perfil		FUENTE
LOCALIZACIÓN	Peri urbana		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
PARROQUIAS	Cabral, Candeán y Lavadores.		Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
ENCUADRAMIENTO	Parroquias en torno perímetro casco urbano.		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
GEOGRÁFICO	Situado entre cota altimétrica de 40,70 y 362 metros al norte del término municipal.		Cartografía Oficial Gerencia Municipal de Urbanismo.
POBLACIÓN	Población	57.492 hab.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	% Sobre total municipio	19,54%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SEXO	Hombres	27.668	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Mujeres	29.824	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
EDAD	Edad Media	44,20 años	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de infancia	9,2%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de juventud	23,2%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice adultos	43,4,1%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de vejez	24,20%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
NIVEL CULTURAL	% Estimado del 0% al 100%	48,20%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
GRADO DE OCUPACIÓN POR SECTORES	Grado de ocupación	50,6%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Agricultura y pesca	0,4%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Industria	16,70%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Construcción	4,70%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Terciario-servicios	78,20%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Total construida	37.347 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN USOS	Vivienda colectiva	16.696 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Vivienda unifamiliar	7.796 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Otras - comercial -oficina	12.855 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.

Se entiende por edad media: Media aritmética de conjunto de edades de los habitantes de cada distrito.
Se entiende por Índice de infancia: Número de niños de 0-14 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de juventud: Número de jóvenes de 15-29 años por cada 100 hab.
Se entiende por índice de adulto: Número de personas de 30-64 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de vejez: Número de mayores de 65 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de nivel cultural: Expresa el porcentaje de población de 16 y más años con estudios secundarios o universitarios.

% DE CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TOTAL	Vivienda colectiva	44,70%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Vivienda unifamiliar	20,87%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Otras - comercial -oficina	34,43%	Fuente propia por extrapolación de datos.
PARKING SUBTERRÁNEO	No dispone.		Observación 06/06/2017
PARKING EN SUPERFICIE	El vinculado al viario.		Observación 05/06/2017
SUP. CONSTRUIDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA	Menor 30 años	11,70%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Entre 31 y 50 años	59,60%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Más de 51 años	28,70%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
MOVILIDAD	Transporte urbano	13 líneas	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Adaptación autobuses a movilidad reducida	65%	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Parking público	0	Observación 06/06/2017
	Aparcamiento en superficie	1	Observación 06/06/2017
RUIDO	Se adjunta un plano en el apartado D7.06 que define geográficamente el índice de dba para cada una de las zonas y espacios que componen el distrito.		Sistema de Contaminación Acústico, SICA, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
LIMPIEZA	Alto grado de limpieza		Observación 05/06/2017
ESPACIOS VERDES	Escasos espacios de zonas verdes		Observación 05/06/2017
PROTECCIÓN SEGURIDAD Situaciones que se dan con más frecuencia en los referentes a seguridad son	Perturbación actos públicos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Causar daños a bienes ajenos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Ocupación de la propiedad privada		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia doméstica		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia en general		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Consumo y tenencia de drogas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Intrusión estructuras críticas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Incumplimiento normativa tránsito		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar manifestaciones		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Realizar oficios religiosos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
Espectáculos culturales		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	
Espectáculos deportivos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.	
BIENES DE INTERÉS CULTURAL BIC	No dispone		

DOTACIÓN EDUCATIVA	C.E.I.P. Fonte Oscura, CEIP A Doblada, CEIP Carballa Cabral, Colegio Bouza Brey, Colegio Cervantes, Colegio Losada, Colegio Martín Codax, Colegio Montecastelo, Colegio Público Sello, Colegio San Blas Vista Alegre, Colegio Eduardo Pondal, Educación Especial Saladino Cortizo, Escuela Infantil Santa Cristina de Lavadores, Escuela oficial de Idiomas, Escuela de Imagen y Sonido Marcote, Escuelas Nieto, Escuela Frián, IES Ricardo Mella, Instituto Castelao e IES Valentín Paz Andrade.	Observación 05/06/2017
DOTACIÓN SANITARIA	Centro de Salud de Lavadores, Proyecto Home, Centro Geriátrico, Residencia 3ª Edad.	Observación 05/06/2017
DOTACIÓN COMERCIAL	Centro Comercial Travesía y Mercado Cabral	Observación 05/06/2017

Con el fin de obtener una visión general del distrito en correlación a la media % municipal, se procede a la configuración de la siguiente tabla, con el fin de que se pueda obtener una visión clara de la situación dotacional del distrito en relación a los parámetros de la media municipal.

El objetivo de la tabla es el de obtener aquellos datos que nos permiten en el capítulo 5, y tras el análisis de las Áreas de Planeamiento Remitido, existentes en cada distrito y teniendo en cuenta para ellas el grado de viabilidad de las mismas, definir el espacio urbano que se considera más adecuado para el desarrollo de nuevos espacios habitacionales.

	VALORACION PORCENTUAL DE SERVICIOS DISTRITO 1	MEDIA MUNICIPAL	DIFERENCIA %	FUENTE
Escuela y Centro de Enseñanza	54,74%	56,08%	-1,34%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Servicios de Sanidad Pública	29,93%	39,36%	-9,70%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Espacio Deportivo	31,75%	38,12%	-6,37%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Zonas Verdes - Ocio	26,64%	55,73%	-29,09%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Comercio y Puntos de Venta	64,60%	75,61%	-11,01%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Paradas de Transporte Público	95,10%	94,13%	+0,97%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Puntos de Recogida Selectiva de Residuos – Limpieza	90,20%	88,58%	+1,62%	Informe anual Valedor del Ciudadano

Fig. 125. Valoración servicios Distrito 7

RESULTADOS QUE RESUMEN EL DISTRITO 7

A continuación se procederá a la realización del cuadro de resumen con los distintos datos obtenidos del desarrollo de los distintos apartados que definen las características propias y la obtención del perfil del distrito.

Dentro de la delimitación del ámbito se ubica el aeropuerto, zonas forestales de la parroquia de Candeán, O Vixiador, el vial de acceso a la ciudad A-55 desde la zona centro de España y la estación de autobuses.

Predomina la tipología de vivienda colectiva en edificación en altura así como las viviendas de uso secundario, vacías o terciario, siendo el 44,70% vivienda colectiva principal, el 20,87% vivienda unifamiliar y el 34,43% vivienda secundaria, vacía o terciario.

Dispone de un total de vivienda colectiva principal de 16.696 viviendas y de vivienda unifamiliar principal de 7.796 viviendas.

Tiene una población de 57.492 habitantes, de los cuales 27.668 son hombres y 29.824 son mujeres. Con una edad media de 44,2 años, un índice de infancia del 9,2%, de juventud del 23,2%, de adulto del 43,4% y de vejez del 24,2%; y un índice de nivel cultural 48,2%

Tiene un grado de ocupación del 50,60%, siendo esta ocupación según sectores: agricultura/pesca 0,4%, industria 16,7%, construcción 4,7% y terciario/servicios 78,20%. Su población supone el 19,80% sobre el total del municipio.

Según el régimen de tenencia son propietarios por grupo de edades correspondiéndoles el 11,70% a personas menores de 30 años, el 59,60% a personas entre 31 y 50 años y el 28,70% a personas de 51 años o más

ANÁLISIS DAFO

A continuación se procede a realizar un análisis DAFO en función de los datos obtenidos, donde se analizan distintos parámetros.

PUNTOS FUERTES	PUNTOS DÉBILES
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Posee el mayor número de centros educativos llegando hasta un total de 20 centros de diversa índole. ✓ Presenta uno de los mayores índices de grado de ocupación. ✓ Vías de comunicación. 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Presenta el índice de vejez más elevado. ✗ Las dotaciones comerciales y puntos de venta tienen un porcentaje por debajo de la media municipal. ✗ Tiempo en recorrido hasta puntos o áreas comerciales. ✗ Zonas verdes públicas. ✗ Servicio de salud.
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Presenta uno de los mayores índices de juventud. ✓ Presenta uno de los menores valores de índice de adultos. ✓ Es el distrito con mayor superficie. ✓ Es uno de los distritos con mayor posibilidad de crecimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Los desplazamientos diarios a centros de enseñanza. ✗ Movilidad. Escaso número de líneas de transporte urbano. ✗ Calidad de espacio construido. ✗ Presenta un nivel de servicios básicos, en su mayoría interiores a la media municipal.

Fig. 126. Análisis DAFO Distrito 7

DELIMITACIÓN DISTRITO 7

Se procede a la realización gráfica del desglose espacial de los elementos a considerar en el Distrito 7.

Composición espacial de los distintos Ámbitos

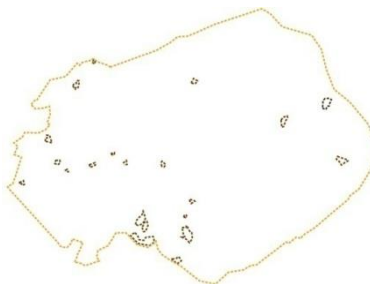
En este plano se configuran gráficamente las distintas dotaciones y espacios urbanos de interés dentro de la delimitación del ámbito.



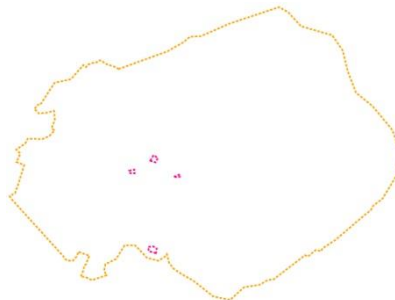
En esta imagen se procede a la representación gráfica a través de la superposición de los distintos espacios considerados. Se pretende mostrar, mediante una primera visión, la vinculación espacial entre las diferentes dotaciones existentes en el distrito analizado.

Dotaciones existentes en la actualidad dentro del límite del Distrito 7.

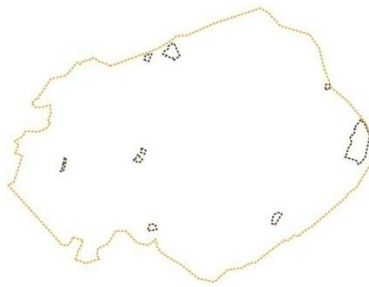
1) Dotacional Educativo



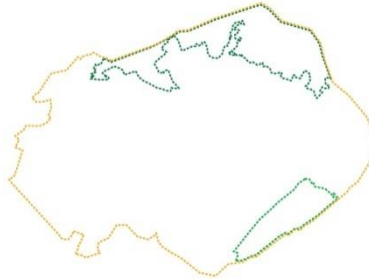
2) Dotacional Sanitario



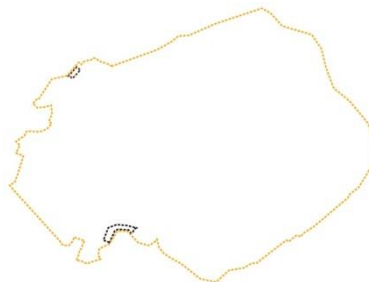
3) Dotacional Deportivo



4) Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



5) Espacio Comercial



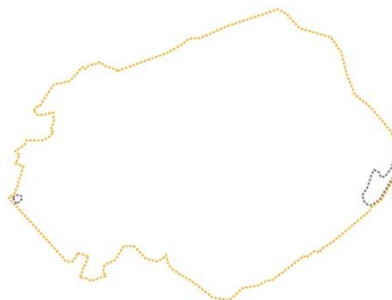
6) Ruido

Se adjunta un plano en el apartado D7.06 que define geográficamente el índice de dba para cada una de las zonas y espacios que componen el distrito.

7) Movilidad

- * Líneas de autobús urbano
- * Aeropuerto
- * Estación Autobuses

Se detallan en el plano en el apartado D7.07.



8) Delimitación Ámbito Zona Turística

No dispone

9) Delimitación Ámbito Casco Histórico

No dispone

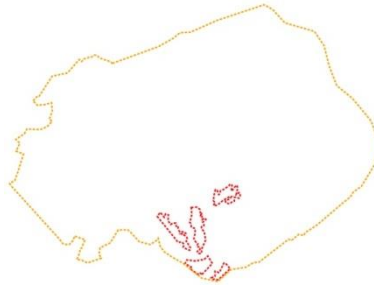
10) BIC

No dispone

11) Edificaciones de Interés Patrimonial

No dispone

12) **Delimitación Espacio Industrial**



13) **Delimitación Ámbito Portuario**

No dispone

A continuación se procede a la ubicación espacial de cada uno de los elementos que conforman la dotación correspondiente de las áreas consideradas.

D7.01 Dotacional Educativo



CEIP Fonte Oscura



CEIP A Doblada



CEIP Carballa Cabral



Colegio Bouza Brey



Colegio Cervantes



Colegio Losada



Colegio Martín Códax



Colegio Montecastelo



Colegio Público Sello



Colegio San Blas Vista Alegre



Colegio Eduardo Pondal



Educación Especial Saladino Cortizo



Escuela Infantil Santa Cristina de Lavadores



Escuela Oficial de Idiomas



Escuela de Imagen y Sonido Marcote



Escuelas Nieto



Escuela Frián



IES Ricardo Mella



Instituto Castelao

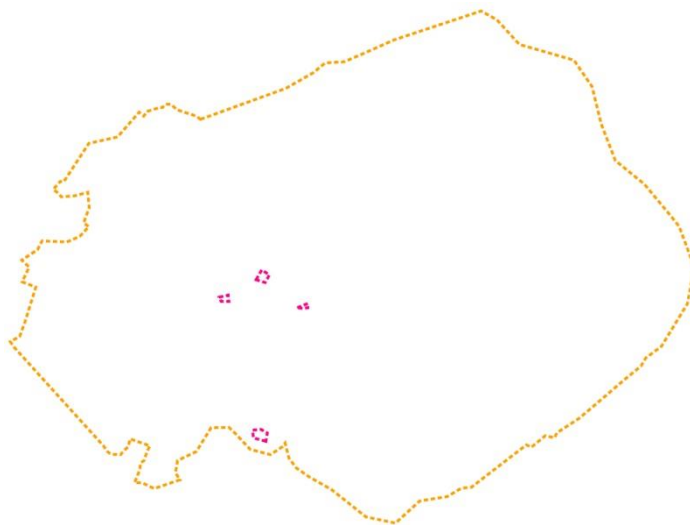


IES Valentín Paz Andrade



El Distrito 7 dispone de veinte centros educativos, siendo éstos de distinta índole para educación Primaria y Secundaria, que dan servicio educativo a una población infantil que supone el 9,2% y juvenil 23,2%.

D7.02 Dotacional Sanitario



Centro Salud de Lavadores



Proyecto Home



Centro Geriátrico Geriatros

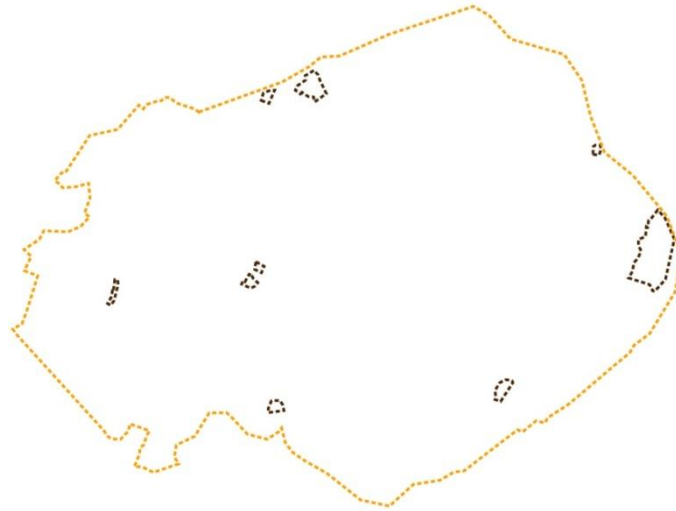


Residencia 3ª Edad Puxeiros



El Distrito 7 dispone de un único Centro de Salud de Atención Primaria, sito en la calle Rosalía de Castro. Este centro es de reciente creación, tal como queda definido en la tabla xxx. La valoración porcentual de servicios se obtiene como resultado para el distrito en lo referente a la dotación sanitaria un porcentaje de un 16,81% inferior al de la media del municipio.

D7.03 Espacio Deportivo



Campo de Fútbol de la Madroa



Campo de Fútbol Gran Peña



Campo de Fútbol Meixoeiro



Pabellón Municipal de Candeán



Polideportivo Amaro



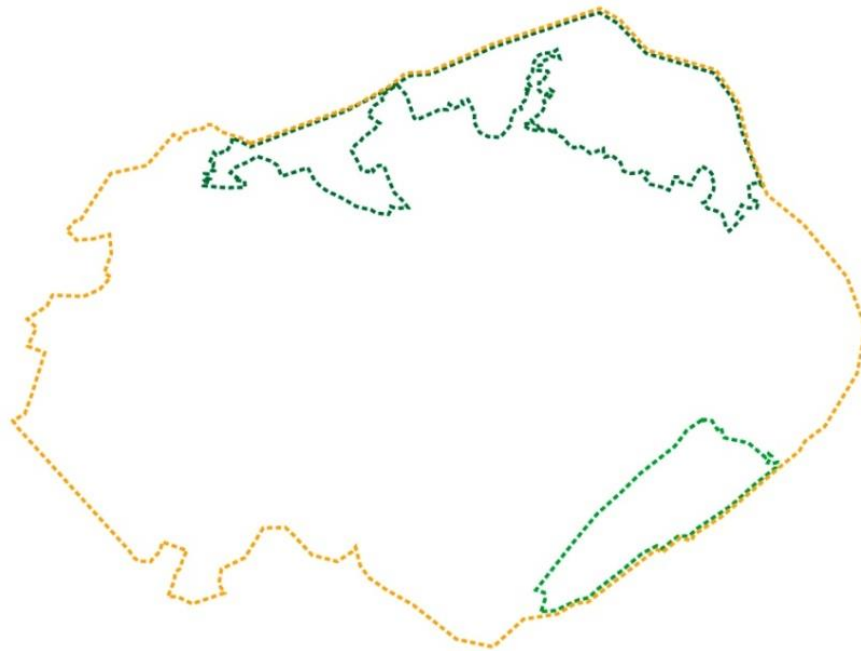
Pabellón Deportes Barreiro



Piscina Municipal



D7.04 Espacios Verdes-Lúdico-Ocio

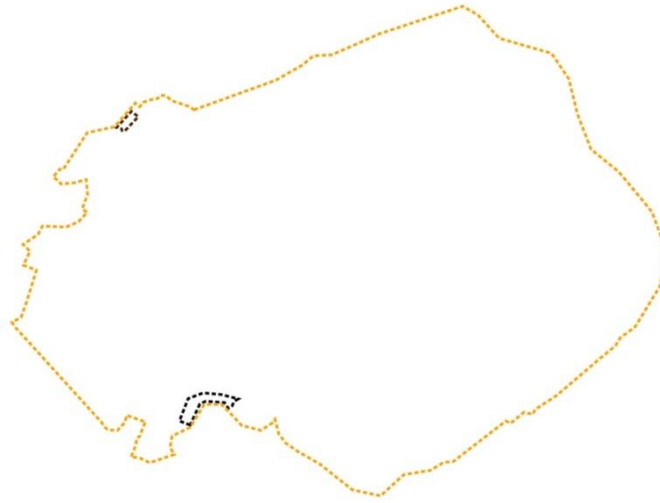


IFEVI



El Distrito 7 dispone dentro de los límites de su ámbito del Instituto Ferial de Vigo, IFEVI. Este centro recoge una de las ferias de mayor impacto en el sector pesquero, así como numerosos eventos deportivos y de exposición del sur de Galicia.

D7.05 Espacio Comercial



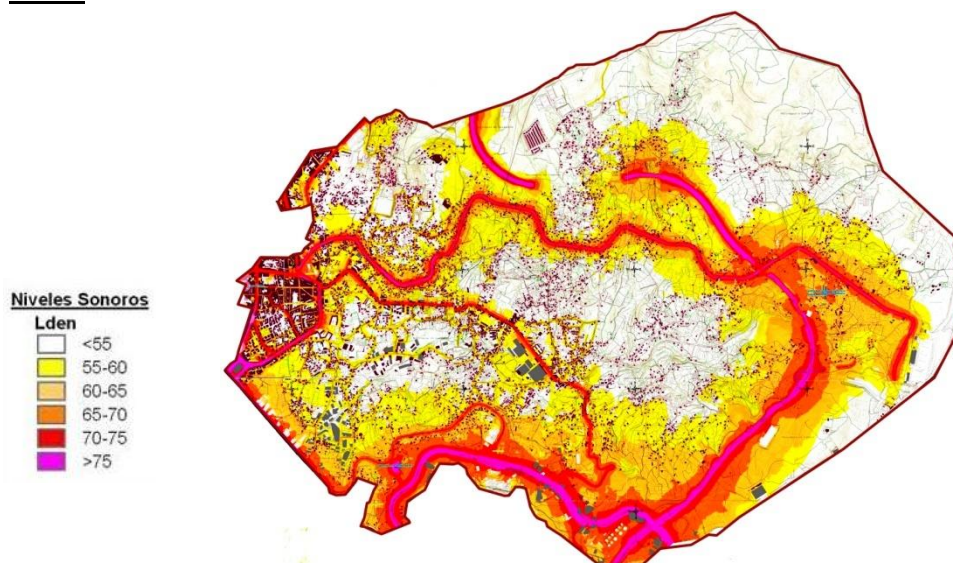
Centro Comercial Travesía



Mercado Cabral



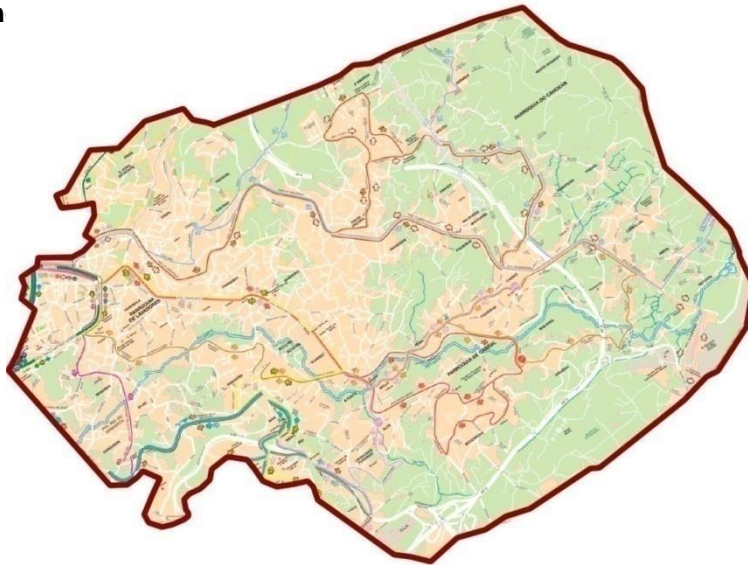
D7.06 Ruido



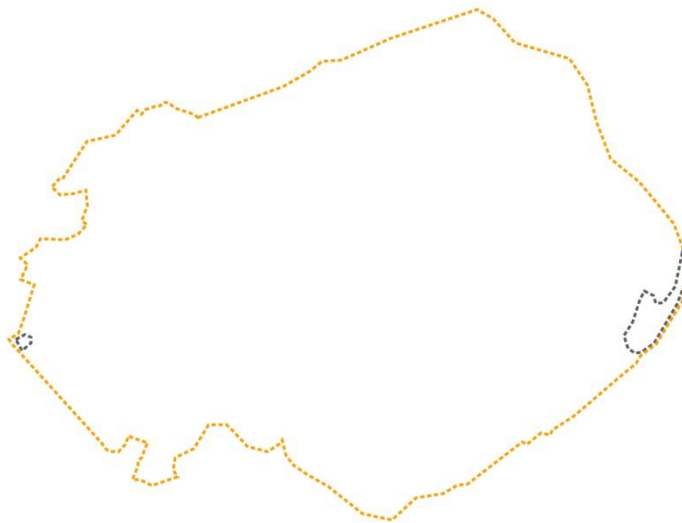
D7.07 Movilidad

Líneas Autobús Urban

-  Línea U2
-  Línea 9
-  Línea L9A
-  Línea L9B
-  Línea L11
-  Línea L12
-  Línea L13
-  Línea L15
-  Línea L15A
-  Línea L25
-  Línea L27
-  Línea L25
-  Línea L31



Aeropuerto y Estación de Autobuses



Aeropuerto



Estación de autobuses



En cuanto a la movilidad el Distrito dispone de un total de 13 líneas de transporte público, y en él se ubica el aeropuerto que da servicio a la totalidad de las provincias del sur de la Comunidad Autónoma y la Estación de Autobuses para líneas no urbanas.

D7.08 *Ámbito Zona Turística*

No dispone.

D7.09 *Ámbito Casco Histórico*

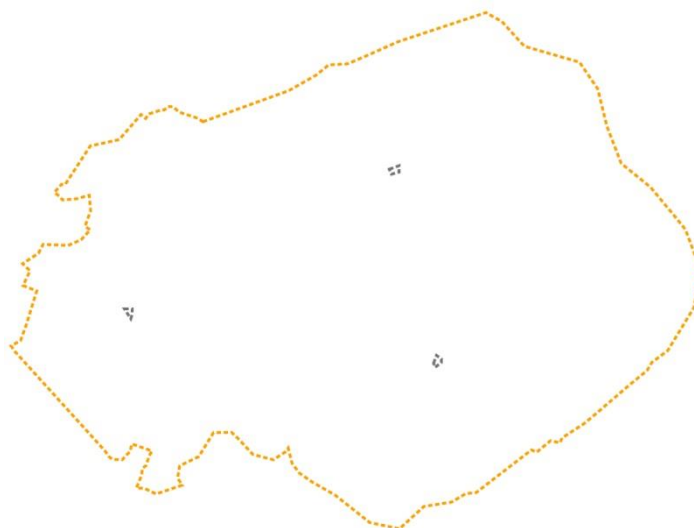
No dispone.

D7.10 *B.I.C. Bienes Catalogados de Interés Cultural*

No dispone.

D7.11 *Edificaciones de Interés Patrimonial*

Edificaciones de Interés Patrimonial catalogados en el P.E.E.C. de Grado 1



Iglesia Santa Marina de Cabral



Iglesia San Cristóbal de Cabral



Iglesia Santa Cristina de Lavadores



D7.12 Delimitación Espacio Industrial

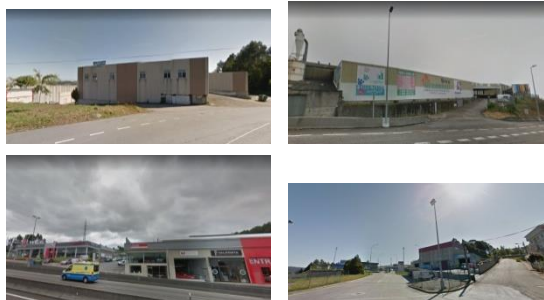
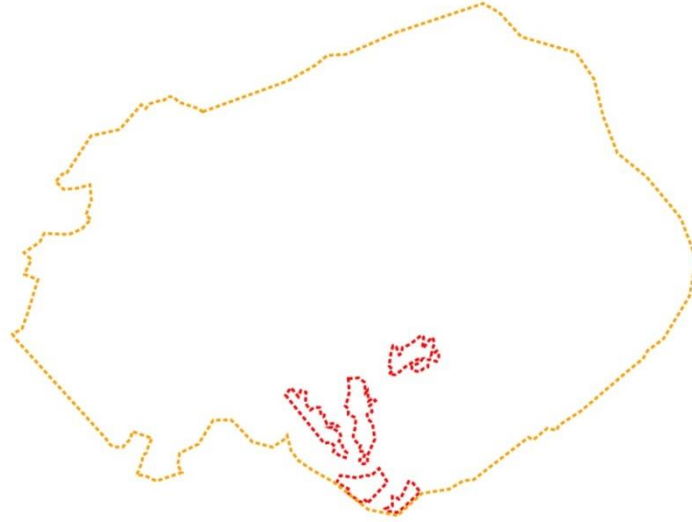


Fig. 127. Agrupación de conjuntos de imágenes que aparecen a lo largo de la exposición del Distrito 7

D7.13 Delimitación Ámbito Portuario

No dispone.

4.2.8 Distrito 8

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

A continuación se procede al análisis socioeconómico gracias a la triangulación de las distintas fuentes, recogiendo en el análisis el encuadramiento geográfico del distrito a analizar dentro del conjunto del término municipal, el tipo de población y su grado de ocupación, características tipológicas y número de viviendas, régimen de tenencia, grado de confort en cuanto a los servicios de que dispone el distrito, encuadrando dentro de este parámetro datos tales como: dotación educativa, sanitaria, comercial, movilidad, espacios verdes, seguridad, ruido, así como pueden ser los Bienes de Interés cultural o Patrimonio Arquitectónico.



Fig. 128. Delimitación gráfica Distrito 8 basada en el PNOA 2010-2011

A continuación se incorpora una ficha descriptiva de las características propias de cada distrito, así como de todos aquellos parámetros que se tienen en cuenta a la hora de definir los Ámbitos de Área de Planeamiento Remitido (APR) que reúne las condiciones más adecuadas para la implantación de espacios habitacionales.

DISTRITO 8	CARACTERÍSTICAS Consideradas para la obtención del perfil		FUENTE
LOCALIZACIÓN	Peri urbana		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
BARRIOS	Beade, Bembrive, Matamá, Lavadores y Zamanes.		Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
ENCUADRAMIENTO	Ámbito territorio rural, periferia.		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
GEOGRÁFICO	Situado entre cota altimétrica de 9 y 523 metros al sur del término municipal.		Cartografía Oficial Gerencia Municipal de Urbanismo.
POBLACIÓN	Población	20.353 hab.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	% Sobre total municipio	6,92%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SEXO	Hombres	9.918	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Mujeres	10.539	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
EDAD	Edad Media	45,3 años	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de infancia	13,90%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de juventud	22,70%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice adultos	47,70%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de vejez	15,70%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
NIVEL CULTURAL	% Estimado del 0% al100%	59%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
GRADO DE OCUPACIÓN POR SECTORES	Grado de ocupación	52,01%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Agricultura y pesca	0,60%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Industria	23,30%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Construcción	8,70%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Terciario-servicios	67,40%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Total construida	11.757 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN USOS	Vivienda colectiva	501 ud.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Vivienda unifamiliar	5.624 ud.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Otras - comercial -oficina	5.632 ud.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.

Se entiende por edad media: Media aritmética de conjunto de edades de los habitantes de cada distrito.
Se entiende por Índice de infancia: Número de niños de 0-14 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de juventud: Número de jóvenes de 15-29 años por cada 100 hab.
Se entiende por índice de adulto: Número de personas de 30-64 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de vejez: Número de mayores de 65 años por cada 100 hab.
Se entiende por Índice de nivel cultural: Expresa el porcentaje de población de 16 y más años con estudios secundarios o universitarios.

% DE CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TOTAL	Vivienda colectiva	4,26%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Vivienda unifamiliar	47,83%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Otras - comercial -oficina	47,91%	Fuente propia por extrapolación de datos.
PARKING SUBTERRÁNEO	No dispone.		Observación 06/06/2017
PARKING EN SUPERFICIE	El vinculado al viario.		Observación 05/06/2017
SUP. CONSTRUIDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA	Menor 30 años	13,20%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Entre 31 y 50 años	56,80%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Más de 51 años	30%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
MOVILIDAD	Transporte urbano	20 líneas	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Adaptación autobuses a movilidad reducida	65%	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Parking público	0	Observación 06/06/2017
	Aparcamiento en superficie	1	Observación 06/06/2017
RUIDO	Se adjunta un plano en el apartado D8.06 que define geográficamente el índice de dba para cada una de las zonas y espacios que componen el distrito.		Sistema de Contaminación Acústico, SICA, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
LIMPIEZA	Alto grado de limpieza		Observación 05/06/2017
ESPACIOS VERDES	Escasos espacios de zonas verdes a pesar de ser un distrito con poca construcción.		Observación 05/06/2017
PROTECCIÓN SEGURIDAD Situaciones que se dan con más frecuencia en los referente a seguridad son	Causar daños a bienes ajenos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia doméstica		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Intrusión estructuras críticas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Espectáculos culturales		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Espectáculos deportivos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Fortaleza del Castro y San Sebastián		Decreto 22 de Abril de 1949
BIENES DE INTERÉS CULTURAL BIC	No dispone		
DOTACIÓN EDUCATIVA	Universidad de Vigo, Alojamiento estudiantes Universidad de Vigo, CEIP Chans Bembrive, CEIP Coutada Beade, CEIP Igrexa Valadares, Colegio Acacias, Colegio Barreiro, Colegio Montecastelo, Colegio Andersen, Escola Infantil Trasniños, IES de Beade y Colegio Rosalía de Castro.		Observación 05/06/2017
DOTACIÓN SANITARIA	Hospital Alvaro Cunqueiro, Hospital Menxueiro, Residencia 3ª Edad Moledo, Residencia de Maiores Xunta de Galicia, Residencia asistida 3ª Edad Menxueiro, Centro de Salud de Matamá y Centro de Salud de Bembrive.		Observación 05/06/2017
DOTACIÓN COMERCIAL	No dispone.		

Con el fin de obtener una visión general del distrito en correlación a la media % municipal, se procede a la configuración de la siguiente tabla, con el fin de que se pueda obtener una visión clara de la situación dotacional del distrito en relación a los parámetros de la media municipal.

El objetivo de la tabla es el de obtener aquellos datos que nos permiten en el capítulo 5, y tras el análisis de las Áreas de Planeamiento Remitido, existentes en cada distrito y teniendo en cuenta para ellas el grado de viabilidad de las mismas, definir el espacio urbano que se considera más adecuado para el desarrollo de nuevos espacios habitacionales.

VALORACION PORCENTUAL DE SERVICIOS DISTRITO 1	MEDIA MUNICIPAL	DIFERENCIA %	FUENTE	
Escuela y Centro de Enseñanza	13,40%	56,08%	-42,68%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Servicios de Sanidad Pública	2,06%	39,36%	-37,30%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Espacio Deportivo	59,21%	38,12%	+17,09%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Zonas Verdes - Ocio	76,29%	55,73%	+20,56%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Comercio y Puntos de Venta	21,65%	75,61%	-53,96%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Paradas de Transporte Público	92,78%	94,13%	-1,35%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Puntos de Recogida Selectiva de Residuos – Limpieza	97,92%	88,58%	+9,34%	Informe anual Valedor del Ciudadano

Fig. 129. Valoración servicios Distrito 8

RESULTADOS QUE RESUMEN EL DISTRITO 8

A continuación se procederá a la realización del cuadro de resumen con los distintos datos obtenidos del desarrollo de los distintos apartados que definen las características propias y la obtención del perfil del distrito.

Dentro de la delimitación del ámbito se ubica la fábrica PSA Peugeot Citroën, el Hospital General Alvaro Cunqueiro, el Campus Universitario de Vigo y el Parque Tecnológico y Logístico de Vigo.

Predomina la tipología de vivienda unifamiliar de uso principal, siendo el 4,26% vivienda colectiva principal, el 47,83% vivienda unifamiliar y el 47,91% vivienda secundaria, vacía o terciario.

Es el segundo distrito con el mayor número de viviendas unifamiliares de uso principal.

Dispone de un total de vivienda colectiva principal de 501 viviendas y de vivienda unifamiliar principal de 5.624 viviendas.

Tiene una población de 20.353 habitantes, de los cuales 9.918 son hombres y 10.539 son mujeres. Con una edad media de 45,3 años, un índice de infancia del 13,9%, de juventud del 22,7%, de adulto del 47,7% y de vejez del 15,7%; y un índice de nivel cultural 59%.

Tiene un grado de ocupación del 52,01%, siendo esta ocupación según sectores: agricultura/pesca 0,6%, industria 23,3%, construcción 8,7% y terciario/servicios 67,4%. Su población supone el 6,95% sobre el total del municipio.

Según el régimen de tenencia son propietarios por grupo de edades correspondiéndoles el 13,20% a personas menores de 30 años, el 56,80% a personas entre 31 y 50 años y el 30% a personas de 51 años o más.

ANÁLISIS DAFO

A continuación se procede a realizar un análisis DAFO en función de los datos obtenidos, donde se analizan distintos parámetros.

PUNTOS FUERTES	PUNTOS DÉBILES
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zonas y espacios verdes. ✓ Centros de enseñanza. La Universidad. ✓ Centros médicos de primer nivel. ✓ Posee uno de los mayores valores de índice de infancia y juventud. ✓ Posee uno de los mayores índices de ocupación. ✓ Es uno de los distritos con menor contaminación acústica. 	<ul style="list-style-type: none"> × Calidad de espacio construido. × Dotación deportiva. × Centros educativos secundaria.
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Posee uno de los mayores valores en los servicios básicos. ✓ Movilidad. Posee uno de los mayores números de líneas de transporte urbano. ✓ Posee uno de los mayores índices de nivel cultural. ✓ Es uno de los distritos con mayor posibilidad de acoger espacios vivideros sin afectar a zonas verdes. 	<ul style="list-style-type: none"> × Tiempo medio para desplazarse al centro de trabajo. × Tiempo medio para desplazarse a centros de enseñanza. × Tiempo medio para desplazarse a centros de ocio.

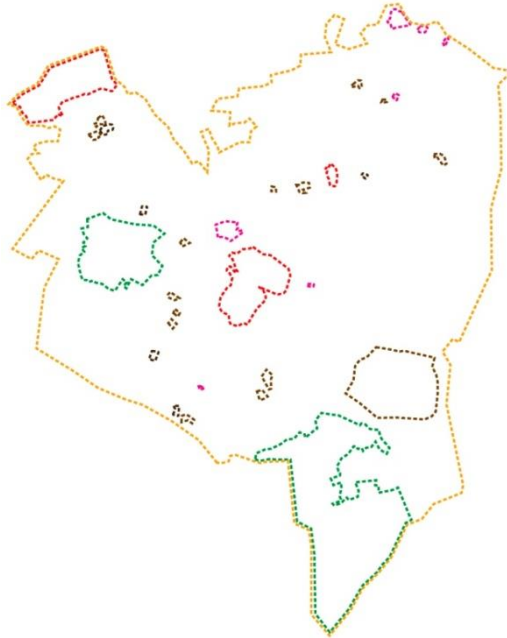
Fig. 130. Análisis DAFO Distrito 8

DELIMITACIÓN DISTRITO 8

Se procede a la realización gráfica del desglose espacial de los elementos a considerar en el Distrito 8.

Composición espacial de los distintos Ámbitos

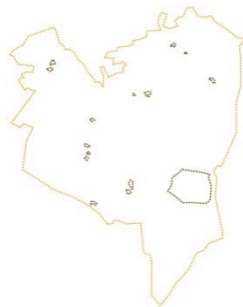
En este plano se configuran gráficamente las distintas dotaciones y espacios urbanos de interés dentro de la delimitación del ámbito.



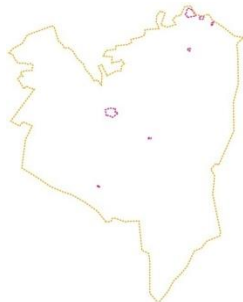
En esta imagen se procede a la representación gráfica a través de la superposición de los distintos espacios considerados. Se pretende mostrar, mediante una primera visión, la vinculación espacial entre las diferentes dotaciones existentes en el distrito analizado.

Dotaciones existentes en la actualidad dentro del límite del Distrito 8.

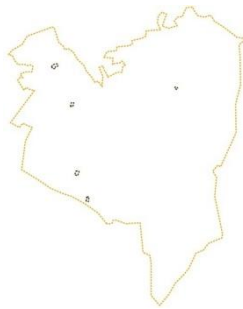
1) Dotacional Educativo



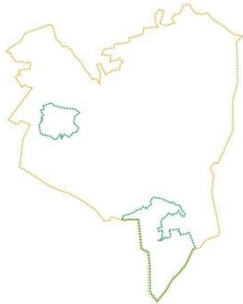
2) Dotacional Sanitario



3) Dotacional Deportivo



4) Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



5) Espacio Comercial

No dispone.

6) Ruido

Plano que se detalla en el apartado D8.06.

7) Movilidad

* Líneas de autobús urbano

Se detallan en el plano en el apartado D8.07.

8) Delimitación Ámbito Zona Turística

No dispone.

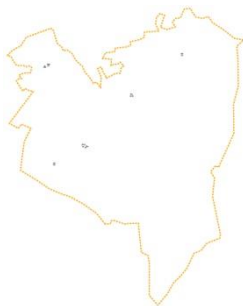
9) Delimitación Ámbito Casco Histórico

No dispone.

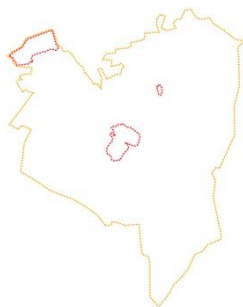
10) BIC

No dispone.

11) Edificaciones de Interés Patrimonial



12) Delimitación Espacio Industrial

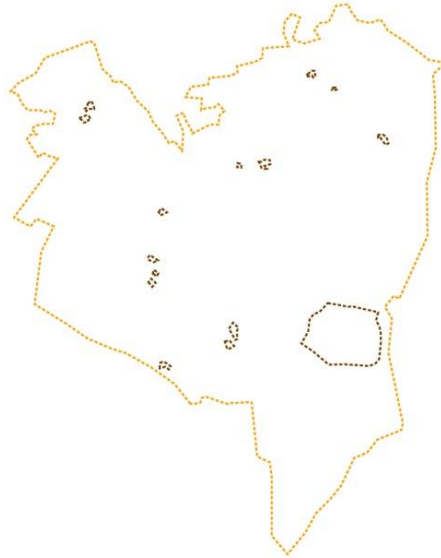


13) Delimitación Ámbito Portuario

No dispone.

A continuación se procede a la ubicación espacial de cada uno de los elementos que conforman la dotación correspondiente de las áreas consideradas.

D8.01 Dotacional Educativo



Alojamiento estudiantes Universidad de Vigo



CEIP Chans Bembrive



CEIP Coutada Beade



CEP Igrexa Valadares



Colegio Acacias



Colegio Barreiro



Colegio Montecastelo



Colegio Andersen



Escola Infantil Trasniños



IES de Beade



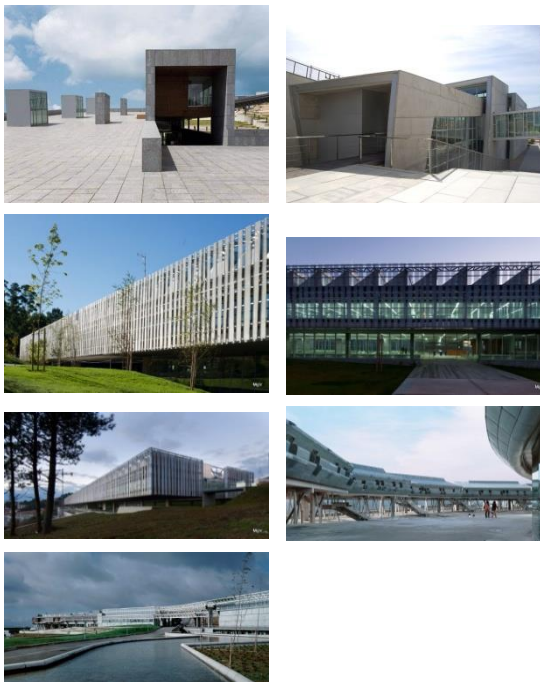
Colegio Rosalía de Castro



Universidad de Vigo

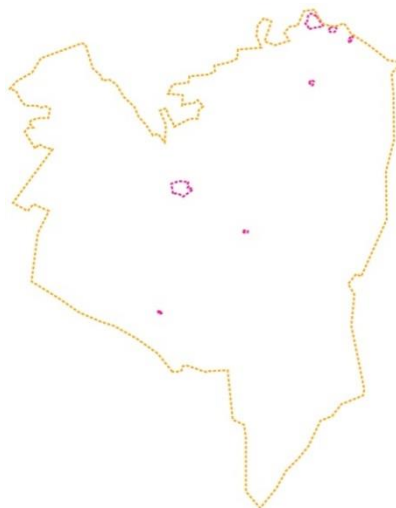


Universidad de Vigo

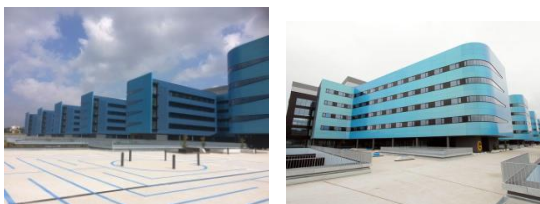


El Distrito 8 dispone de doce centros educativos, siendo de distinta índole, tipo Primaria y Secundaria. Dentro del ámbito del distrito se ubica la Universidad de Vigo con sus diversas facultades y módulos de investigación, así como la residencia universitaria, para una población infantil del 9,2 y juvenil del 23,2%,

D8.02 Dotacional Sanitario



Hospital Alvaro Cunqueiro



Hospital Menxueiro



Residencia 3ª Edad Moledo



Residencia de Maiores Xunta de Galicia



Residencia asistida 3ª Edad Menxueiro



Centro de Salud de Matamá

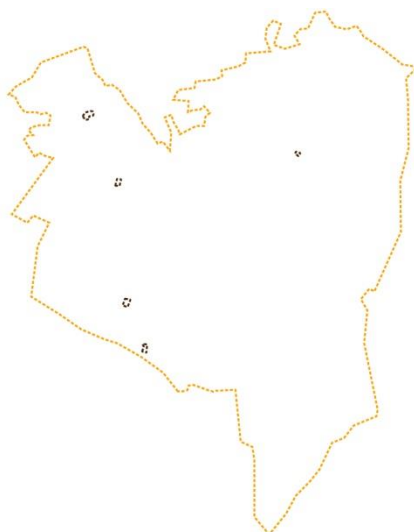


Centro de Salud de Bembrive



El Distrito 8 dispone de dos Centro de Salud de Atención Primaria, tres residencias de la 3ª edad, así como de los dos hospitales de referencia, el Hospital Alvaro Cunqueiro y el Hospital del Menxueiro.

D8.03 Espacio Deportivo



Campo de Fútbol de Coruxo



Campo de Fútbol de Estevo



Campo de Fútbol de la Gándara



Campo de Fútbol de Penedo



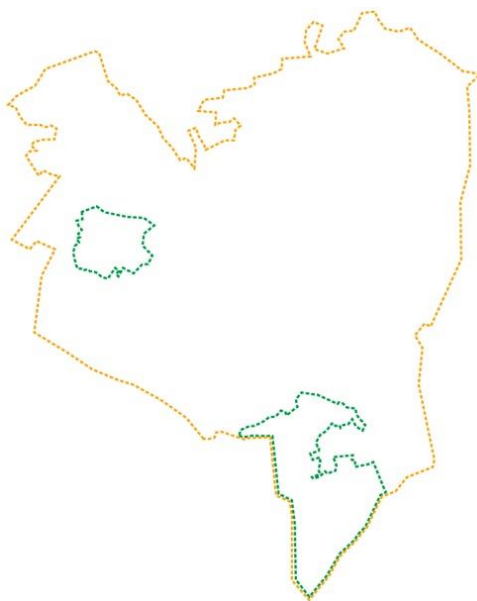
Pabellón de Bembrive



Pabellón y Piscina de Valladares



D8.04 Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



Embalse de Zamanes



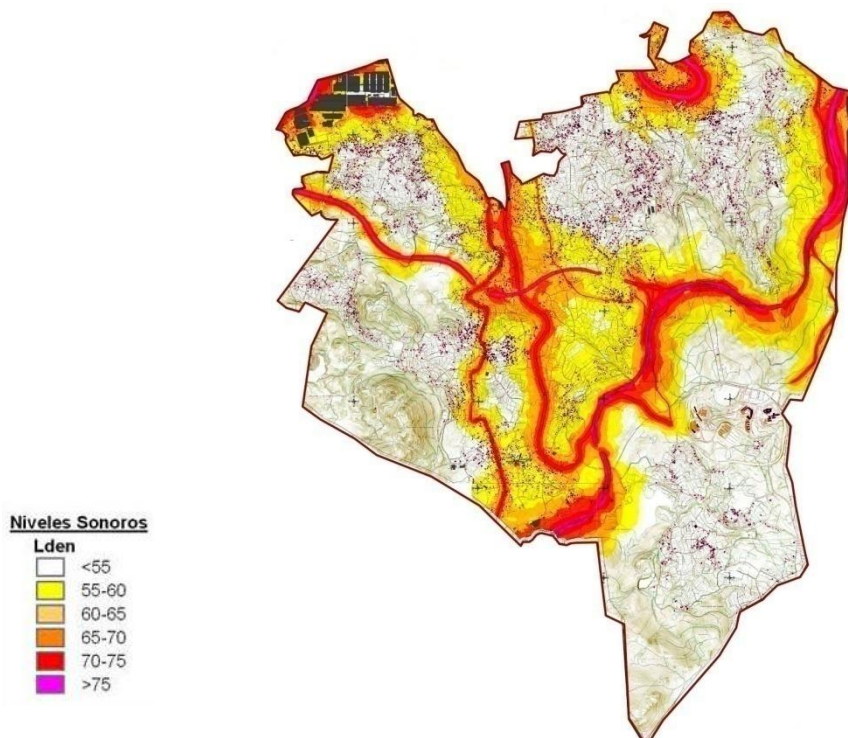
Parque Forestal Monte das Pozas



D8.05 Espacio Comercial

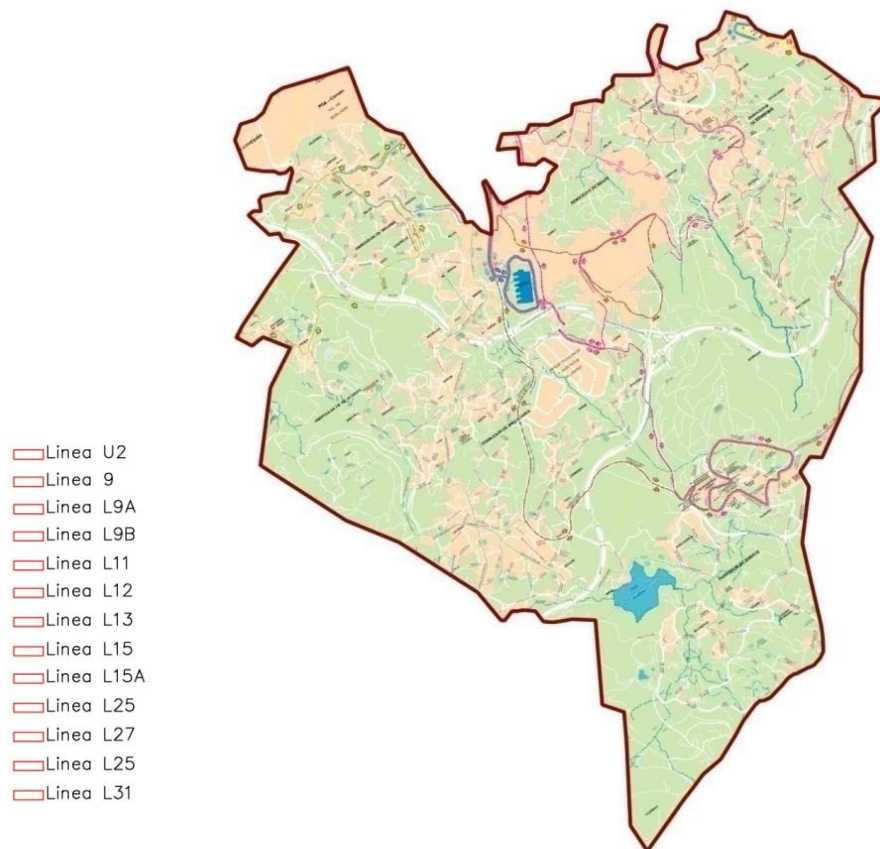
No dispone.

D8.06 Ruido



D8.07 Movilidad

Líneas Autobús Urbano



En cuanto a la movilidad el Distrito 8 dispone de 13 líneas de transporte público.

D8.08 *Ámbito Zona Turística*

No dispone.

D8.09 *Ámbito Casco Histórico*

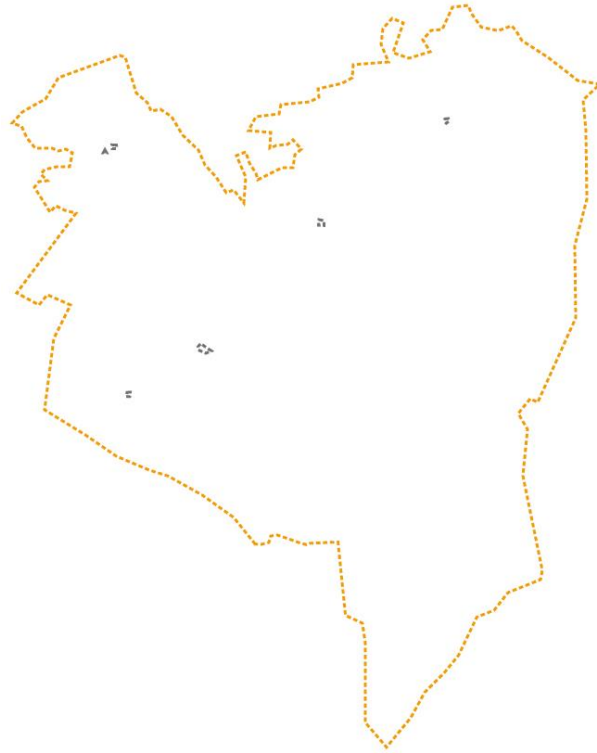
No dispone.

D8.10 *B.I.C. Bienes Catalogados de Interés Cultural*

No dispone.

D8.11 Edificaciones de Interés Patrimonial

Edificaciones de Interés Patrimonial catalogados en el P.E.E.C. de Grado 1



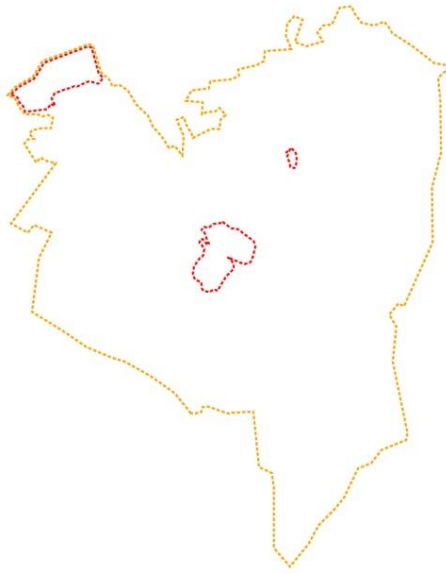
Iglesia de Valladares



Iglesia de San Esteban de Beade



D8.12 Delimitación Espacio Industrial



Azkar



Citroën



DHL Express



Enor



Centro de Negocios



Hermosa Alia



Nave en Valadares



Polígono de Valadares



Fig. 131. Agrupación de conjuntos de imágenes que aparecen a lo largo de la exposición del Distrito 8

D8.13 Delimitación Ámbito Portuario

No dispone.

4.2.9 Distrito 9

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

A continuación se procede al análisis socioeconómico gracias a la triangulación de las distintas fuentes, recogiendo en el análisis el encuadramiento geográfico del distrito a analizar dentro del conjunto del término municipal, el tipo de población y su grado de ocupación, características tipológicas y número de viviendas, régimen de tenencia, grado de confort en cuanto a los servicios de que dispone el distrito, encuadrando dentro de este parámetro datos tales como: dotación educativa, sanitaria, comercial, movilidad, espacios verdes, seguridad, ruido, así como pueden ser los Bienes de Interés cultural o Patrimonio Arquitectónico.



Fig. 132. Delimitación gráfica Distrito 9 basada en el PNOA 2010-2011

A continuación se incorpora una ficha descriptiva de las características propias de cada distrito, así como de todos aquellos parámetros que se tienen en cuenta a la hora de definir los Ámbitos de Área de Planeamiento Remitido (APR) que reúne las condiciones más adecuadas para la implantación de espacios habitacionales.

DISTRITO 9	CARACTERÍSTICAS Consideradas para la obtención del perfil		FUENTE
LOCALIZACIÓN	Peri urbana		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
BARRIOS	Alcabre, San Andrés de Comesaña, Coruxo, Navia, Oia y Saianes.		Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
ENCUADRAMIENTO	Periferia ámbito territorial, rural.		Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2008
GEOGRÁFICO	Situado entre cota altimétrica de 1,68 y 454 metros al sur del término municipal.		Cartografía Oficial Gerencia Municipal de Urbanismo.
POBLACIÓN	Población	19.419 hab.	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	% Sobre total municipio	6,60%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SEXO	Hombres	4.950	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Mujeres	9.969	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
EDAD	Edad Media	41 años	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de infancia	12,6%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice de juventud	20,8%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Índice adultos	49,3%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
NIVEL CULTURAL	Índice de vejez	17,3%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	% Estimado del 0% al100%	64,9%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
GRADO DE OCUPACIÓN POR SECTORES	Grado de ocupación	55%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Agricultura y pesca	0,7%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Industria	16,2%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Construcción	4,2%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Terciario-servicios	78,9%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Total construida	20.636 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN USOS	Vivienda colectiva	6.206 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Vivienda unifamiliar	5.610 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Otras - comercial -oficina	8.810 ud	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.

Se entiende por edad media:

Se entiende por Índice de infancia:

Se entiende por Índice de juventud:

Se entiende por índice de adulto:

Se entiende por Índice de vejez:

Se entiende por Índice de nivel cultural:

Media aritmética de conjunto de edades de los habitantes de cada distrito.

Número de niños de 0-14 años por cada 100 hab.

Número de jóvenes de 15-29 años por cada 100 hab.

Número de personas de 30-64 años por cada 100 hab.

Número de mayores de 65 años por cada 100 hab.

Expresa el porcentaje de población de 16 y más años con estudios secundarios o universitarios.

% DE CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TOTAL	Vivienda colectiva	30,10%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Vivienda unifamiliar	27,10%	Fuente propia por extrapolación de datos.
	Otras - comercial -oficina	42,71%	Fuente propia por extrapolación de datos.
PARKING SUBTERRÁNEO	No dispone.		Observación 06/06/2017
PARKING EN SUPERFICIE	El vinculado al viario, a las playas y a las zonas de la industria.		Observación 05/06/2017
SUP. CONSTRUIDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA	Menor 30 años	8,84%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Entre 31 y 50 años	65,98%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
	Más de 51 años	25,18%	Instituto Galego de Estadística. I.G.E.
MOVILIDAD	Transporte urbano	16 líneas	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Adaptación autobuses a movilidad reducida	65%	Observación documental página web Empresa Transporte Urbano de Vigo. VITRASA.
	Parking público	0	Observación 06/06/2017
	Aparcamiento en superficie	6	Observación 06/06/2017
RUIDO	Se adjunta un plano en el apartado D9.06 que define geográficamente el índice de dba para cada una de las zonas y espacios que componen el distrito.		Sistema de Contaminación Acústico, SICA, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
LIMPIEZA	Alto grado de limpieza		Observación 05/06/2017
ESPACIOS VERDES	Abundantes espacios abiertos		Observación 05/06/2017
PROTECCIÓN SEGURIDAD Situaciones que se dan con más frecuencia en los referente a seguridad son	Perturbación actos públicos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Causar daños a bienes ajenos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Ocupación de la propiedad privada		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Violencia doméstica		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Intrusión estructuras críticas		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
	Espectáculos deportivos		Informe anual del Valedor del Ciudadano.
BIENES DE INTERÉS CULTURAL BIC	No dispone		
DOTACIÓN EDUCATIVA	C.E.I.P. Alfonso Rodríguez, CEIP Carrasqueira, CEIP Javier Sensat, CEIP La Paz, CEIP Josefa Alonso, CEIP Párroco Don Camilo, Centro de Educación Especial San Francisco, Colegio Amor de Dios, Colegio Eleven School, Colegio Ría de Vigo, Escuela de Arte Dramático, IES de Coruxo y el Instituto Español Oceanográfico.		Observación 05/06/2017
DOTACIÓN SANITARIA	Centro de Salud San Paio, Centro 3ª Edad Coruxo, Hermanitas de los ancianos desamparados y Residencia Bellavista Care.		Observación 05/06/2017
DOTACIÓN COMERCIAL	No dispone.		Observación 05/06/2017

Con el fin de obtener una visión general del distrito en correlación a la media % municipal, se procede a la configuración de la siguiente tabla, con el fin de que se pueda obtener una visión clara de la situación dotacional del distrito en relación a los parámetros de la media municipal.

El objetivo de la tabla es el de obtener aquellos datos que nos permiten en el capítulo 5, y tras el análisis de las Áreas de Planeamiento Remitido, existentes en cada distrito y teniendo en cuenta para ellas el grado de viabilidad de las mismas, definir el espacio urbano que se considera más adecuado para el desarrollo de nuevos espacios habitacionales.

VALORACION PORCENTUAL DE SERVICIOS DISTRITO 9	MEDIA MUNICIPAL	DIFERENCIA %	FUENTE	
Escuela y Centro de Enseñanza	90,63%	56,08%	+34,55%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Servicios de Sanidad Pública	66,67%	39,36%	+27,31%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Espacio Deportivo	55,21%	38,12%	+17,09%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Zonas Verdes - Ocio	70,83%	55,73%	+8,5%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Comercio y Puntos de Venta	98,86%	75,61%	+23,25%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Paradas de Transporte Público	97,92%	94,13%	+3,79%	Informe anual Valedor del Ciudadano
Puntos de Recogida Selectiva de Residuos – Limpieza	97,00%	88,58%	+8,42%	Informe anual Valedor del Ciudadano

Fig.133. Valoración servicios Distrito 9

RESULTADOS QUE RESUMEN EL DISTRITO 9

A continuación se procederá a la realización del cuadro de resumen con los distintos datos obtenidos del desarrollo de los distintos apartados que definen las características propias y la obtención del perfil del distrito.

Dentro de la delimitación del ámbito se encuentran las zonas de playas y el parque forestal de Coruxo.

No existe un predominio claro del tipo de vivienda, encontrándose en ambos casos con valores muy similares. Es el tercer distrito con el mayor número de viviendas unifamiliares de uso principal.

Dispone de un total de vivienda colectiva principal del 30,11% y de vivienda unifamiliar principal del 27,18%.

Tiene una población de 19.419 habitantes, de los cuales 4.950 son hombres y 9.969 son mujeres. Con una edad media de 41 años, un índice de infancia del 12,6%, de juventud del 20,8%, de adulto del 49,3% y de vejez del 17,3%; y un índice de nivel cultural 64,9%.

Tiene un grado de ocupación del 55%, siendo esta ocupación según sectores: agricultura/pesca 0,7%, industria 16,2%, construcción 4,2% y terciario/servicios 78,90%.

Su población supone el 6,70% sobre el total del municipio.

Según el régimen de tenencia son propietarios por grupo de edades correspondiéndoles el 8,84% a personas menores de 30 años, el 65,98% a personas entre 31 y 50 años y el 25,18% a personas de 51 años o más.

ANÁLISIS DAFO

A continuación se procede a realizar un análisis DAFO en función de los datos obtenidos, donde se analizan distintos parámetros.

PUNTOS FUERTES	PUNTOS DÉBILES
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zonas espacios verdes. ✓ Posee uno de los mayores valores de índice de infancia y juventud. ✓ Posee el mayor grado de ocupación. ✓ Un grado de equilibrio notable entre vivienda colectiva y unifamiliar. ✓ Los porcentajes de servicios se encuentran todos ellos por encima de la media. 	<ul style="list-style-type: none"> * Distancia media al trabajo. * Accesibilidad número de líneas de transporte. * Comercio y puntos de venta. * Accesibilidad a la vivienda.
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Posee el mayor índice de nivel cultural. ✓ Posee el menor valor de edad media. ✓ Espacio de ocio. ✓ Calidad espacio construido. 	<ul style="list-style-type: none"> * Tiempo medio para desplazamientos. * Valor del espacio construido.

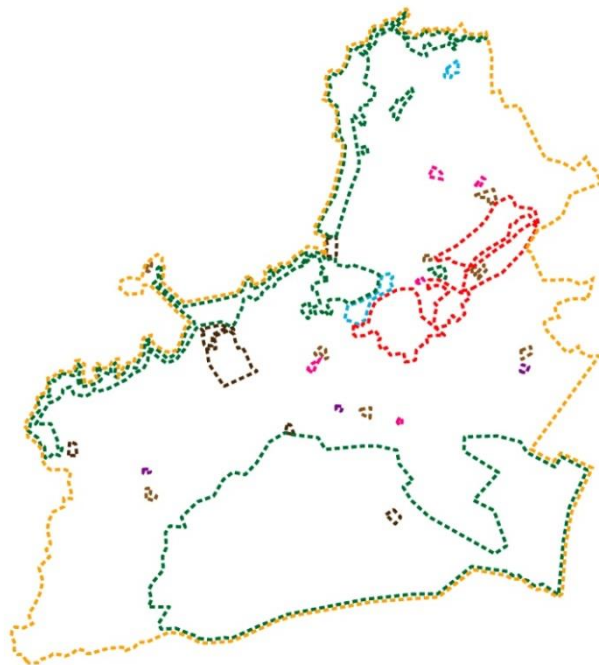
Fig. 134. Análisis DAFO del Distrito 9

DELIMITACIÓN DISTRITO 9

Se procede a la realización gráfica del desglose espacial de los elementos a considerar en el Distrito 9.

Composición espacial de los distintos Ámbitos

En este plano se configuran gráficamente las distintas dotaciones y espacios urbanos de interés dentro de la delimitación del ámbito.



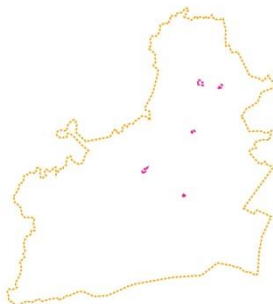
En esta imagen se procede a la representación gráfica a través de la superposición de los distintos espacios considerados. Se pretende mostrar, mediante una primera visión, la vinculación espacial entre las diferentes dotaciones existentes en el distrito analizado.

Dotaciones existentes en la actualidad dentro del límite del Distrito 9.

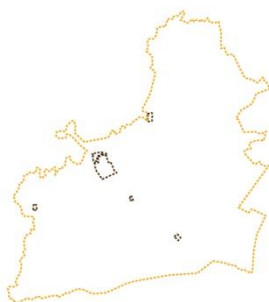
1) Dotacional Educativo



2) Dotacional Sanitario



3) Dotacional Deportivo



4) Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



5) Espacio Comercial

No dispone.

6) Ruido

Plano que se detalla en el apartado D9.06.

7) Movilidad

* Líneas de autobús urbano

Se detallan en el plano en el apartado D9.07.

8) Delimitación Ámbito Zona Turística

No dispone.

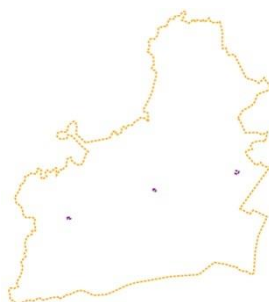
9) Delimitación Ámbito Casco Histórico

No dispone.

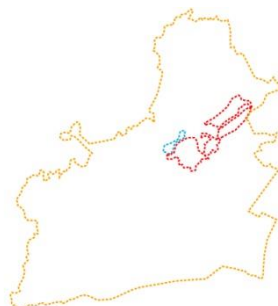
10) BIC

No dispone.

11) Edificaciones de Interés Patrimonial



12) Delimitación Espacio Industrial
* Depuradora

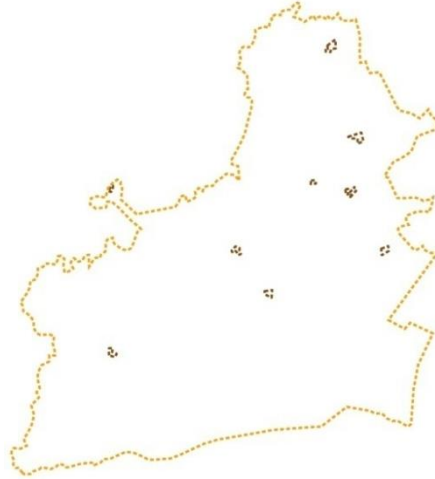


13) Delimitación Ámbito Portuario

No dispone.

A continuación se procede a la ubicación espacial de cada uno de los elementos que conforman la dotación correspondiente de las áreas consideradas.

D9.01 Dotacional Educativo



CEIP Alfonso Rodríguez



CEIP Carrasqueira



CEIP Javier Sensat



CEIP La Paz



CEIP Josefa Alonso



CEIP Párroco Don Camilo



Centro de Educación Especial San Francisco



Colegio Amor de Dios



Colegio Eleven School



Colegio Ría de Vigo



Escuela de Arte Dramático



IES de Coruxo

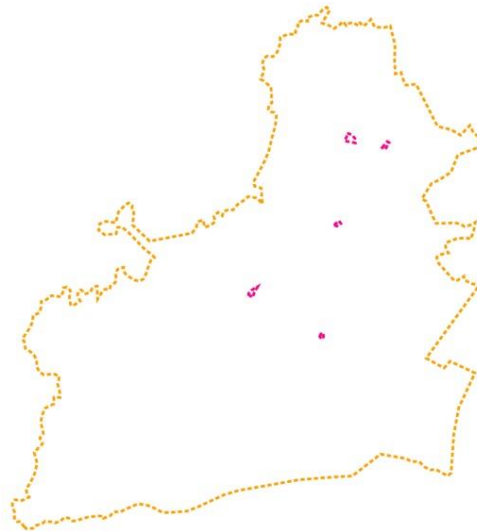


Instituto Español Oceanográfico



El Distrito 9 dispone de trece centros educativos de distinta índole, así como una escuela de arte dramático y el Instituto Español Oceanográfico, para una población infantil del 12,6% y del 20,8% de juventud.

D9.02 Dotacional Sanitario



Centro de Salud San Paio



Centro 3ª Edad Coruxo



Hermanitas de los ancianos desamparados

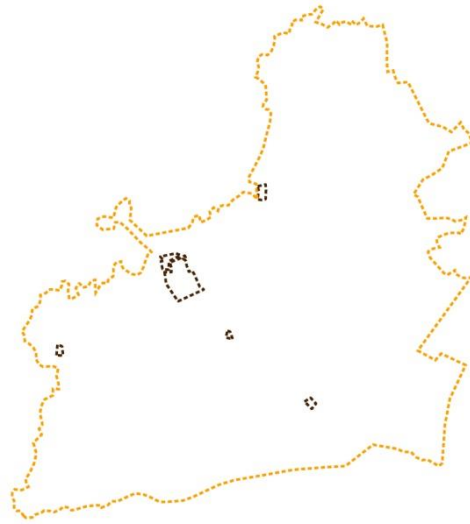


Residencia Bellavista Care



El Distrito 9 dispone de un único Centro de Salud de Atención Primaria y tres residencias asistenciales de la 3ª edad.

D9.03 Espacio Deportivo



Campo de Fútbol de la Pirucha



Campo de Fútbol Pahiño



Centro Deportivo Samil



Centro Deportivo Teixugueiras



Coruxo Club de Fútbol



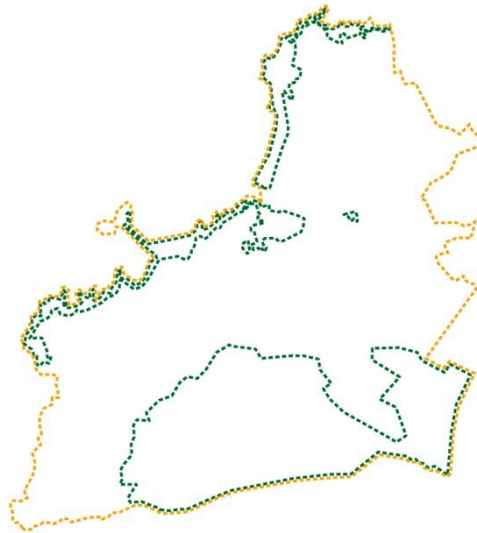
Club de Campo



Pabellón de los Deportes de Coruxo



D9.04 Espacios Verdes-Lúdico-Ocio



Playa de Samil



Playa del Vao



Playa de Canido



Parque de Coruxo



Parque San Miguel



Museo del Mar



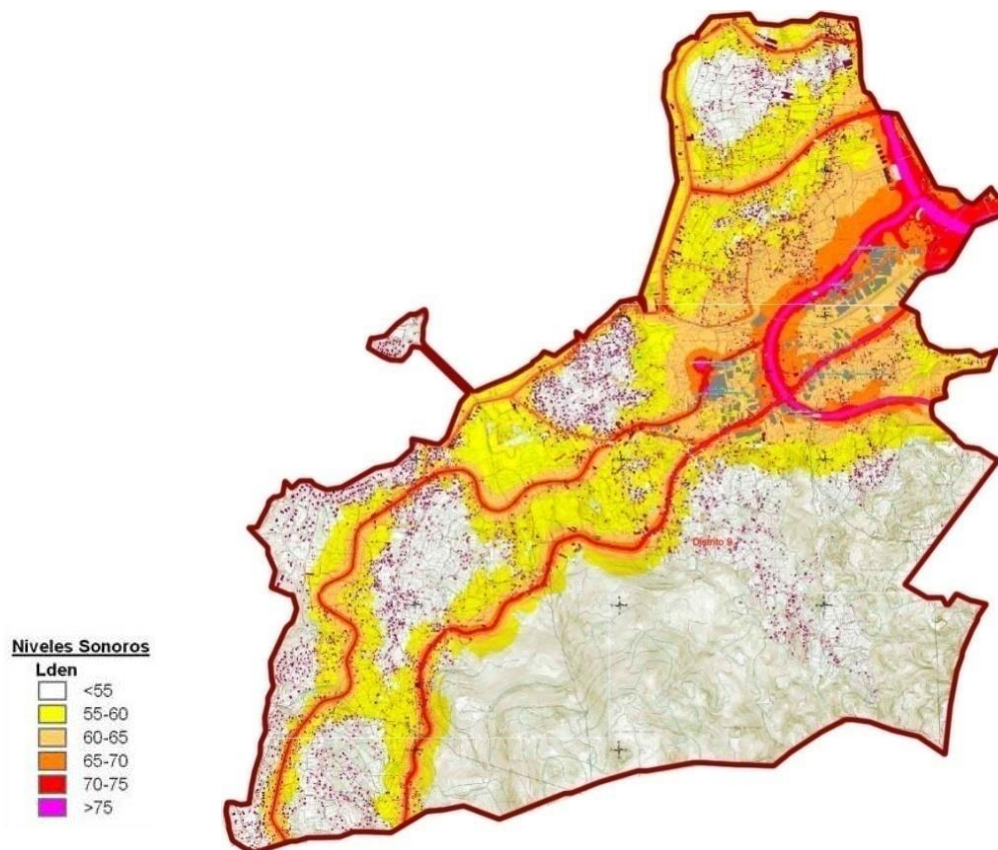
Verbum Vigo – Casa de las Palabras



D9.05 Espacio Comercial

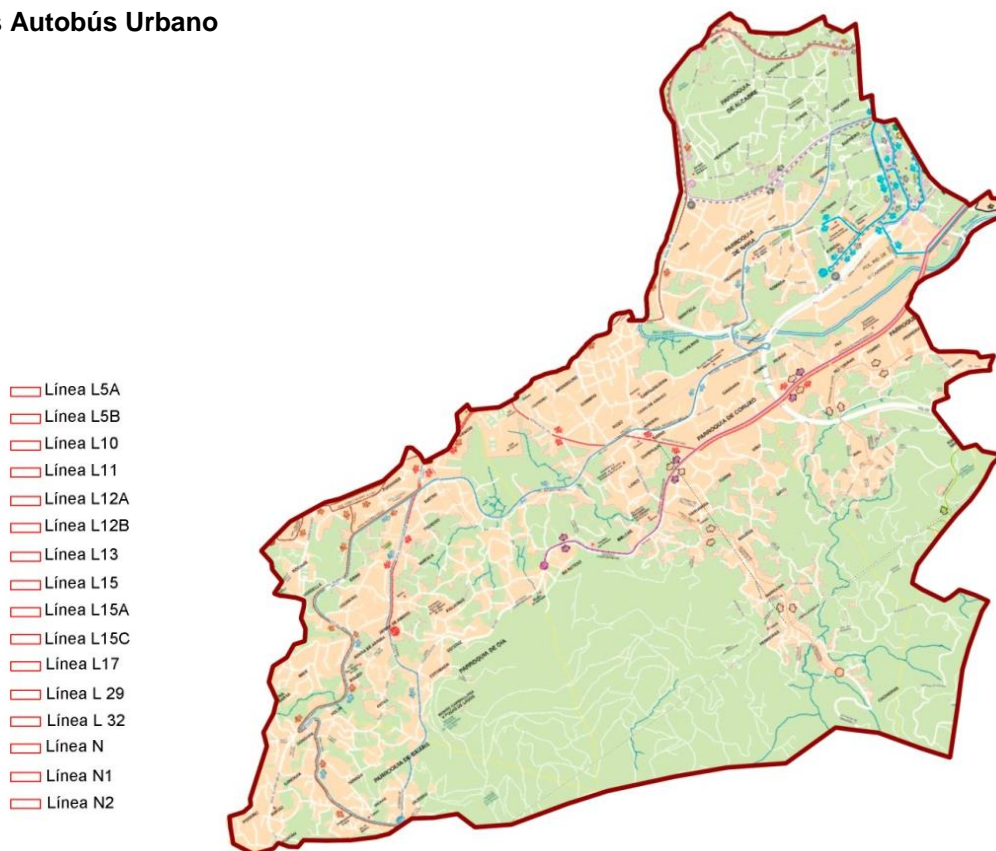
No dispone.

D9.06 Ruido



D9.07 Movilidad

Líneas Autobús Urbano



En cuanto a la movilidad el Distrito 9 cuenta con 16 líneas de transporte urbano

D9.08 *Ámbito Zona Turística*

No dispone.

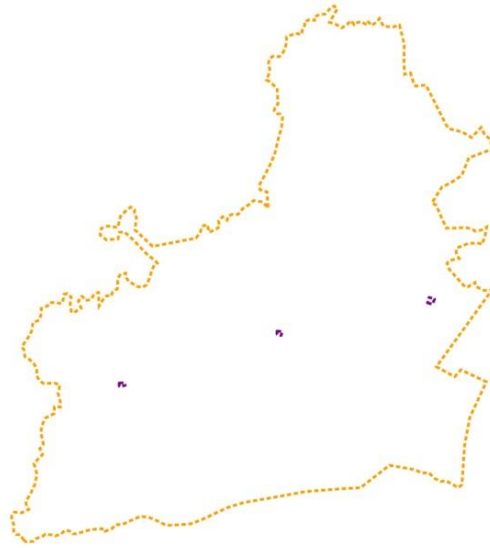
D9.09 *Ámbito Casco Histórico*

No dispone.

D9.10 *B.I.C. Bienes Catalogados de Interés Cultural*

No dispone.

D9.11 Edificaciones de Interés Patrimonial



Iglesia Parroquia San Andrés de Comesaña



Iglesia San Miguel de Oia



Iglesia San Pelayo de Navia



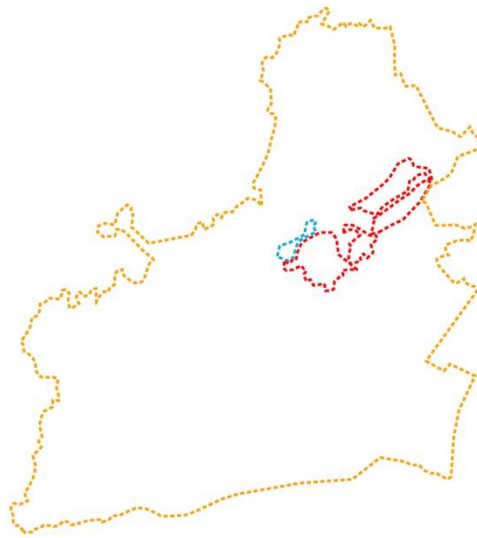
Iglesia San Salvador de Coruxo



Villa Romana de Toralla



D9.12 Delimitación Espacio Industrial



Naves Industriales



Depuradora



Fig. 135. Composición espacial Distrito 9

D9.13 Delimitación Ámbito Portuario

No dispone.

4.3 ANALISIS COMPARATIVO

A continuación se procede a la realización de un cuadro comparativo para los nueve distritos, en los distintos apartados descritos para cada distrito. La intención de estos cuadros es hacerse una composición de lugar entre los distintos distritos.

	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
Distrito 1	18.482	8.704	9.778
Distrito 2	35.829	16.464	19.365
Distrito 3	43.227	20.464	22.763
Distrito 4	52.401	25.208	27.193
Distrito 5	16.098	7.850	8.248
Distrito 6	28.758	13.783	14.975
Distrito 7	57.492	27.668	29.824
Distrito 8	20.353	9.814	10.539
Distrito 9	19.419	9.450	9.969

Fig.136_ Tabla que define el número de habitantes por distrito y sexo.

INDICE %	INFANCIA	JUVENTUD	ADULTOS	VEJEZ
Distrito 1	13,4 %	22 %	48,1 %	16,5 %
Distrito 2	14,6 %	21,9 %	49,4 %	14,1 %
Distrito 3	13,3 %	21,9 %	45,48 %	19 %
Distrito 4	14,5 %	25,60 %	46 %	13,9 %
Distrito 5	11,90 %	23,1 %	46,2 %	18,8 %
Distrito 6	13 %	23,8 %	44 %	19,2 %
Distrito 7	9,2 %	23,2 %	43,4 %	24,2 %
Distrito 8	13,9 %	22,7 %	47,7 %	15,7 %
Distrito 9	12,6 %	20,8 %	49,3 %	17,3 %

Fig.137 Tabla que define los índices de infancia, juventud, adultos y vejez.

	EDAD MEDIA	NIVEL CULTURAL
Distrito 1	44.3 años	65,4 %
Distrito 2	46 años	67,8 %
Distrito 3	44,8 años	50,1 %
Distrito 4	44,5 años	48,5 %
Distrito 5	43,6 años	38,2 %
Distrito 6	44,9 años	40,3 %
Distrito 7	44,20 años	48,2 %
Distrito 8	45,3 años	59 %
Distrito 9	41 años	64,9 %

Fig.138. Tabla de edad media por distrito e índice nivel cultural.

En la siguiente tabla se establece el grado de ocupación en los distintos distritos, así como la ocupación por sectores.

OCUPACION

%	OCUPACIÓN	AGRICULTURA PESCA	INDUSTRIA	CONSTRUCCIÓN	TERCIARIO SERVICIOS
Distrito 1	48,8 %	0.8 %	9,2 %	2,2 %	87,8 %
Distrito 2	48,3 %	0.6 %	11,1 %	3,2 %	85,1 %
Distrito 3	49,2 %	0,7 %	12,6 %	3,1 %	83,5 %
Distrito 4	50,8 %	0,5 %	19,1 %	3,4 %	76,8 %
Distrito 5	51,2 %	0,4 %	19,1 %	4,5 %	76 %
Distrito 6	49,9 %	0,8 %	15,3 %	4,2 %	79,5 %
Distrito 7	50,6 %	0,4 %	16,7 %	4,7 %	78,2 %
Distrito 8	52,1 %	0,6 %	23,3 %	8,7 %	67,3 %
Distrito 9	55 %	0,7 %	21,3 %	5,3 %	72,6 %
Total	51,1 %	0,6 %	16,2 %	4,2 %	78,9 %

Fig.139. Tabla que define el grado de ocupación por sectores en los distintos distritos.

%	2012	2013	2014	2015	DESVIACIÓN 2012-2015
Distrito 1	48,8 %	47,1 %	46,5 %	49,7 %	+1,84
Distrito 2	48,3 %	46,2 %	45,7 %	47,8 %	-1,03
Distrito 3	49,2 %	46,8 %	46,6 %	46,4 %	-5,69
Distrito 4	50,8 %	49,1 %	49 %	47,7 %	-6,10
Distrito 5	51,2 %	49,9 %	49 %	50,1 %	-2,14
Distrito 6	46,9 %	45 %	44,1 %	50,3 %	+6,82
Distrito 7	50,6 %	49,1 %	48,5 %	45,2 %	-10,67
Distrito 8	52,1 %	50,3 %	49,9 %	49,3 %	-5,37
Distrito 9	55 %	53 %	52,4 %	51,2 %	-6,90
Media	51,1 %	49,1 %	48,7 %	49,7 %	-2,73

Fig.140. Tabla que define la evolución del grado de ocupación entre los años 2012 a 2015 así como desviación en la actividad desarrollada.

	SUPERFICIE	POBLACIÓN	DENSIDAD	% POBLACIÓN
VIGO	10.905,6 m ²	294.098	26,97	
Distrito 1	137,1 m ²	18.482	134,80	6,30%
Distrito 2	163,1 m ²	35.829	219,67	12,20%
Distrito 3	170,1 m ²	43.227	254,12	14,70%
Distrito 4	342,8 m ²	52.401	152,86	17,85%
Distrito 5	578,4 m ²	16.098	27,83	5,70%
Distrito 6	546,6 m ²	28.758	52,61	9,80%
Distrito 7	2.304,0 m ²	57.492	24,95	19,80%
Distrito 8	3.990,8 m ²	20.353	5,09	6,95%
Distrito 9	2.287,5 m ²	19.419	8,49	6,70%

Fig.141. Porcentaje de población sobre la totalidad del municipio y superficie por distrito.

A continuación se procede a definir los parámetros más relevantes obtenidos en el proceso de análisis para cada distrito.

Para el Distrito 1 con una edad media de 40,1 años y un grado de ocupación laboral del 49,7%, siendo el mayor sector de ocupación el terciario-servicios con el 87,8%, por grupo de edad el mayor corresponde al comprendido entre los 31 y los 50 años con un 59,48% y un índice de nivel cultural del 65,4%.

Para el Distrito 2 con una edad media de 38,6 años y un grado de ocupación laboral del 47,8%, siendo el mayor sector de ocupación el terciario-servicios con el 85,1%, por grupo de edad el mayor corresponde al comprendido entre los 31 y los 50 años con un 55,47% y un índice de nivel cultural del 67,8%.

Para el Distrito 3 con una edad media de 44,8 años y un grado de ocupación laboral del 49,2%, siendo el mayor sector de ocupación el terciario-servicios con el 83,5%, por grupo de edad el mayor corresponde al comprendido entre los 31 y los 50 años con un 55,71% y un índice de nivel cultural del 50,1%.

Para el Distrito 4 con una edad media de 44,5 años y un grado de ocupación laboral del 50,8%, siendo el mayor sector de ocupación el terciario-servicios con el 76,8%, por grupo de edad el mayor corresponde al comprendido entre los 31 y los 50 años con un 60,06% y un índice de nivel cultural del 48,5%.

Para el Distrito 5 con una edad media de 43,6 años y un grado de ocupación laboral del 51,2%, siendo el mayor sector de ocupación el terciario-servicios con el 78%, por grupo de edad el mayor corresponde al comprendido entre los 31 y los 50 años con un 60,91% y un índice de nivel cultural del 38,2%.

Para el Distrito 6 con una edad media de 44,9 años y un grado de ocupación laboral del 46,9%, siendo el mayor sector de ocupación el terciario-servicios con el 79,5%, por grupo de edad el mayor corresponde al comprendido entre los 31 y los 50 años con un 57,05% y un índice de nivel cultural del 40,3%.

Para el Distrito 7 con una edad media de 44,2 años y un grado de ocupación laboral del 50,6%, siendo el mayor sector de ocupación el terciario-servicios con el 78,2%, por grupo de edad el mayor corresponde al comprendido entre los 31 y los 50 años con un 59,60% y un índice de nivel cultural del 48,20%.

Para el Distrito 8 con una edad media de 45,3 años y un grado de ocupación laboral del 52,1%, siendo el mayor sector de ocupación el terciario-servicios con el 67,3%, por grupo de edad el mayor corresponde al comprendido entre los 31 y los 50 años con un 56,8% y un índice de nivel cultural del 59%.

Para el Distrito 9 con una edad media de 41 años y un grado de ocupación laboral del 55%, siendo el mayor sector de ocupación el terciario-servicios con el 72,6%, por grupo de edad el mayor corresponde al comprendido entre los 31 y los 50 años con un 65,98% y un índice de nivel cultural del 64,9%.

Comparativo de disponibilidad de servicios existentes entre los nueve distritos.

A continuación se desarrollan en los gráficos siguientes los distintos parámetros de los servicios y espacios entre los nueve distritos.

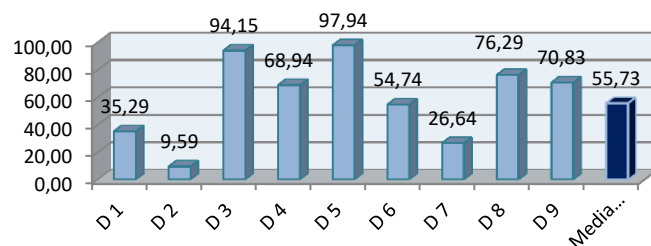


Fig. 142. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para las zonas verdes públicas, parques, plazas o espacios públicos.

Los servicios de áreas verdes y parques que poseen un valor o nivel de servicio superior a la media municipal corresponde al Distrito 5 (97,94%), Distrito 3 (94,15%), Distrito 8 (76,26%), Distrito 9 (70,83%) y Distrito 4 (68,94%).

Los siguientes distritos son los que presentan un nivel de servicio inferior a la media municipal y corresponden al Distrito 2 (9,59%), Distrito 7 (26,64%), Distrito 1 (35,29%) y Distrito 6 (54,74%).

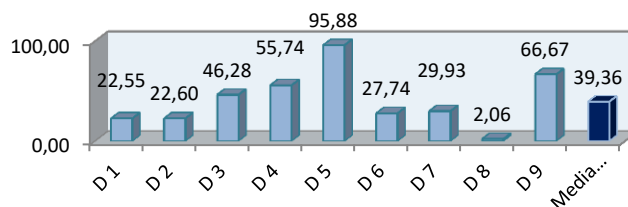


Fig. 143. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para los servicios de salud pública (ambulatorios, hospitales y centros de salud).

Los servicios de salud pública (ambulatorios, hospitales y centros de salud) que poseen un valor o nivel de servicio superior a la media municipal corresponde al Distrito 5 (95,88%), Distrito 9 (66,67%), Distrito 4 (55,74%) y Distrito 3 (46,28%).

Los siguientes distritos son los que presentan un nivel de servicio inferior a la media municipal y corresponden al Distrito 8 (2,06%), Distrito 2 (22,60%), Distrito 6 (27,74%) y Distrito 7 (29,93%).

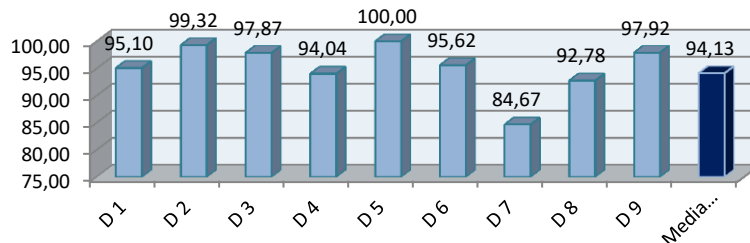


Fig. 144. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para las Paradas de transporte público.

Los servicios de paradas de transporte público que poseen un valor o nivel de servicio superior a la media municipal corresponden al Distrito 5 (95,88%), Distrito 5 (100,00%), Distrito 2 (99,32%) y Distrito 9 (97,92%), Distrito 3 (97,87%), Distrito 6 (95,62%) y Distrito 1 (95,10%).

Los siguientes distritos son los que presentan un nivel de servicio inferior a la media municipal y corresponden al Distrito 7 (84,67%), Distrito 8 (92,78%) y Distrito 4 (94,04%).

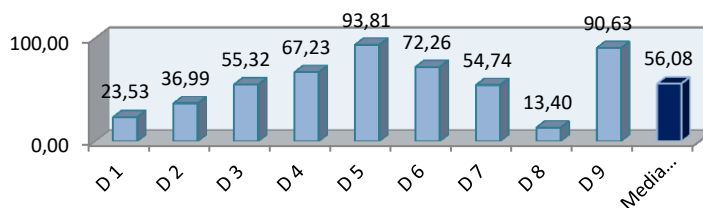


Fig. 145. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para las Escuelas y Centros de Enseñanza Obligatoria.

Los servicios de escuelas y centros de enseñanza obligatoria que poseen un valor o nivel de servicio superior a la media municipal corresponden al Distrito 5 (93,81%), Distrito 9 (90,63%), Distrito 6 (72,26%) y Distrito 4 (67,23%).

Los siguientes distritos son los que presentan un nivel de servicio inferior a la media municipal y corresponden al Distrito 8 (13,40%), Distrito 1 (23,53%), Distrito 2 (36,99%), Distrito 7 (54,74%) y Distrito 3 (55,32%).

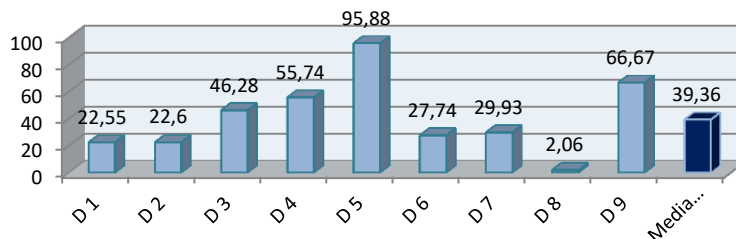


Fig. 146. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para los Comercios y puntos de venta de alimentación.

Los servicios de comercios y puntos de venta de alimentación que poseen un valor o nivel de servicio superior a la media municipal corresponde al Distrito 3 (99,47%), Distrito 9 (98,96%), Distrito 5 (97,94%), Distrito 1 (92,16%) y Distrito 6 (85,40%).

Los siguientes distritos son los que presentan un nivel de servicio inferior a la media municipal y corresponden al Distrito 8 (21,65%), Distrito 2 (54,79%), Distrito 7 (64,60%) y Distrito 4 (74,89%).

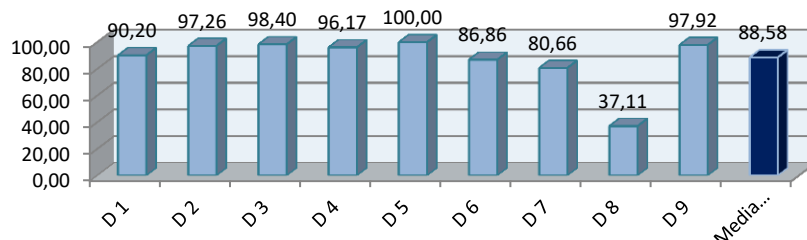


Fig. 147. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para los Puntos de recogida selectiva de residuos.

Los servicios de puntos de recogida selectiva de residuos que poseen un valor o nivel de servicio superior a la media municipal corresponde al Distrito 5 (95,88%), Distrito 5 (100,00%), Distrito 3 (98,40%), Distrito 9 (97,92%), Distrito 2 (97,26%), Distrito 4 (96,17%) y Distrito 1 (90,20%).

Los siguientes distritos son los que presentan un nivel de servicio inferior a la media municipal y corresponden al Distrito 8 (37,11%), Distrito 7 (80,66%) y Distrito 6 (86,86%).

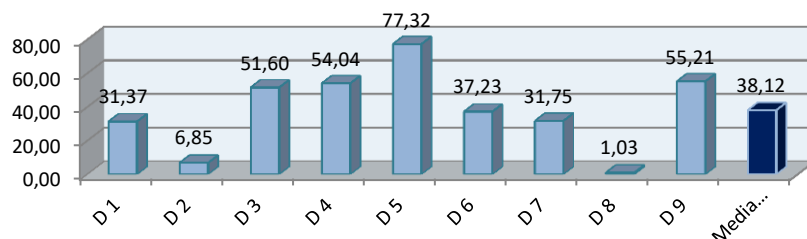


Fig. 148. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para los Espacios deportivos.

Los servicios de espacios deportivos que poseen un valor o nivel de servicio superior a la media municipal corresponde al Distrito 5 (77,32%), Distrito 9 (55,21%), Distrito 4 (54,04%) y Distrito 3 (51,60%).

Los siguientes distritos son los que presentan un nivel de servicio inferior a la media municipal y corresponden al Distrito 8 (1,03%), Distrito 2 (6,85%), Distrito 1 (31,37%), Distrito 7 (31,75%) y Distrito 6 (37,23%).

Comparativo entre distritos

Por distritos los de mayor índice de ocupación corresponden a los distritos 9 con 55%, el 8 con el 52,1% y el 5 con 51,20%, y los distritos de menor índice de ocupación son el 6 con el 46,90%, el 2 con un 48,30% y el 1 con el 48,80%.

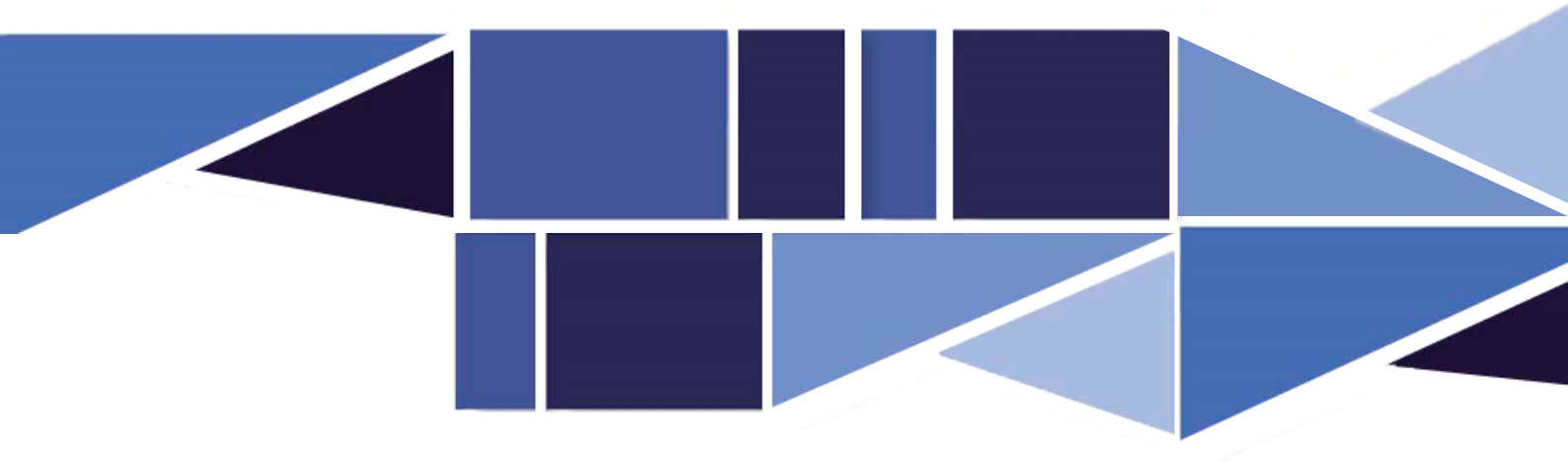
Por rango de edad el distrito 7 es el de mayor edad media con 44,70 años, seguido por el 5 con 41,70 años, y los de menor edad media el 4 con 38,2 años y el 2 con 38,6 años.

Por grupo de edad el distrito 8 es el que tiene el mayor índice de juventud (-30 años) con el 13,20%, seguido por el distrito 6, y los que tienen el menor índice de edad corresponden al distrito 9 con el 8,84% y el 1 con el 9,10%.

Los de mayor índice de edad con mayores de 51 años corresponden al distrito 3 con el 33,85% y al 2 con el 32,85%.

Para el grupo comprendido entre 31 y 50 años, la mayoría de los distritos oscila entre el 55% y el 60% a excepción del distrito 9 que le corresponde el 65,98%.

En todos los distritos el grupo de edad comprendido entre los 31 y los 50 años es el más numeroso, oscilando entre el 55,47% y el 65,98%. Este grupo de edad es potencialmente el que tiene mayor necesidad de viviendas, bien porque sea una primera vivienda o por la necesidad de cambio de la existente.





5. CONDICIONES URBANÍSTICAS PARA LA VIVIENDA

Después de presentar el contexto de la ciudad de Vigo en cuanto a territorio de estudio y la diferencia entre cada uno de sus distritos, en este quinto capítulo se resumen las condiciones urbanísticas actuales para el desarrollo del programa residencial.

Se pretende así observar como el marco del planeamiento puede recibir la oferta urbanística y si este está bien preparado para cumplir la demanda que se estima para los próximos años, de manera que responda a las tendencias que se han analizado en la evolución demográfica, social y económica de la población.

El capítulo comprende dos partes distintas primero el análisis de los principales contenidos urbanísticos del último Plan general redactado. En el 5.2 la descripción de las áreas de planeamiento remitido que defina los espacios a desarrollaren el plan general, de entre los cuales se van a elegir las más adecuadas para el desarrollo, construcción de viviendas así como terminar el espacio urbano inacabado, en el siguiente apartado a modo de aplicación y sirviendo entonces para obtener conclusiones para el siguiente capítulo, en la segunda parte se procede al análisis y desarrollo de un área de planeamiento para percibir en concreto, un ejemplo de aplicación, este estudio se expone en el punto 5.4 al 5.7

5.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (2008)



El presente apartado, resultado del análisis de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el 2008, expone sus principales contenidos que interesan para esta investigación.

Con carácter general se ha procurado realizar el estudio del suelo urbano y la normativa que se desarrolla en este tipo de suelo.

Dentro del suelo urbano se definen tres tipos de áreas.

- Área de Planeamiento Incorporado API
- Áreas de Planeamiento Remitido APR
- Ámbito de Ordenación Detallada AOD

En nuestro caso el suelo que se entiende más apropiado para el estudio que se está realizando es el suelo urbano que se desarrolla mediante APR (Áreas de Planeamiento Remitido), el cual se proyecta a través de sistemas de actuación indirecto con acuerdo de los titulares del suelo.

En este tipo de planeamiento se definen en primera medida la superficie del ámbito a desarrollar, los sistemas viarios locales y generales (estructurantes), la superficie total edificable, el tipo de uso, la tipología edificatoria, la ordenanza de referencia y altura, así como el aprovechamiento tipo y uso característico global.

El suelo escogido para este estudio se encuentra entonces dentro de la delimitación de *Suelo Urbano no Consolidado*, el cual es objeto de desarrollo mediante sistemas de gestión del tipo cooperación, compensación o expropiación, estableciendo el propio Plan un periodo en tiempo para su puesta en marcha, según se define en las fichas correspondientes, siendo el periodo establecido para los ámbitos estudiados los comprendidos entre el primer y el tercer cuatrienio, a partir de la aprobación del Plan General.

Para clasificar algunos conceptos que se utilizan para este planeamiento se exponen los siguientes:

Suelo Urbano No Consolidado

Es el integrado por la superficie de suelo urbano, y en todo caso, por aquellos terrenos que establezca la regulación urbanística aplicable.

Derechos de los Propietarios

Los propietarios de terreno en suelo urbano no consolidado tendrán los derechos que la Legislación Urbanística de aplicación les confiera, entre ellos, una vez terminadas las obras de urbanización, el consolidar el derecho de aprovechamiento urbanístico.

Deberes de los Titulares de Suelo Urbano No Consolidado

Los propietarios del suelo en la categoría de suelo urbano no consolidado cumplirán con la obligación de realizar las obras para dotar al suelo de todos los servicios urbanísticos necesarios según la normativa vigente de aplicación.

Aprovechamiento Urbanístico

En los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbano no consolidado y por lo tanto incluido en el área de reparto, el aprovechamiento urbanístico será aquel que se establezca en la ficha que corresponda con el ámbito y el aprovechamiento de aplicación.

En este tema nos centraremos en el caso de APR (Ámbito de Planeamiento Remitido), siendo estas superficies delimitadas en el Plan General, de modo generalizado en el ámbito del suelo urbano para su posterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

Según se define en el Plan General de Ordenación, los Planes Especiales de Reforma Interior tendrán por objeto la ejecución de operaciones de reforma en ámbitos de suelo urbano no consolidado, previstos en el Plan General o delimitados con posterioridad por el Ayuntamiento, para la descongestión de esta clase de suelo, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la creación de dotaciones urbanísticas, el saneamiento de barrios insalubres, la resolución de problemas de circulación, la mejora del ambiente o de los servicios públicos, la rehabilitación de zonas urbanas degradadas u otros fines análogos.

Los sistemas de actuación directos son el de cooperación y expropiación.

Los sistemas de actuación indirectos: concierto, compensación y concesión de obra urbanizada.

Las características que definen estos sistemas son:

Sistema de cooperación: Es básicamente, la aportación del suelo de cesión obligatoria por los propietarios, la ejecución por parte de la administración de las obras de urbanización a cargo de los propietarios (los llamados gastos de urbanización), así como la reparcelación de los terrenos resultantes entre los titulares que aportarán suelo.

Sistema de compensación: En este sistema, los propietarios de suelo que hayan de materializar sus derechos en un determinado ámbito, asumen la iniciativa y responsabilidad de la total ejecución del planeamiento mediante la constitución de una entidad urbanística colaboradora denominada Junta de Compensación.

Sistema de expropiación: En este sistema la Administración expropia el suelo del ámbito de actuación y realiza las actuaciones jurídicas y materiales de urbanización, ya sea de modo directo o indirecto, cediendo el aprovechamiento lucrativo que resulte a quien obtenga la condición de beneficiario de la expropiación.

Por su lado, en cuanto al uso residencial se recogen tres categorías dentro del Plan General:

CATEGORÍA 1ª:

Vivienda unifamiliar, siendo ésta la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía pública, en función con su relación con la edificación colindante. Puede ser aislada, pareada o adosada.

CATEGORÍA 2ª:

Vivienda multifamiliar, o colectiva, esto es cuando sobre una parcela se localizan varias viviendas en una o en varias edificaciones, que disponen de acceso común o compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

CATEGORÍA 3ª:

Clase residencial comunitaria, o espacio dedicado a residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre estos casos se encuentran las residencias de ancianos.

Las condiciones comunes a estas tres categorías serán:

Viviendas acogidas: Esto resulta cuando se encuentran acogidas a algún tipo de protección pública y están sujetas a los condicionantes derivados de ellos.

Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección.

La consideración de vivienda tiene como condición *sine qua non* que toda vivienda debe ser exterior a los efectos de condiciones ambientales y de seguridad. Se entiende que una vivienda es exterior cuando al menos tenga un frente mínimo a la calle o patio de manzana de 5 metros y una estancia con 3 metros de diámetro.

En cuanto a la tipología edificatoria el Plan General emplea las siguientes definiciones:

Tipo A.- Edificación aislada o en bloques abiertos.

Tipo B.- Edificación en manzana cerrada o entre medianeras.

Tipo C.- Edificación adosada o agrupada en hileras, este tipo de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la *Categoría 1ª* es vivienda unifamiliar, en el planeamiento de desarrollo se considera compatible con la *Categoría 2ª* de vivienda multifamiliar.

Tipo D.- Edificación pareada.

Tipo E.- Edificación en parque o polígono industrial.

Tipo F.- Edificación en industria tradicional.

Tipo G.- En ordenaciones que se definan en Ordenación Detallada o en Planeamiento de Desarrollo o mediante Estudio de Detalle.

Finalmente, con el objeto de regular los usos del suelo, el Plan General establece distintas ordenanzas, estableciendo hasta un total de 16 ordenanzas, de las cuales no son de aplicación la totalidad de ellas para el tipo de suelo a analizar.

Dentro de los ámbitos de estudio, las ordenanzas de referencia a aplicar son la 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 11, cuyas características se resumen a continuación:

- Ordenanza 3.-** Edificación en manzana cerrada.
- Ordenanza 4.-** Edificación en alineación de calle.
- Ordenanza 5.-** Mantenimiento de la edificación.
- Ordenanza 6.-** Edificación en bloque abierto.
- Ordenanza 7.-** Residencial de media densidad.
- Ordenanza 8.-** Conjuntos reformables.
- Ordenanza 9.-** Edificación de villas y chalets.
- Ordenanza 11.-** Edificación terciaria.

Ordenanza 3: El uso característico es el de residencial multifamiliar, siendo las alturas de las edificaciones por el ancho del vial con el cual lindan.

Ordenanza 4: Ordenación en alineación de calle, uso característico residencial multifamiliar, la altura máxima permitida de la edificación se define teniendo en cuenta el ancho de la calle.

Ordenanza 5: Se corresponde con áreas de suelo urbano donde totalmente o en su mayor parte se considera concluido el proceso de ocupación del espacio. Su tipología edificatoria se corresponde generalmente con la de edificación aislada o en bloque abierto, ocasionalmente vivienda unifamiliar.

Ordenanza 6: La tipología edificatoria es de edificación aislada, en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrada o abierta. Se establecen los usos característicos el residencia, clase vivienda categoría 2ª y el terciario hotelero, y la altura de edificaciones grado 2º será de 6 plantas.

Ordenanza 7: Corresponden al conjunto de zonas parcialmente consolidadas, con simultaneidad de tipologías edificatorias con o sin mantenimiento de la alineación a vial, entre medianeras, o con edificaciones aisladas, multifamiliares o unifamiliares, intercaladas en los fretes de las alineaciones.
Su uso característico es el de residencial multifamiliar o unifamiliar de alta densidad y su tipología corresponde a edificación más o menos continua, paralela a viario.
Las alturas vienen definidas en función del índice de edificabilidad hasta 1,30 m²/m², altura 4 plantas.

Ordenanza 8: Corresponden a áreas de suelo urbano donde, conforme al Plan de 1993, el proceso de ocupación del espacio estaría totalmente concluido y consecuentemente, en la misma medida, se habría agotado el aprovechamiento urbanístico. Su uso característico es el residencial, clase vivienda categoría 2ª.

Ordenanza 9: Su tipología corresponde a edificación aislada o pareada, admitiéndose la tipología adosada o agrupada en hilera, en las condiciones que al efecto se requieren. Su uso característico es residencial, clase en vivienda en su categoría 1ª de vivienda unifamiliar.

Ordenanza 11: Los edificios responde a la tipología en manzana cerrada o entre medianeras, o en edificación aislada. Los usos característicos son el terciario general en todas sus clases y categorías.

5.2 AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

A continuación se procede al análisis de los distintos APR existentes en cada uno de los distritos que el PXOM considera para el posible desarrollo urbanístico.

En los planos se define la delimitación de cada uno de los distritos. Esta delimitación se grafía sobre el Plano de Ordenación Urbana de 2008. Conjuntamente al plano se incorporan dos tablas, una de ellas define los APR grafiados en cada distrito, así como su denominación, superficie de limitación, superficie total a edificar, coeficiente de edificación bruta y uso característico.

En la segunda tabla se define la denominación, así como su grado de adecuación para el desarrollo e implantación de la necesidad habitacional en la ciudad de Vigo en cuatro niveles: bajo, medio, alto y muy alto.

El criterio establecido para su catalogación ha sido establecido en función del grado de idoneidad, su mayor o menor viabilidad para el desarrollo del proyecto residencial, considerando así el entorno y la ubicación de la ciudad.

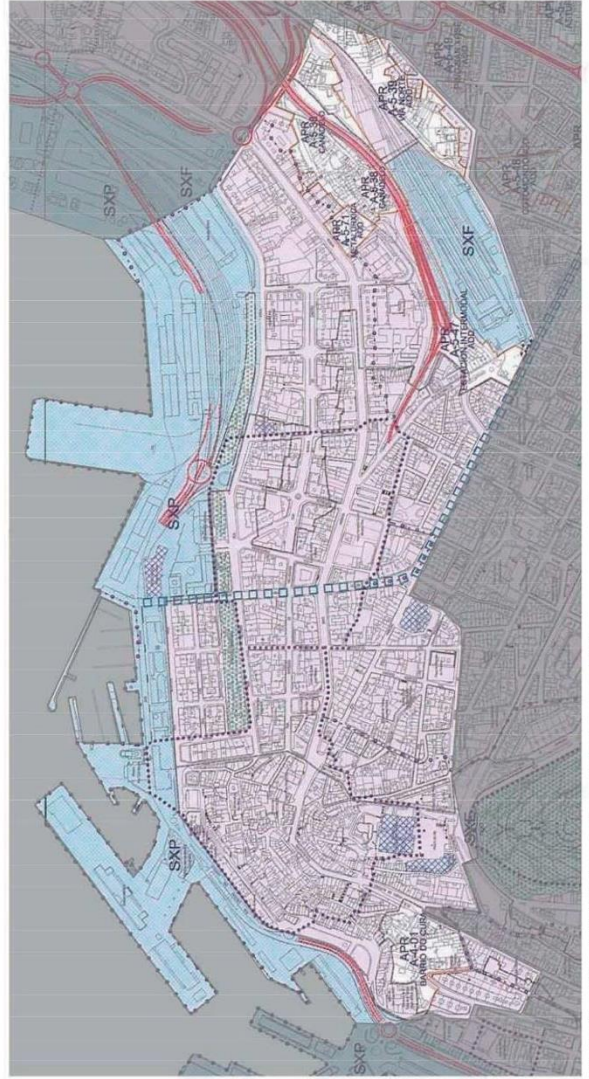
De este análisis de los APR del Plan Xeral de Ordenación, se van a destacar 9 que sirven de aplicación para los resultados, tal como se presentará en el siguiente apartado.

DISTRITO	A.P.R.	DENOMINACIÓN	SUP. DELIMITADA	SUP. TOTAL EDIFICADA	SUP. EDIFICABILIDAD BRUTA	USO	USO2
D1	A-4-01	BARRIO DO CURA	23.564	58.201	2.470	S/ORDENAR	
D1	A-5-38	CANADELO	49.764	53.605	1.077	S/ORDENAR	
D1	A-5-39	VIA NORTE	36.254	36.443	1.005	RESIDENCIAL	AOD
D1	A-5-47	ESTACION INTERMODAL	24.368	20.295	0.833	RESIDENCIAL	AOD
D1	A-5-71	METALURGICA	6.191	18.100	2.924	RESIDENCIAL	AOD

Cuadro áreas de reparto del distrito 1. Superficies uso característico y edificabilidad.

A.P.R.	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
A-4-01				
A-5-38				
A-5-39				
A-5-47				
A-5-71				

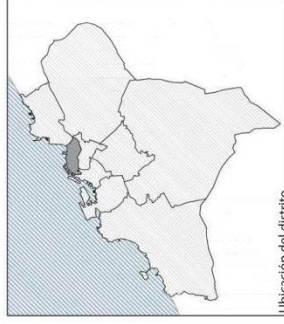
Cuadro de consideración de idoneidad de las áreas de planeamiento remitido.



Delimitación del distrito y planeamiento remitido.

JESÚS DE LA IGLESIA SANTOS

ORDENACIÓN PLAN 2008

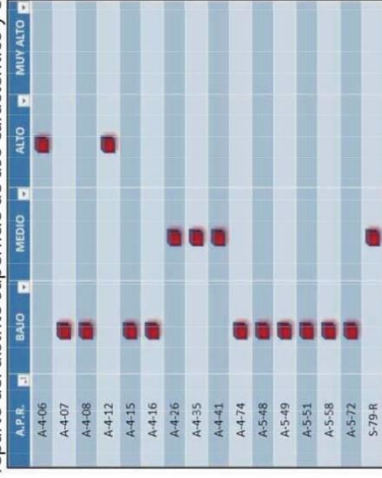


Ubicación del distrito.

En este distrito los APR no son adecuados para el desarrollo de tipo residencial.

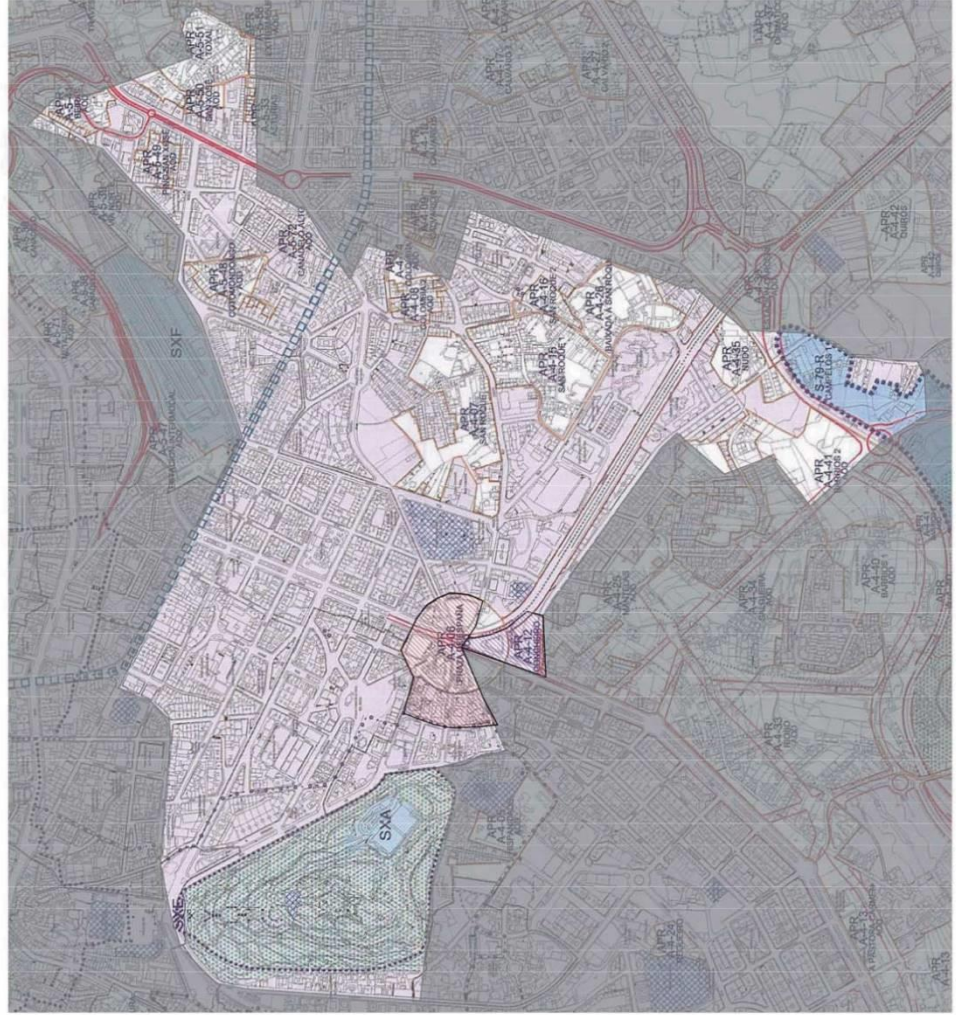
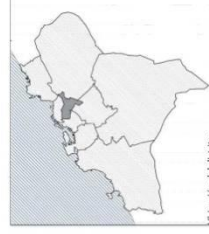
DISTRITO	A.P.R.	DENOMINACIÓN	SUP. DELIMITADA	SUP. TOTAL EDIFICADA	USO	USO2
DZ	A-4-06	PLAZA DE ESPAÑA	35,114	62,851	RESIDENCIAL	ADD
DZ	A-4-07	SAN ROQUE	47,161	68,289	S/ORDENAR	ADD
DZ	A-4-08	COLOMBIA 2	8,324	11,654	RESIDENCIAL	ADD
DZ	A-4-12	CONCHEIRO	7,581	12,130	S/ORDENAR	ADD
DZ	A-4-15	SAN ROQUE 2	7,358	7,358	S/ORDENAR	ADD
DZ	A-4-25	BARRADA SAN ROQUE	28,764	34,517	S/ORDENAR	ADD
DZ	A-4-35	NUDO	15,646	19,981	S/ORDENAR	ADD
DZ	A-4-41	BARRIOS 2	63,540	44,478	RESIDENCIAL	ADD
DZ	A-4-74	COLOMBIA	6,784	7,440	RESIDENCIAL	ADD
DZ	A-5-48	COTOMONDONGO	12,341	14,747	RESIDENCIAL	ADD
DZ	A-5-49	PINO SAN XOSE	5,672	6,813	RESIDENCIAL	ADD
DZ	A-5-50	SAN XOSE	4,245	5,030	RESIDENCIAL	ADD
DZ	A-5-51	TOTAL	29,091	27,636	S/ORDENAR	ADD
DZ	A-5-72	CANDELO ALTO	888	2,664	RESIDENCIAL	ADD

Cuadro de áreas de reparto del distrito superficie de uso característico y edificabilidad



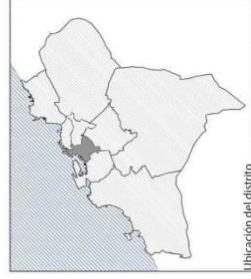
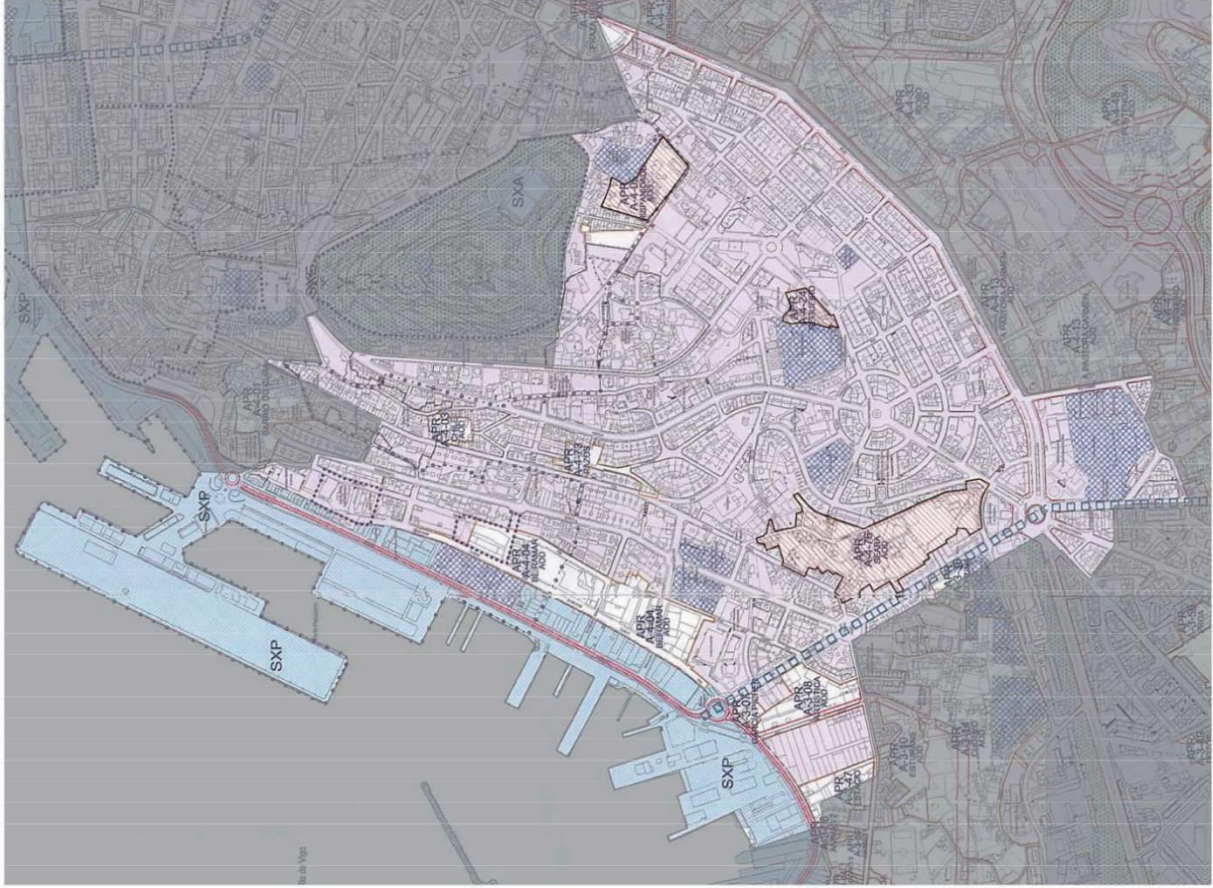
Cuadro de consolidación de idoneidad de las áreas de planeamiento remitido.

- Alto
- Muy Alto



Delimitación del distrito y áreas de planeamiento remitido destacándose las de consolidación de grado de adecuación

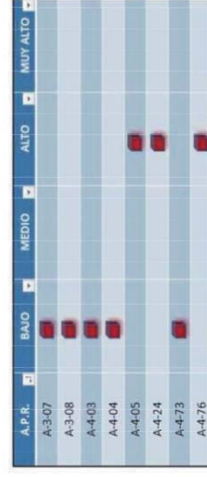
ORDENACIÓN PLAN 2008



 Alto
 Muy Alto

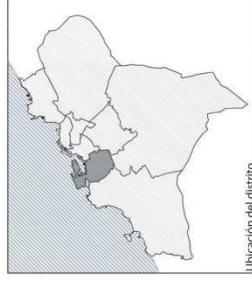
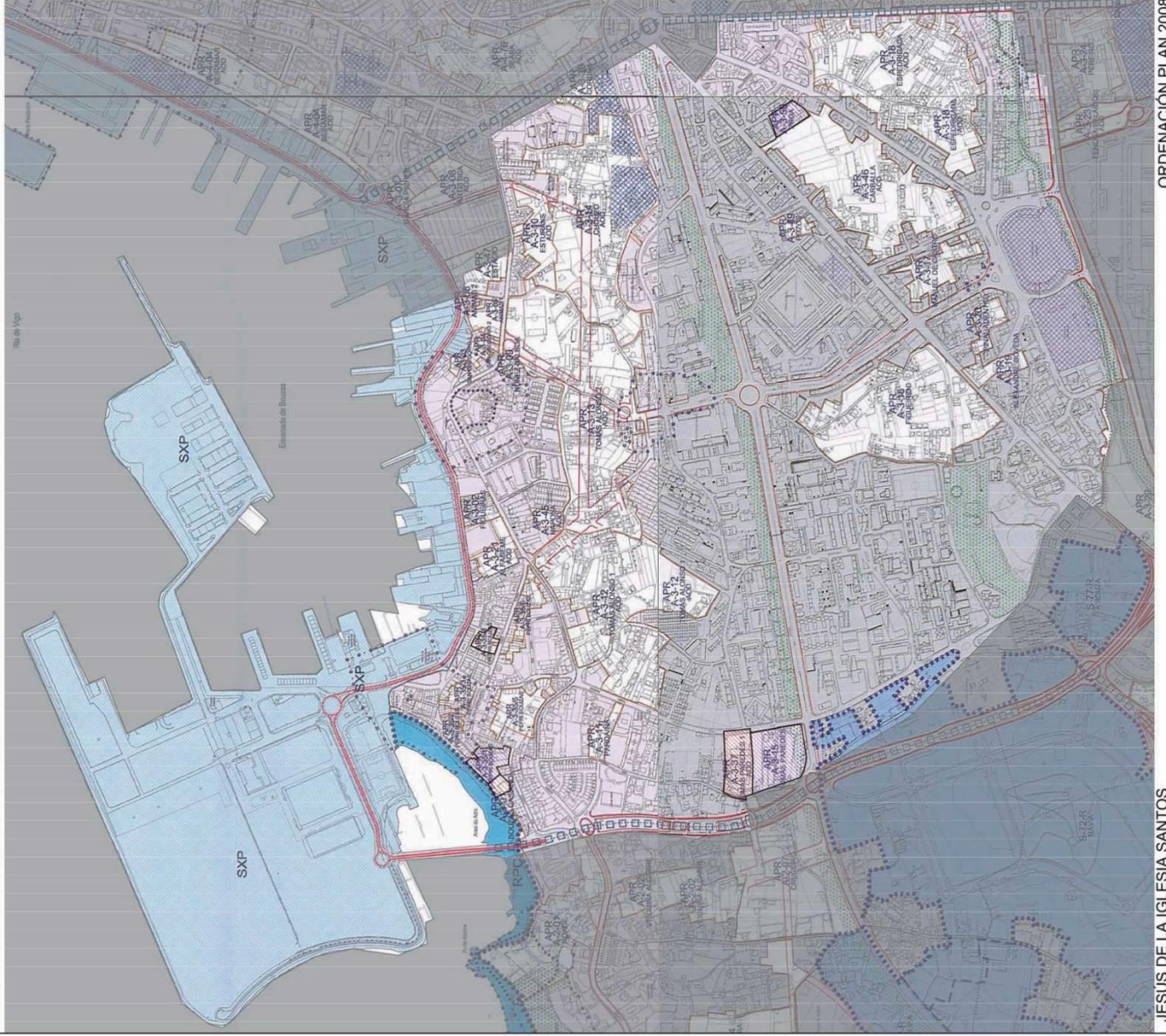
DISTRITO	A.P.R.	DENOMINACIÓN	SUP. DELIMITADA	SUP. TOTAL EDIFICADA	SUP. USO PLANEADO (M2)	USO	USO2
D3	A-3-03	SAN GREGORIO	3.825	4.590	1.200	S/ORDENAR	
D3	A-3-04	SAN GREGORIO	2.264	5.715	2.524	S/ORDENAR	
D3	A-3-07	GARCÍA PICHÉ	2.882	4.323	1.500	S/ORDENAR	
D3	A-4-03	CHILE	4.613	6.920	1.500	RESIDENCIAL	AOO
D3	A-4-04	BERGAMAR	59.455	115.343	1.980	RESIDENCIAL	AOO
D3	A-4-05	HISPANIDAD	21.645	21.645	1.000	RESIDENCIAL	AOO
D3	A-4-24	REGUEIRO	5.933	6.569	1.112	S/ORDENAR	
D3	A-4-73	PADOS	6.979	12.911	1.850	S/ORDENAR	
D3	A-4-76	SENRA	57.821	78.058	1.350	RESIDENCIAL	



Distrito 3



En este distrito se destaca con la consideración e alto grado los APR A-4-05 de tipo residencial y A-4-76

Delimitación del distrito y áreas de planeamiento remitido destacándose los de alto grado de adecuación

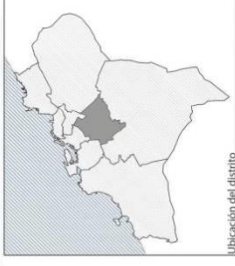
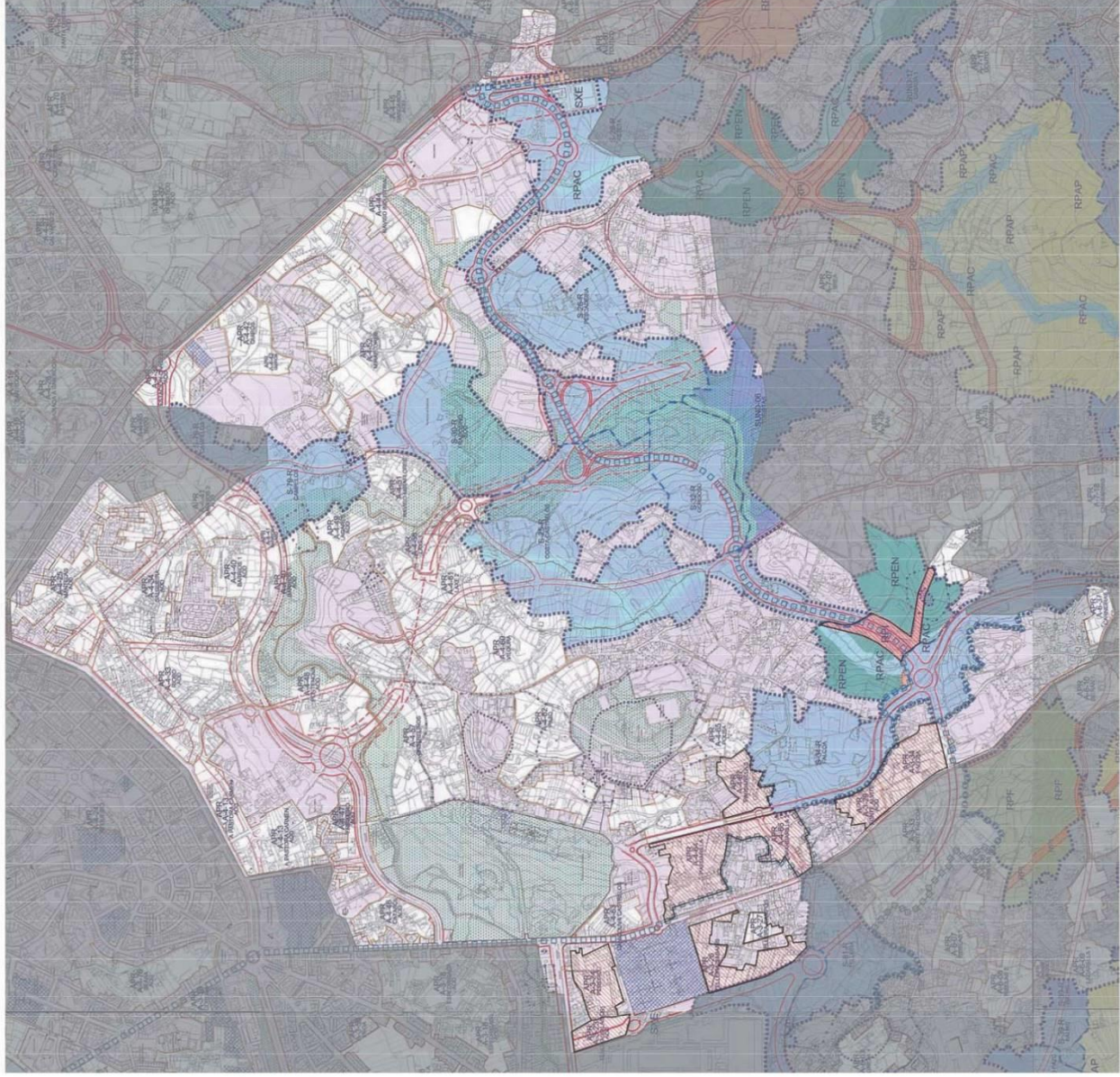


- Ubicación del distrito
-  Alto
 -  Muy Alto

En este distrito se destaca con la consideración de grado alto los APR A-3-01, A-3-54, A-3-37, A-3-50 y con la consideración de grado muy alto A-3-25 y A-3-35-1 para el desarrollo de tipo residencial

DISTRITO	A.P.R.	DENOMINACIÓN	SUP. DELIMITADA	SUP. TOTAL EDIFICADA	SUP. ORDENADA BUENA	USO
D4	A-3-01	BOUZAS	3.856	1.030	0.267	S/ORDENAR
D4	A-3-02	FIGUEIRAS	6.056	9.871	1.650	S/ORDENAR
D4	A-3-05	ANIMAS	6.047	5.140	0.850	S/ORDENAR
D4	A-3-06	ANIMAS	962	1.347	1.400	S/ORDENAR
D4	A-3-09	RUÍZ BALBOA	1.750	1.750	1.000	S/ORDENAR
D4	A-3-10	ESTURANS	17.384	24.370	1.402	RESIDENCIAL
D4	A-3-11	PARDANIÑA	5.763	4.322	0.750	S/ORDENAR
D4	A-3-12	TOMAS ALONSO 1	110.402	142.087	1.287	RESIDENCIAL
D4	A-3-13	TOMAS ALONSO 2	128.181	167.881	1.310	RESIDENCIAL
D4	A-3-14	CHOUZO	104.121	142.985	1.373	RESIDENCIAL
D4	A-3-15	TOMAS PAREDES	19.949	14.962	0.750	S/ORDENAR
D4	A-3-16	FIGUEIRIDO	92.416	83.174	0.900	S/ORDENAR
D4	A-3-17	MANUEL DE CASTRO	14.422	12.259	0.850	S/ORDENAR
D4	A-3-18	ESPERIGADA	106.120	135.834	1.280	RESIDENCIAL
D4	A-3-19	ALEXANDRE BOVEDA	7.528	10.614	1.410	S/ORDENAR
D4	A-3-20	PINAL ADENTRO	8.960	8.700	0.971	S/ORDENAR
D4	A-3-35	PEPRI BOUZAS	33.449	45.467	1.359	S/ORDENAR
D4	A-3-36	CORUNA	7.511	13.370	1.780	S/ORDENAR
D4	A-3-37	TOMAS PAREDES 1	12.633	13.050	1.033	RESIDENCIAL
D4	A-3-45	BAPOSA	3.392	3.392	1.000	RESIDENCIAL
D4	A-3-46	CARBALA	83.683	125.779	1.502	RESIDENCIAL
D4	A-3-49	PAZOS	3.657	5.120	1.400	S/ORDENAR
D4	A-3-50	PROA	4.901	8.822	1.800	S/ORDENAR

A.P.R.	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
A-3-01				
A-3-02				
A-3-04				
A-3-05				
A-3-06				
A-3-10				
A-3-11				
A-3-12				
A-3-12				
A-3-13				
A-3-14				
A-3-15				
A-3-16				
A-3-17				
A-3-18				
A-3-19				
A-3-19				
A-3-20				
A-3-21				
A-3-35-1				
A-3-35-2				
A-3-35-3				
A-3-35-4				
A-3-35-5				
A-3-35-6				
A-3-37				
A-3-45				
A-3-46				
A-3-49				
A-3-50				



Ubicación del distrito



Alto



Muy Alto

En este distrito se destaca con la consideración de grado alto los APR A-3-23, A-3-26, A-3-27, A-3-29, A-3-34, A-4-64 y A-4-67. Para el desarrollo de tipo residencial.

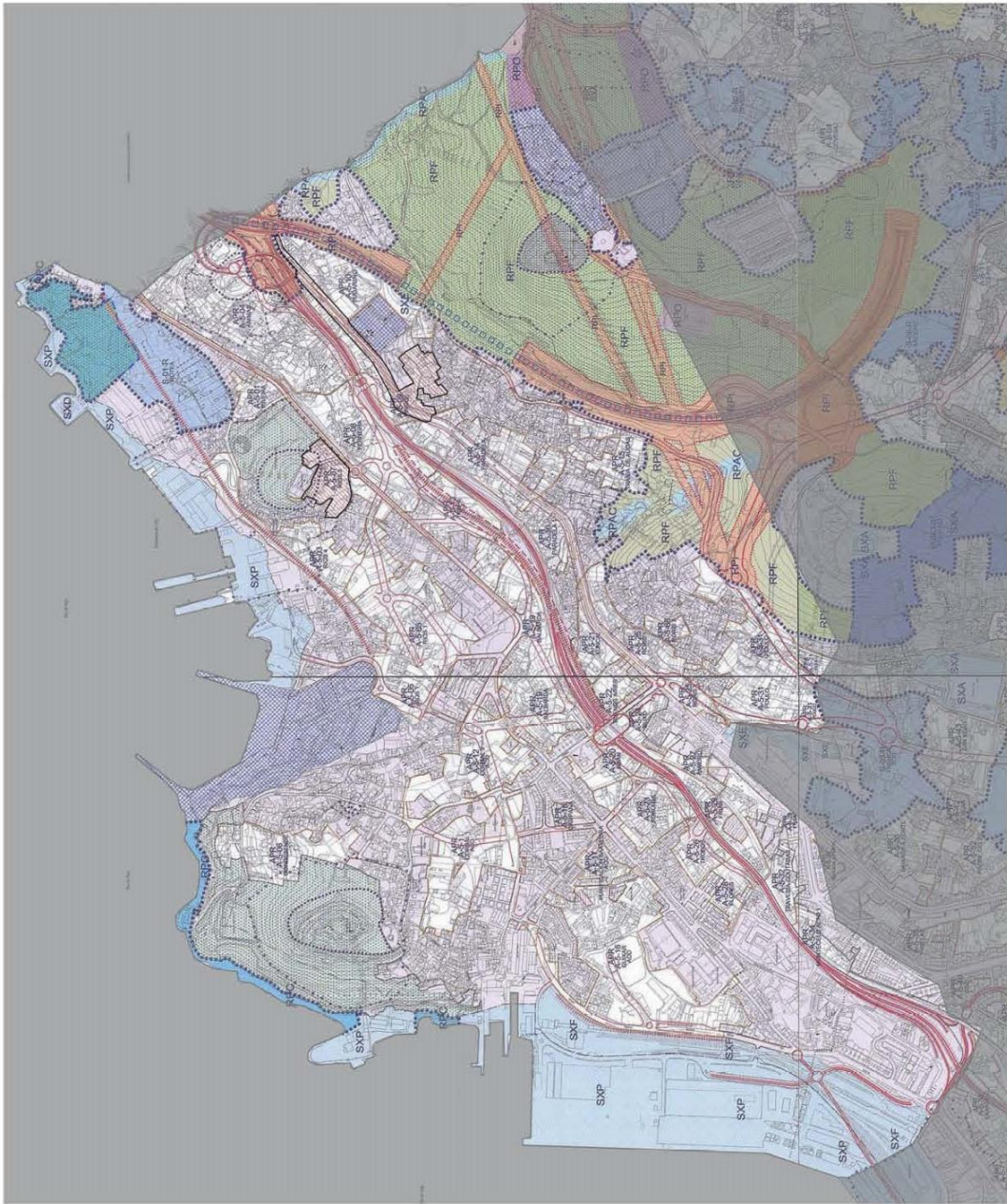
VIVIENDA Y URBANISMO
NECESIDADES Y TIPO DE VIVIENDA PARA LA
ACTUALIDAD EN LA CIUDAD DE VIGO.

A-50 - PROYECTO DISERTACIÓN



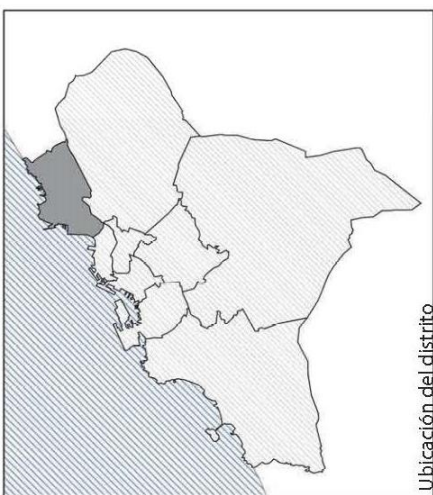
DISTRITO	A.P.L.	DENOMINACIÓN	SUP. DELIMITADA	SUP. TOTAL EDIFICADA	SUP. EDIFICABILIDAD DRYM	USO
D5	A-3-23	FENOSA (BOLADOS)	13.460	38.309	2.846	RESIDENCIAL
D5	A-3-24	PERERO	28.638	30.070	1.050	S/ORDENAR
D5	A-3-26	TELEIRAS SABARIS	33.158	19.895	0.600	S/ORDENAR
D5	A-3-27	TELEIRAS CAMPOS	7.272	4.000	0.550	S/ORDENAR
D5	A-3-29	FONTE ALVITE	15.653	8.922	0.570	RESIDENCIAL
D5	A-3-34	FALCOA	40.220	23.328	0.580	S/ORDENAR
D5	A-4-17	A PASTORA CARMEN	72.947	82.138	1.126	RESIDENCIAL
D5	A-4-25	MANTEJAS	53.376	60.602	1.155	RESIDENCIAL
D5	A-4-33	RIBO	130.190	152.583	1.172	RESIDENCIAL
D5	A-4-34	SALGUERA	110.968	129.166	1.164	RESIDENCIAL
D5	A-4-40	BARRIOS 1	104.683	72.858	0.700	RESIDENCIAL
D5	A-4-42	QUIROS	41.086	46.016	1.120	S/ORDENAR
D5	A-4-44	RAVISO INDUSTRIAL	116.150	150.995	1.300	INDUSTRIAL
D5	A-4-46	CATIBOI	17.346	32.815	1.200	RESIDENCIAL
D5	A-4-47	FREMEIRO	21.418	24.309	1.135	RESIDENCIAL
D5	A-4-48	PONTENOVA	71.617	43.263	0.604	RESIDENCIAL
D5	A-4-49	LAGARES	24.997	18.000	0.720	RESIDENCIAL
D5	A-4-51	RAVISO MIRAFLORES	49.132	33.410	0.680	S/ORDENAR
D5	A-4-52	MIRAFLORES	119.631	98.312	0.780	S/ORDENAR
D5	A-4-57	CASTRELIÑOS	169.638	119.572	0.705	S/ORDENAR
D5	A-4-58	LAXE 1	50.278	38.714	0.770	S/ORDENAR
D5	A-4-60	VILOURA	98.813	71.145	0.720	S/ORDENAR
D5	A-4-61	LAXE 2	70.103	49.072	0.700	S/ORDENAR
D5	A-4-62	PAZO	95.241	80.500	0.845	S/ORDENAR
D5	A-4-63	CANICOVA CASTRELOS	17.241	15.656	0.907	S/ORDENAR
D5	A-4-64	PAIDARIELA 1	76.253	48.564	0.650	S/ORDENAR
D5	A-4-65	POUSA	32.984	19.131	0.580	S/ORDENAR
D5	A-4-66	PAIDARIELA 2	31.901	19.779	0.620	S/ORDENAR
D5	A-4-67	PAIDARIELA 3	25.456	15.274	0.600	S/ORDENAR
D5	S-25-R	COSTA CASTRELOS	344.579	200.488	0.582	S/ORDENAR
D5	S-26-R	PECADEFIRA	254.158	154.555	0.608	S/ORDENAR
D5	S-28-R	PETA	179.249	105.756	0.590	S/ORDENAR
D5	S-30-R	FRAGOSIÑO	139.329	77.486	0.556	S/ORDENAR
D5	S-32-R	GORGOSO	110.789	47.079	0.425	S/ORDENAR
D5	S-34-R	FALCOA	127.653	74.059	0.580	S/ORDENAR
D5	S-79-R	CAMPELOS 1	111.379	77.965	0.700	S/ORDENAR

A.P.L.	BAJO	MEDO	ALTO	MUY ALTO
A-3-23				
A-3-24				
A-3-26				
A-3-27				
A-3-29				
A-3-34				
A-4-13				
A-4-25				
A-4-33				
A-4-34				
A-4-40				
A-4-41				
A-4-42				
A-4-44				
A-4-46				
A-4-47				
A-4-48				
A-4-49				
A-4-51				
A-4-52				
A-4-57				
A-4-58				
A-4-60				
A-4-61				
A-4-62				
A-4-63				
A-4-64				
A-4-66				
A-4-67				
S-25-R				
S-26-R				
S-28-R				
S-30-R				
S-32-R				
S-34-R				
S-79-R				





Delimitación del distrito 6 áreas de planeamiento remitido.

ORDENACIÓN PLAN 2008



Ubicación del distrito

-  Alto
-  Muy Alto

Consideraciones: Capacidad de desarrollo.

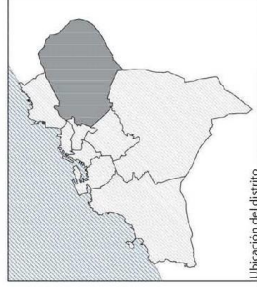
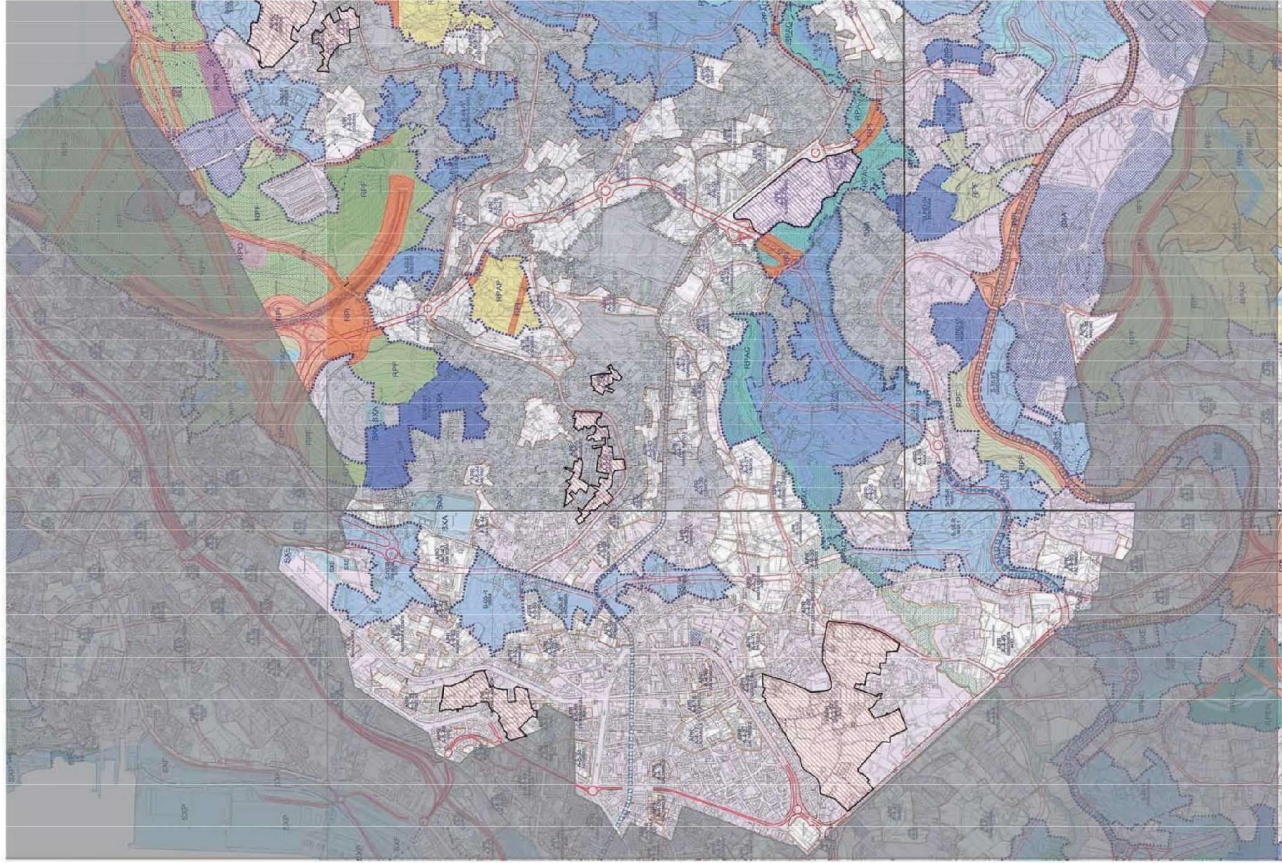
VIVIENDA Y URBANISMO
NECESIDADES Y TIPO DE VIVIENDA PARA LA
ACTUALIDAD EN LA CIUDAD DE VIGO.

A-50 - PROYECTO DISERTACIÓN

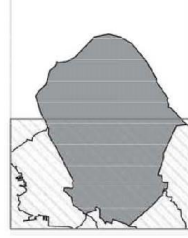


DISTRITO	A.P.E.	DENOMINACIÓN	SUP. DELIMITADA	SUP. TOTAL EDIFICADA	SUP. EDIFICABLE (M2 DISTR.)	USO
D6	A-5-01	RIVERA	16.901	12.676	0.750	S/ORDENAR
D6	A-5-03	RIOS 4	52.597	39.448	0.750	S/ORDENAR
D6	A-5-04	ANIMAS	147.489	88.495	0.600	S/ORDENAR
D6	A-5-05	RIOS 1	101.303	78.510	0.775	S/ORDENAR
D6	A-5-06	CONDENSENDE	52.829	29.637	0.561	S/ORDENAR
D6	A-5-07	RIOS 3	54.926	43.941	0.800	S/ORDENAR
D6	A-5-08	FERRERA	74.229	48.249	0.650	S/ORDENAR
D6	A-5-09	PINGIIE	48.000	28.800	0.600	S/ORDENAR
D6	A-5-10	PUGARINO	56.229	44.983	0.800	S/ORDENAR
D6	A-5-11	CORBAL 1	73.513	57.326	0.780	RESIDENCIAL
D6	A-5-12	CORBAL 2	65.302	47.293	0.724	RESIDENCIAL
D6	A-5-13	TRAPA	50.533	31.846	0.650	S/ORDENAR
D6	A-5-14	PARADELA	74.171	50.807	0.685	S/ORDENAR
D6	A-5-15	TRADA DE AGUAS	94.833	19.681	0.565	S/ORDENAR
D6	A-5-16	GUMAR	150.950	206.553	1.268	RESIDENCIAL
D6	A-5-17	PURIFICACION SAAMEDIA	12.348	12.481	1.011	RESIDENCIAL
D6	A-5-18	CAMPANA	5.229	7.321	1.400	S/ORDENAR
D6	A-5-19	BALBODA	87.604	61.323	0.700	S/ORDENAR
D6	A-5-20	BOAN	18.415	17.494	0.950	S/ORDENAR
D6	A-5-21	KUICAL	21.876	15.313	0.700	S/ORDENAR
D6	A-5-22	BUENOS AIRES	15.906	24.286	1.227	S/ORDENAR
D6	A-5-23	ROLEDA	45.928	39.039	0.850	S/ORDENAR
D6	A-5-24	BUXO	15.459	14.514	0.899	S/ORDENAR
D6	A-5-25	ROBIS 1	52.993	37.095	0.700	S/ORDENAR
D6	A-5-26	TROBOS	20.686	17.585	0.850	S/ORDENAR
D6	A-5-27	AMEIRO	12.313	13.807	1.121	S/ORDENAR
D6	A-5-28	FLORIS	15.726	14.153	0.900	S/ORDENAR
D6	A-5-29	FRAN	40.705	37.686	0.926	S/ORDENAR
D6	A-5-30	PARDELA 1	22.782	15.492	0.680	S/ORDENAR
D6	A-5-31	POJULO	129.325	103.460	0.800	S/ORDENAR
D6	A-5-32	TRANSIA COUTIRAS	16.723	18.905	1.130	S/ORDENAR
D6	A-5-33	ASTURIAS	12.027	16.880	1.400	S/ORDENAR
D6	A-5-34	MONTELO ALTO 1	14.950	18.435	1.235	S/ORDENAR
D6	A-5-68	ROBIS 2	7.670	3.835	0.500	S/ORDENAR
D6	S-01-R	ROTA	80.979	51.017	0.630	S/ORDENAR

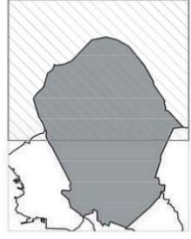
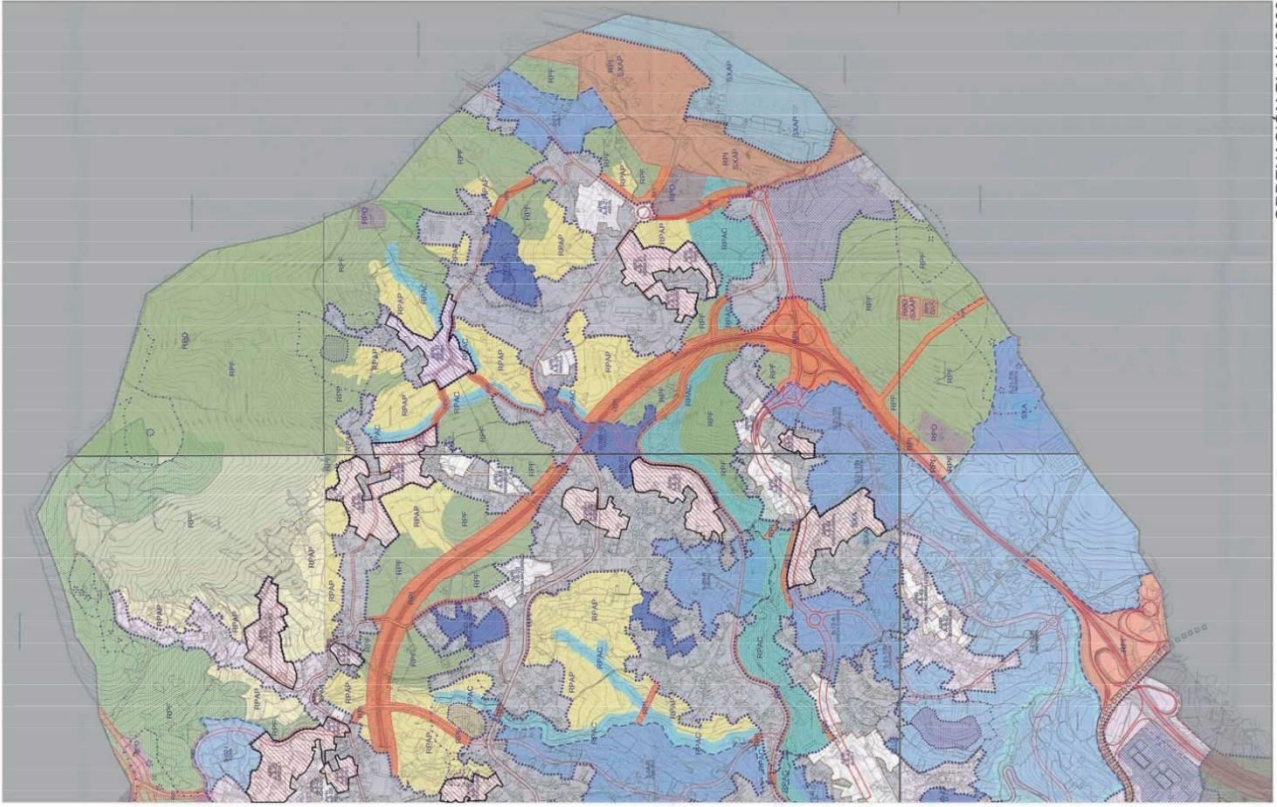
A.P.E.	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
A-5-01	■	■		
A-5-03	■	■		
A-5-04	■			
A-5-05	■	■		
A-5-06	■	■		
A-5-07			■	
A-5-08			■	
A-5-09			■	
A-5-10	■	■		
A-5-11	■	■		
A-5-12	■	■		
A-5-13	■	■		
A-5-14	■	■		
A-5-15	■	■		
A-5-16	■	■		
A-5-17	■	■		
A-5-18	■	■		
A-5-19	■	■		
A-5-20	■	■		
A-5-21	■	■		
A-5-22	■	■		
A-5-23	■	■		
A-5-24	■	■		
A-5-25	■	■		
A-5-26	■	■		
A-5-27	■	■		
A-5-28	■	■		
A-5-29	■	■		
A-5-30	■	■		
A-5-31	■	■		
A-5-32	■	■		
A-5-34	■	■		
A-5-68	■	■		
S-01-R	■		■	



Ubicación del distrito
Alto
Muy Alto



Distrito zona 7A



Districto zona 7B

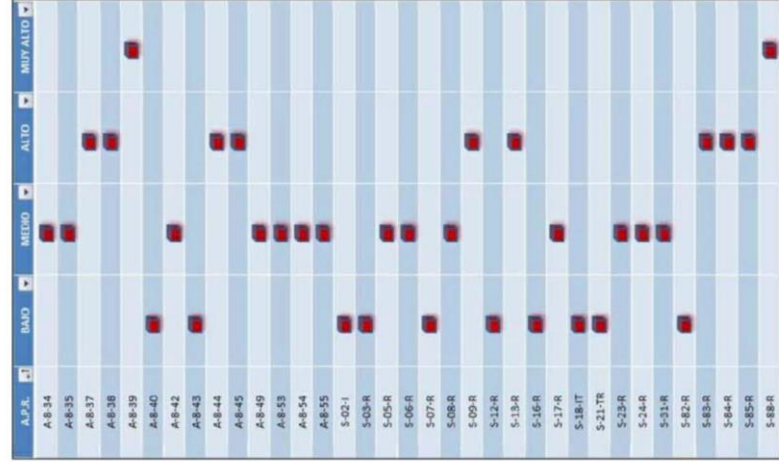
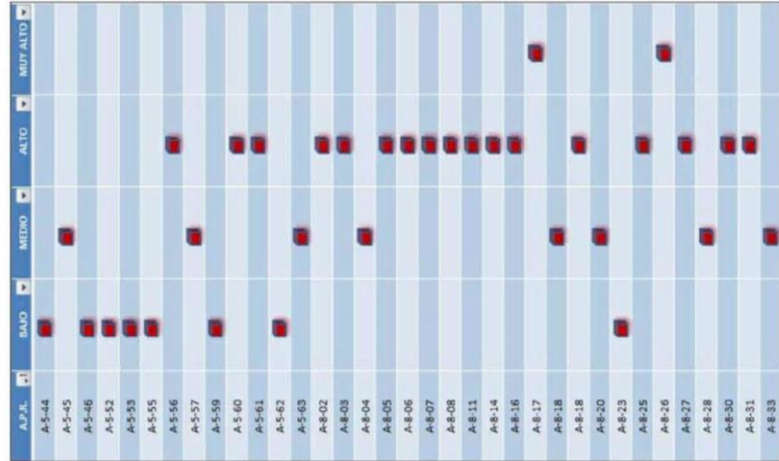
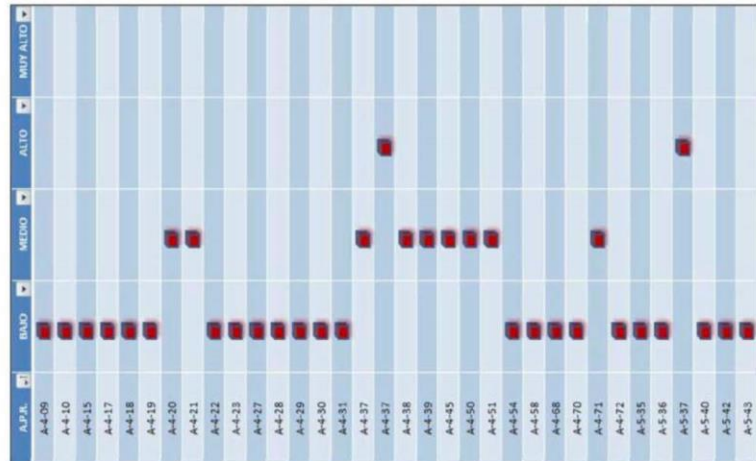
VIVIENDA Y URBANISMO
NECESIDADES Y TIPO DE VIVIENDA PARA LA
ACTUALIDAD EN LA CIUDAD DE VIGO.

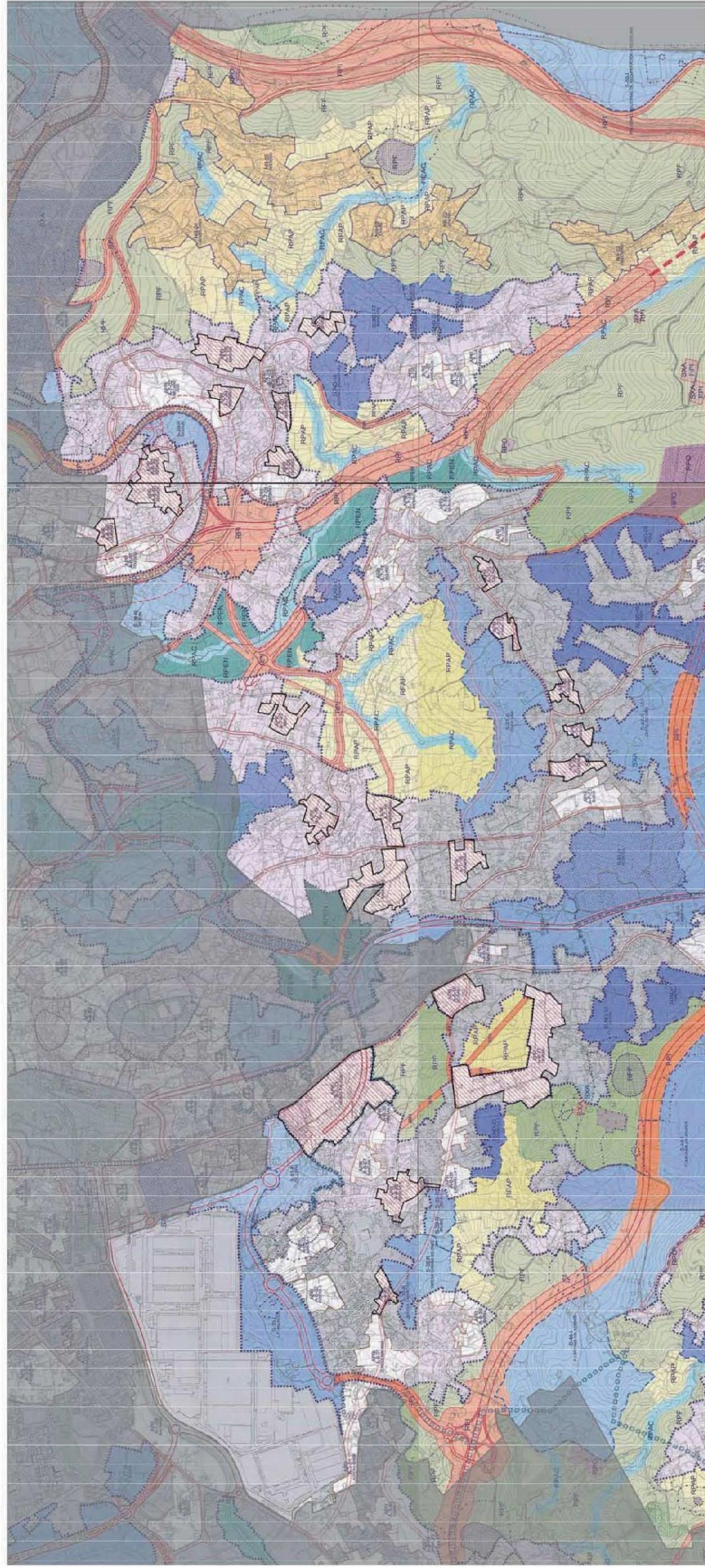
A-50 - PROYECTO DISERTACIÓN



DISTRITO	A.P.E.	DENOMINACIÓN	SUP. DELIMITADA	SUP. TOTAL EDUCADA	SUP. EFECTIVIDAD (SUITE)	USO
07	A-4-09	CALVARIO 6	6.356	7.821	1.465	S/OEDENAR
07	A-4-10	CALVARIO 5	5.216	7.983	2.767	S/OEDENAR
07	A-4-15	SAN ROQUE 1	45.197	54.256	9.059	S/OEDENAR
07	A-4-17	CALVARIO 1	44.759	1.550	1.101	S/OEDENAR
07	A-4-18	CALVARIO 3	12.460	18.990	6.530	S/OEDENAR
07	A-4-19	CALVARIO 4	7.013	8.416	1.403	S/OEDENAR
07	A-4-20	CURCOS 3	58.207	44.237	1.970	S/OEDENAR
07	A-4-21	CAMBES 2	16.998	17.848	850	S/OEDENAR
07	A-4-22	CAMBES 1	92.612	84.740	7.872	S/OEDENAR
07	A-4-27	CALVARIO 2	19.763	32.609	1.650	S/OEDENAR
07	A-4-28	CEBOLFEBA	10.343	12.408	2.065	RESIDENCIAL
07	A-4-29	SANTA CRISTINA	78.702	39.351	39.351	RESIDENCIAL
07	A-4-30	CURCOS 1	104.117	91.623	12.494	S/OEDENAR
07	A-4-31	CURCOS 2	39.005	39.005	0	S/OEDENAR
07	A-4-36	MAIA 1	10.950	10.950	0	S/OEDENAR
07	A-4-36	ESTACION CACERE	56.919	77.148	20.229	RESIDENCIAL
07	A-4-37	OPTIMATICO	253.637	201.879	51.758	RESIDENCIAL
07	A-4-39	MAIA 2	45.611	26.167	19.444	S/OEDENAR
07	A-4-45	GANDARON	120.483	96.985	23.498	RESIDENCIAL
07	A-4-68	SANTA CRISTINA	25.657	20.526	5.131	S/OEDENAR
07	A-4-70	PATEIRA	14.749	17.352	2.603	S/OEDENAR
07	A-4-71	RAMON NIETO	10.381	10.900	511	S/OEDENAR
07	A-4-72	SEVERINO COBAS	42.000	44.100	2.100	S/OEDENAR
07	A-5-35	PINELAS	1.867	22.376	20.509	S/OEDENAR
07	A-5-36	BAIXADA A FONTE	42.201	37.981	4.220	S/OEDENAR
07	A-5-37	TRAFESA ARAGON	57.227	51.504	5.723	S/OEDENAR
07	A-5-41	BEIRAS	12.408	12.408	0	RESIDENCIAL
07	A-5-43	SAN XODAN	56.311	45.049	11.262	S/OEDENAR
07	A-5-44	SAN PALO 1	18.422	9.111	9.311	S/OEDENAR
07	A-5-45	ROTA DE ARRIBA	93.612	56.167	37.445	S/OEDENAR
07	A-5-46	ALBOZADAS	52.637	31.582	21.055	S/OEDENAR
07	A-5-52	PADRE CELSO	26.151	23.536	2.615	S/OEDENAR
07	A-5-53	REDOMETRIA	24.822	32.517	7.695	S/OEDENAR
07	A-5-54	TOLEDO 1	10.130	9.624	506	RESIDENCIAL
07	A-5-55	TOLEDO 2	17.667	15.017	2.650	S/OEDENAR
07	A-5-56	SAMPALO 2	40.608	24.365	16.243	S/OEDENAR
07	A-5-57	ALBOZADA 2	39.898	25.934	13.964	S/OEDENAR
07	A-5-58	EXTREMADOURA	4.242	5.090	848	RESIDENCIAL
07	A-5-59	POMBAL	10.418	19.397	8.979	S/OEDENAR
07	A-5-60	SAMPALO 3	32.570	17.914	14.656	S/OEDENAR
07	A-5-61	SAMPALO 4	7.916	4.354	3.562	S/OEDENAR
07	A-5-62	SUBIDE	29.856	18.778	11.078	S/OEDENAR
07	A-5-63	SAMPALO 5	28.573	17.572	11.001	S/OEDENAR
07	A-5-65	RAMON NIETO 1	24.670	24.670	0	S/OEDENAR
07	A-5-66	SAMPALO 6	18.598	18.598	0	S/OEDENAR
07	A-8-02	IGLESIA 1	86.435	38.896	47.539	S/OEDENAR
07	A-8-03	HERMIDE SAQUEIRO	62.667	28.200	34.467	S/OEDENAR
07	A-8-04	DEFEZA 2	55.149	24.817	30.332	S/OEDENAR
07	A-8-05	IGLESIA 2	11.405	4.619	6.786	S/OEDENAR
07	A-8-06	IGLESIA 3	7.190	14.308	7.118	S/OEDENAR
07	A-8-07	BECEBERRA	19.387	8.724	10.663	S/OEDENAR
07	A-8-08	RABODEIRA	53.133	21.786	31.347	S/OEDENAR


DISTRITO	A.P.E.	DENOMINACIÓN	SUP. DELIMITADA	SUP. TOTAL EDUCADA	SUP. EFECTIVIDAD (SUITE)	USO
07	A-8-11	COLMA 1	20.206	10.769	9.437	S/OEDENAR
07	A-8-14	MONTEPEQUEÑO 4	25.646	11.541	14.105	S/OEDENAR
07	A-8-16	RABODEIRA 2	47.708	19.083	28.625	S/OEDENAR
07	A-8-17	FREIRA	22.330	12.766	9.564	S/OEDENAR
07	A-8-18	RABODEIRA 3	31.916	12.766	19.150	S/OEDENAR
07	A-8-19	COLMA 2	73.699	44.119	29.580	S/OEDENAR
07	A-8-20	PARRADA MUCERINA	32.695	13.078	19.617	S/OEDENAR
07	A-8-23	BARREIRO 1	100.833	62.397	38.436	S/OEDENAR
07	A-8-25	BEZADA	34.742	13.978	20.764	S/OEDENAR
07	A-8-26	RINVELA	13.228	5.390	7.838	S/OEDENAR
07	A-8-27	AMEAL	45.948	18.378	27.570	S/OEDENAR
07	A-8-28	BARREIRO 2	73.857	49.484	24.373	S/OEDENAR
07	A-8-30	CAEIRO 2	63.428	25.371	38.057	S/OEDENAR
07	A-8-31	REQUEIXO	35.899	14.390	21.509	S/OEDENAR
07	A-8-33	BARREIRO 2	60.843	48.673	12.170	S/OEDENAR
07	A-8-34	SANTA CLARA	31.719	32.732	1.013	S/OEDENAR
07	A-8-35	PENIS DE ARRIBA	25.485	17.330	8.155	S/OEDENAR
07	A-8-37	LOUREIRO	19.946	7.978	11.968	S/OEDENAR
07	A-8-38	RANS	19.043	7.617	11.426	S/OEDENAR
07	A-8-39	ALVAREZ CABRAL	118.744	142.433	23.689	S/OEDENAR
07	A-8-40	NOGUEIRA 1	22.779	37.845	15.066	S/OEDENAR
07	A-8-42	PENIS	22.644	16.963	5.681	S/OEDENAR
07	A-8-43	ALZA 1	103.102	63.923	39.179	S/OEDENAR
07	A-8-44	IGLESIA CABRAL	76.468	40.528	35.940	S/OEDENAR
07	A-8-45	NOGUEIRA 2	11.465	5.733	5.732	S/OEDENAR
07	A-8-49	CALVARIO BORBALLILLOS	16.525	7.436	9.089	S/OEDENAR
07	A-8-53	SANTA CLARA 2	45.553	34.670	10.883	S/OEDENAR
07	A-8-54	PENIS 2	15.865	7.146	8.719	S/OEDENAR
07	A-8-55	PAZ PARDO	40.740	24.444	16.296	S/OEDENAR
07	S-02-1	XOVAN	67.517	33.759	33.758	S/OEDENAR
07	S-03-1	TRONCAL	113.791	91.033	22.758	S/OEDENAR
07	S-05-R	ORZA	87.633	65.725	21.908	S/OEDENAR
07	S-06-R	CANTABRIA	37.233	26.063	11.170	S/OEDENAR
07	S-07-R	FONTEAS	77.738	61.817	15.921	S/OEDENAR
07	S-08-R	CAEIRO	305.284	158.748	146.536	S/OEDENAR
07	S-09-R	CAEIRO	133.207	60.929	72.278	S/OEDENAR
07	S-11-1	AMEAL	106.011	53.006	53.006	S/OEDENAR
07	S-12-R	SABANANS	508.088	391.457	116.631	S/OEDENAR
07	S-13-R	IGLESIA - BARRAL	148.177	66.680	81.497	S/OEDENAR
07	S-16-R	MAIA 1	194.839	116.237	78.602	S/OEDENAR
07	S-17-R	MAIA 2	49.739	27.854	21.885	S/OEDENAR
07	S-18-IT	GANDARIÑA	57.715	46.172	11.543	S/OEDENAR
07	S-21-TR	LIÑEROS	1.508.069	854.953	653.116	S/OEDENAR
07	S-23-R	PARRADA	60.669	48.455	12.214	S/OEDENAR
07	S-24-R	GANDARA	125.583	72.838	52.745	S/OEDENAR
07	S-31-R	RIO	223.906	118.670	105.236	S/OEDENAR
07	S-35-R	ALZA	32.978	14.310	18.668	S/OEDENAR
07	S-82-R	DEFEZA 1	68.702	30.916	37.786	S/OEDENAR
07	S-83-R	MONTEPEQUEÑO 3	66.874	30.093	36.781	S/OEDENAR
07	S-85-R	MONTEPEQUEÑO 2	21.749	9.187	12.562	S/OEDENAR
07	S-86-R	FONTEDECURA	47.488	23.744	23.744	S/OEDENAR

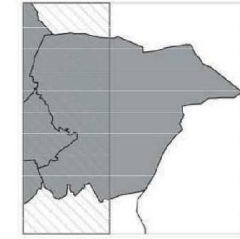




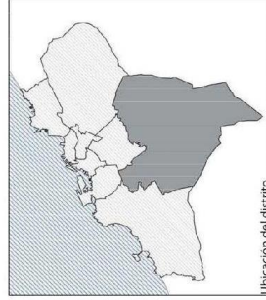
Delimitación del distrito y áreas del planeamiento remitido.

 Alto

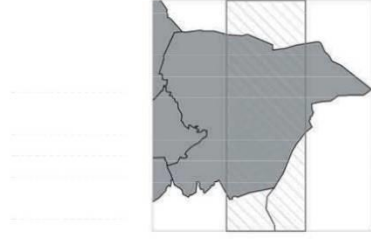
 Muy Alto



Distrito zona 8A

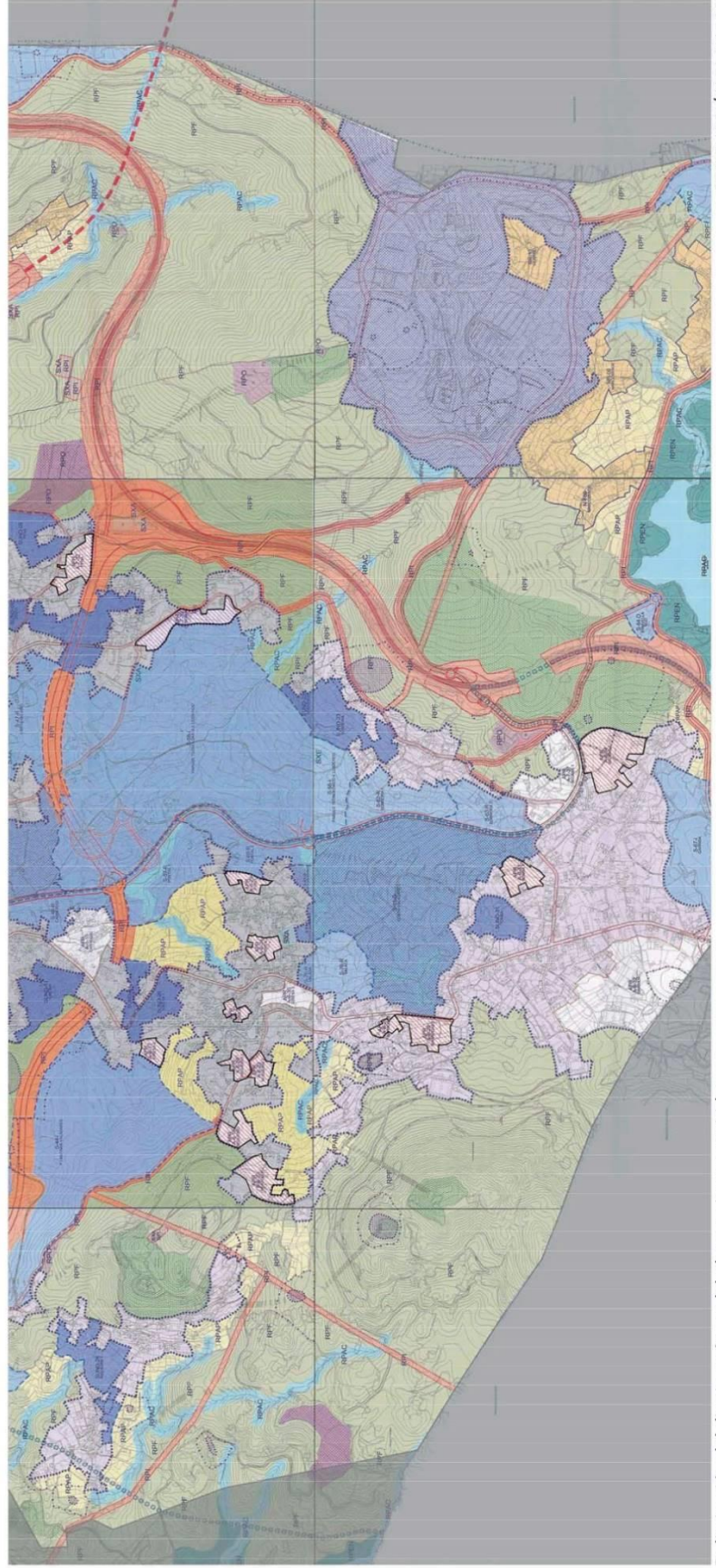


Ubicación del distrito

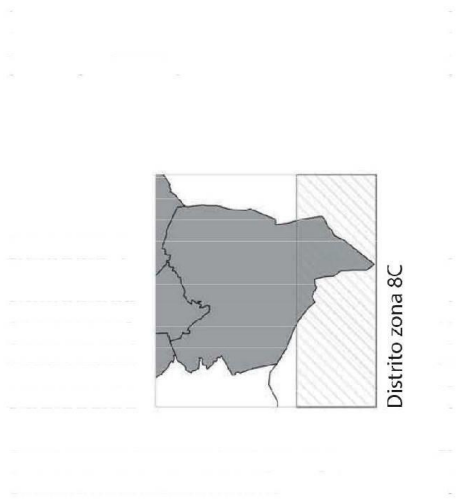


-  Alto
-  Muy Alto

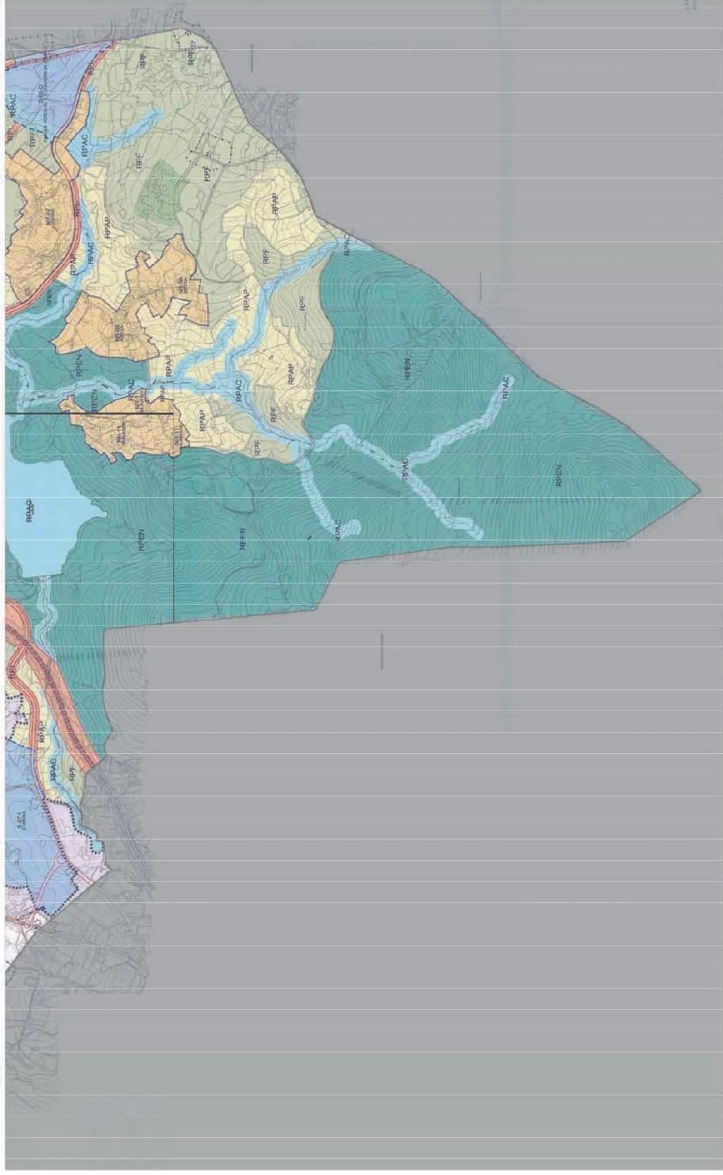
Distrito zona 8B



Delimitación del distrito y áreas del planeamiento remitido.



Distrito zona 8C

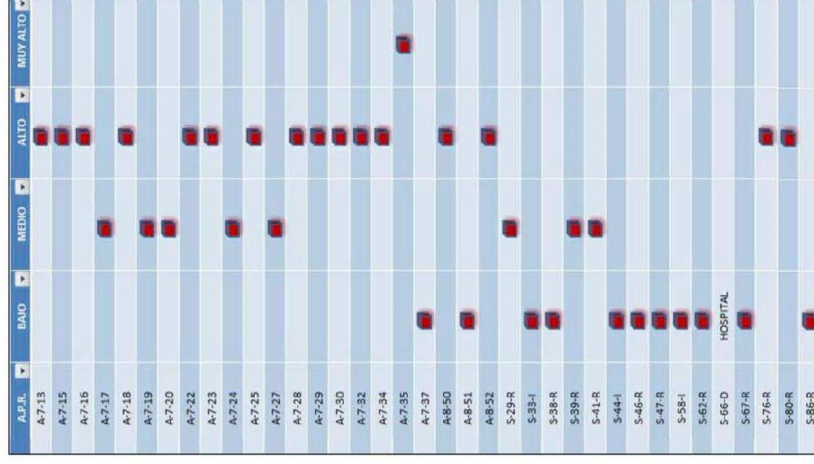
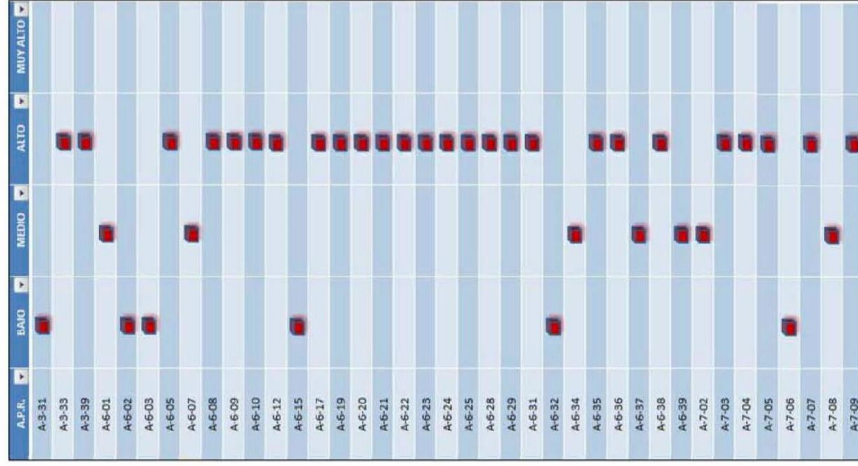


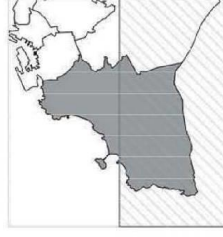
Delimitación del distrito y áreas del planeamiento remitido.

ORDENACIÓN PLAN 2008

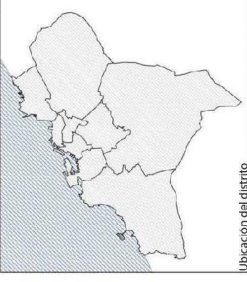
DISTRITO	A.P.R.	DENOMINACIÓN	SUP. DELIMITADA	SUP. TOTAL EDIFICADA	SUP. EDIFICABILIDAD BRUTA	USO
DB	A-3-31	IGLESIA SAMIN	109.665	71.851	0.655	S/ORDENAR
DB	A-3-33	MONTE FALCOA	114.425	65.587	0.573	S/ORDENAR
DB	A-3-39	SANIN 2	24.952	12.476	0.500	S/ORDENAR
DB	A-6-01	IGLESIA MATAMA	51.052	22.973	0.450	S/ORDENAR
DB	A-6-02	IGLESIA	29.771	15.332	0.515	
DB	A-6-03	IGLESIA	50.222	25.613	0.510	
DB	A-6-05	CANTERA	11.193	5.597	0.500	
DB	A-6-07	RIVELAS 1	18.233	8.594	0.490	
DB	A-6-08	RIVELAS 2	28.476	13.384	0.470	
DB	A-6-09	LAGARELA 1	41.074	18.528	0.451	
DB	A-6-10	BERAN	31.831	13.601	0.427	
DB	A-6-12	BERAN	115.292	54.187	0.470	
DB	A-6-15	CARREGAL	63.993	27.491	0.430	
DB	A-6-17	IGLESIA 2	11.442	4.657	0.400	S/ORDENAR
DB	A-6-19	REGUEIRO 2	19.959	7.984	0.400	S/ORDENAR
DB	A-6-20	REGUEIRO 1	12.683	5.073	0.400	S/ORDENAR
DB	A-6-21	IGLESIA	8.035	3.214	0.400	S/ORDENAR
DB	A-6-23	BERTOLOS	33.368	12.346	0.370	S/ORDENAR
DB	A-6-24	PORTAL	13.120	4.854	0.370	S/ORDENAR
DB	A-6-25	POVO	14.568	6.263	0.430	S/ORDENAR
DB	A-6-28	BARROCAS	12.955	5.650	0.450	S/ORDENAR
DB	A-6-29	BARROCAS 1	8.728	3.491	0.400	S/ORDENAR
DB	A-6-31	POMBAL 1	29.832	12.828	0.430	S/ORDENAR
DB	A-6-32	GARRIDA	23.224	10.451	0.450	S/ORDENAR
DB	A-6-34	SEDAE 2	203.668	81.467	0.400	S/ORDENAR
DB	A-6-35	IGLESIA 3	64.238	28.907	0.450	S/ORDENAR
DB	A-6-36	RIVELAS 3	23.527	10.822	0.460	S/ORDENAR
DB	A-6-37	CARNEIRAS 1	13.830	6.362	0.450	S/ORDENAR
DB	A-6-38	CARNEIRAS 2	12.090	6.650	0.550	S/ORDENAR
DB	A-6-39	BARBA	41.991	20.996	0.500	S/ORDENAR
DB	A-7-02	RECAR	74.656	101.385	1.358	RESIDENCIAL
DB	A-7-03	MOSTERO 2	10.298	4.634	0.450	S/ORDENAR
DB	A-7-04	CEMENTERO	14.458	7.374	0.510	S/ORDENAR
DB	A-7-05	MANDOIN	35.139	18.524	0.527	S/ORDENAR
DB	A-7-06	MOSTERO	6.020	4.214	0.700	S/ORDENAR
DB	A-7-07	BREA	20.251	9.113	0.450	S/ORDENAR
DB	A-7-08	EFOHCO	50.057	26.530	0.530	S/ORDENAR
DB	A-7-09	SAA	22.446	10.101	0.490	S/ORDENAR
DB	A-7-13	ESPEDRIAS	13.998	6.299	0.450	S/ORDENAR
DB	A-7-15	BARALLAS	69.290	31.181	0.450	S/ORDENAR

DISTRITO	A.P.R.	DENOMINACIÓN	SUP. DELIMITADA	SUP. TOTAL EDIFICADA	SUP. EDIFICABILIDAD BRUTA	USO
DB	A-7-16	MARINASA	26.483	11.917	0.450	S/ORDENAR
DB	A-7-17	COUTO	30.377	13.670	0.450	S/ORDENAR
DB	A-7-18	CHAMARAS	25.056	11.776	0.470	S/ORDENAR
DB	A-7-19	RICMAO	55.067	23.679	0.430	S/ORDENAR
DB	A-7-20	CARBALLAL	22.108	8.843	0.400	S/ORDENAR
DB	A-7-23	DORNELAS	12.962	5.185	0.400	S/ORDENAR
DB	A-7-24	COUTADA	10.750	4.829	0.450	S/ORDENAR
DB	A-7-25	XEQUINOS	17.642	11.820	0.670	INDUSTRIAL
DB	A-7-28	COCHO	14.556	6.259	0.430	S/ORDENAR
DB	A-7-27	BABIO	44.298	19.048	0.430	S/ORDENAR
DB	A-7-28	CASTIÑEIRAS	17.828	8.023	0.450	S/ORDENAR
DB	A-7-29	LAMEIRO	8.583	3.862	0.450	S/ORDENAR
DB	A-7-30	LARANHO	14.192	6.988	0.450	S/ORDENAR
DB	A-7-32	FEIRA	25.531	10.723	0.420	S/ORDENAR
DB	A-7-34	PEDROSA	17.936	7.712	0.430	S/ORDENAR
DB	A-7-35	QUINTAN	37.088	14.835	0.400	S/ORDENAR
DB	A-7-37	SEDAE 1	91.558	41.201	0.450	S/ORDENAR
DB	A-8-39	ALVAREZ CABRAL	118.744	142.493	1.200	S/ORDENAR
DB	A-8-50	LOUREIRO	16.952	9.324	0.550	S/ORDENAR
DB	A-8-51	TOUTEZO	31.815	19.089	0.600	S/ORDENAR
DB	A-8-52	SEGADE	45.660	27.296	0.600	S/ORDENAR
DB	A-8-53	A. P. BALADOS	43.855	18.858	0.430	S/ORDENAR
DB	A-8-54	IGLESIA CAMINO DO PAZO	88.560	179.945	0.750	S/ORDENAR
DB	A-8-55	BALDIS	31.500	16.250	0.500	S/ORDENAR
DB	A-8-56	IGLESIA CAMINO DO PAZO	248.469	104.357	0.420	S/ORDENAR
DB	A-8-57	CUJADA VIÑA	1.101.280	637.882	0.579	S/ORDENAR
DB	A-8-58	CARNEIROS	97.424	38.367	0.394	S/ORDENAR
DB	A-8-59	CARTO DO VIÑO	138.572	58.893	0.425	S/ORDENAR
DB	A-8-60	PORTAL 1	115.535	43.719	0.378	S/ORDENAR
DB	A-8-61	PARQUE TECNOLÓGICO	1.129.560	1.129.560	1.000	S/ORDENAR
DB	A-8-62	POLINO DE RECU	201.476	100.738	0.500	S/ORDENAR
DB	A-8-63	PORTAL 2	90.248	33.415	0.370	S/ORDENAR
DB	A-8-64	SORBEIRA 1	96.179	38.472	0.400	S/ORDENAR
DB	A-8-65	SORBEIRA 2	73.677	31.681	0.430	S/ORDENAR
DB	A-8-66	AREIRO	30.356	12.446	0.410	S/ORDENAR
DB	A-8-67	GARRIDA	195.092	97.546	0.500	S/ORDENAR
DB	A-8-68	VALADA	88.749	35.500	0.400	S/ORDENAR
DB	A-8-69	MACA	203.737	81.495	0.400	S/ORDENAR
DB	A-8-70	TELEIPA	97.900	58.740	0.600	S/ORDENAR




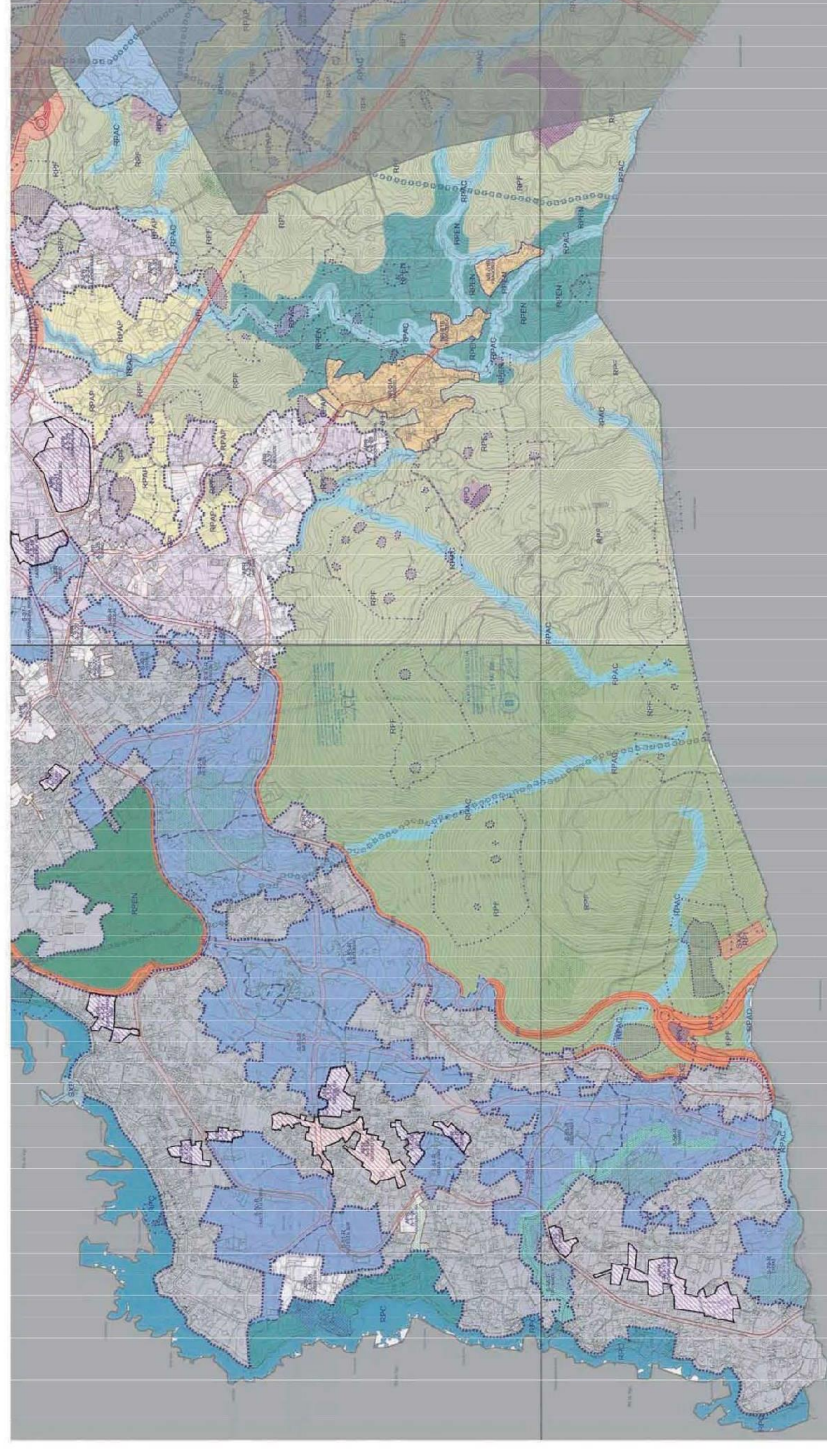


Districto zona 9A

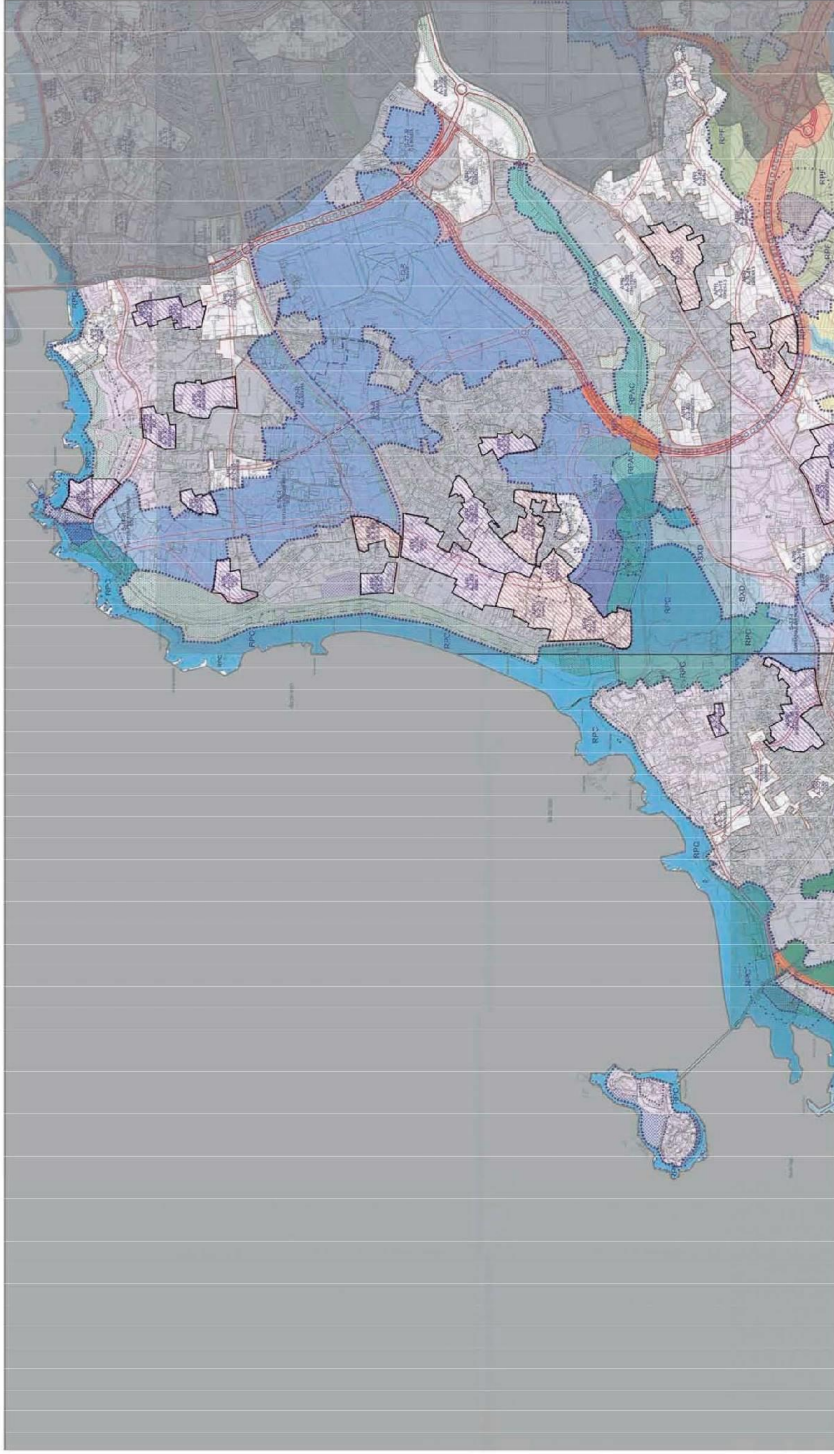


Ubicación del distrito

-  Alto
-  Muy Alto



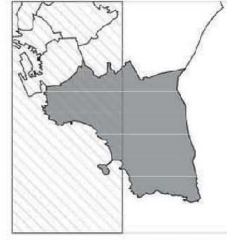
Delimitación del distrito y áreas del planeamiento remitido.



Delimitación del distrito y áreas del planeamiento remitido.

 Alto

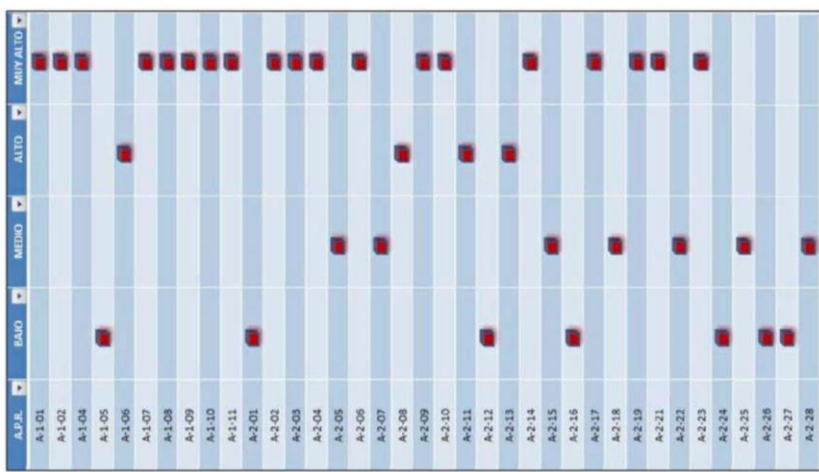
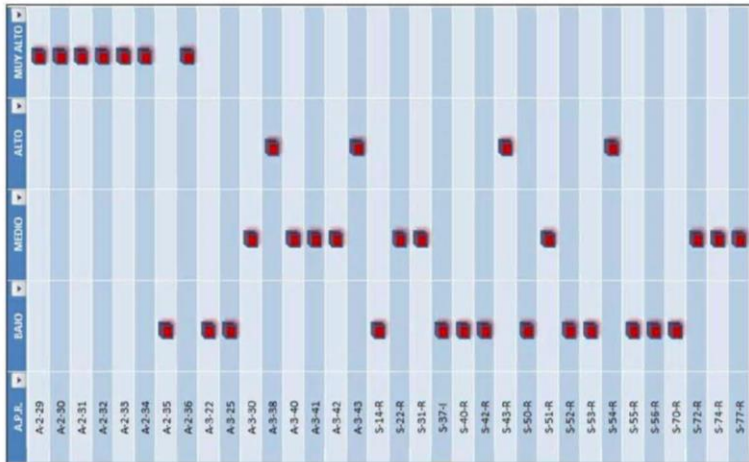
 Muy Alto



Distrito zona 9B

DISTRITO	A.P.F.	DENOMINACIÓN	SUP. DELIMITADA	SUP. TOTAL ENFASCADA	SUP. EDIFICABILIDAD BRUTA	USO
D9	A-1-01	CANUDO PLAVA	14.428	14.157	0,693	RESIDENCIAL
D9	A-1-02	CAMBODO ZAPATEIRA	12.529	5.178	0,420	S/ORDENAR
D9	A-1-04	OIA	6.726	3.027	0,450	S/ORDENAR
D9	A-1-05	CABO ESTAI	51.688	23.260	0,450	S/ORDENAR
D9	A-1-06	OUTEIRO OIA	78.954	41.846	0,530	S/ORDENAR
D9	A-1-07	IGLESIA OIA	11.861	4.957	0,550	RESIDENCIAL
D9	A-1-08	OIA 1	11.015	4.957	0,450	S/ORDENAR
D9	A-1-09	CLUBS	8.711	4.399	0,505	S/ORDENAR
D9	A-1-10	COVA DA BARROIA	8.268	3.307	0,400	S/ORDENAR
D9	A-1-11	GANDARA SAANES	59.201	24.864	0,420	S/ORDENAR
D9	A-2-01	RODE	50.453	34.308	0,680	S/ORDENAR
D9	A-2-02	VEIGÜÑA ALCABRE	31.015	23.351	0,750	S/ORDENAR
D9	A-2-03	FONTES	11.910	6.751	0,567	S/ORDENAR
D9	A-2-04	AMEIXEIRA	44.075	26.245	0,600	S/ORDENAR
D9	A-2-05	VIÑAGANDE	29.801	18.951	0,550	S/ORDENAR
D9	A-2-06	ROTEA	4.799	3.839	0,800	S/ORDENAR
D9	A-2-07	CRUCEIRO	77.985	83.544	1,070	S/ORDENAR
D9	A-2-08	PERTEGUEIRAS	22.559	16.728	0,720	S/ORDENAR
D9	A-2-09	SAMIL 1	39.138	31.310	0,800	S/ORDENAR
D9	A-2-10	PEREIRAS	24.410	14.846	0,608	S/ORDENAR
D9	A-2-11	SAMIL 2	62.850	53.423	0,850	S/ORDENAR
D9	A-2-12	REDONDO	76.927	53.849	0,700	S/ORDENAR
D9	A-2-13	SAMIL REDONDO	35.452	23.684	0,668	S/ORDENAR
D9	A-2-14	TOMADA	17.970	8.985	0,500	S/ORDENAR
D9	A-2-15	SAMIL 3	48.734	41.424	0,850	S/ORDENAR
D9	A-2-16	COMBIA	33.059	16.530	0,500	S/ORDENAR
D9	A-2-17	CARRASQUEIRA 1	6.825	3.071	0,450	S/ORDENAR
D9	A-2-18	BREAQUERO	17.016	13.514	0,500	S/ORDENAR
D9	A-2-19	CARRASQUEIRA 1	24.538	15.458	0,650	INDUSTRIAL
D9	A-2-21	CEAN	7.157	3.578	0,500	RESIDENCIAL
D9	A-2-22	CARRALVAL	26.789	13.400	0,500	S/ORDENAR
D9	A-2-23	VERDEAL RIAL	82.512	45.362	0,550	S/ORDENAR
D9	A-2-24	CASAS COMESAÑA	23.419	10.489	0,448	S/ORDENAR
D9	A-2-25	TARRIO	36.571	18.286	0,500	S/ORDENAR
D9	A-2-26	TABERNA	131.690	65.841	0,500	S/ORDENAR

DISTRITO	A.P.F.	DENOMINACIÓN	SUP. DELIMITADA	SUP. TOTAL ENFASCADA	SUP. EDIFICABILIDAD BRUTA	USO
D9	A-2-27	LUZ BOUZAS	140.546	66.066	0,470	S/ORDENAR
D9	A-2-29	PISTA	20.198	12.119	0,600	RESIDENCIAL
D9	A-2-30	BREAQUERO	56.022	30.252	0,540	S/ORDENAR
D9	A-2-31	ALVAREZ CORUJO	37.395	35.925	0,950	S/ORDENAR
D9	A-2-32	MUÑO DO VENTO	27.412	13.705	0,500	S/ORDENAR
D9	A-2-33	MONTANA	20.064	10.000	0,498	RESIDENCIAL
D9	A-2-34	DUMAS	15.686	9.568	0,610	S/ORDENAR
D9	A-2-35	CASAS	22.484	10.118	0,450	S/ORDENAR
D9	A-2-36	SAMIL	38.900	25.285	0,650	RESIDENCIAL
D9	A-3-22	BALADOS	130.242	97.682	0,750	S/ORDENAR
D9	A-3-25	CAÑIZA	58.193	55.283	0,950	S/ORDENAR
D9	A-3-30	CEMENTERIO	52.876	25.382	0,476	INDUSTRIAL
D9	A-3-38	IGLESIA 2	53.589	32.153	0,600	S/ORDENAR
D9	A-3-40	CAMPOSAÑCOS 1	38.776	25.592	0,660	S/ORDENAR
D9	A-3-41	IGLESIA 3	71.242	40.608	0,570	S/ORDENAR
D9	A-3-42	SAMIL 3	74.839	41.161	0,550	S/ORDENAR
D9	A-3-43	IGLESIA 4	42.106	20.211	0,480	S/ORDENAR
D9	S-14-R	FONTES PERTEGUEIRAS	403.940	195.777	0,486	S/ORDENAR
D9	S-2-R	MILLAREIRA	110.298	71.692	0,650	S/ORDENAR
D9	S-37-I	CARRASQUEIRA-INDUSTRIAL	52.270	32.830	0,630	S/ORDENAR
D9	S-40-R	VERDEAL	51.666	24.800	0,480	S/ORDENAR
D9	S-42-R	HERMIDA	345.113	137.245	0,400	S/ORDENAR
D9	S-43-R	VERDEAL	40.132	16.053	0,400	S/ORDENAR
D9	S-50-R	CABO ESTAI NORTE	237.879	102.288	0,430	S/ORDENAR
D9	S-51-R	CABO ESTAI SUR	78.875	39.437	0,500	S/ORDENAR
D9	S-52-R	MAIOGA	295.741	118.296	0,400	S/ORDENAR
D9	S-53-R	XUNQUEIRA	530.459	201.574	0,380	S/ORDENAR
D9	S-54-R	SENRA CIA	40.432	21.429	0,530	S/ORDENAR
D9	S-55-R	ESTOMADA 1	298.075	112.955	0,379	S/ORDENAR
D9	S-56-R	SALANS	253.743	100.366	0,396	S/ORDENAR
D9	S-70-R	ORNAS	97.960	39.184	0,400	S/ORDENAR
D9	S-72-R	MAVIA	728.351	717.809	0,986	S/ORDENAR
D9	S-74-R	TARRIO	45.800	27.480	0,600	S/ORDENAR
D9	S-77-R	ABOIZA	48.334	43.501	0,900	S/ORDENAR



5.3 APLICACIONES A LAS AREAS SELECCIONADAS

A continuación se procede al análisis de aquellas A.P.R. que cumplen con las condiciones que se consideran necesarias para dar respuesta a desarrollos relevantes para dar respuesta a las necesidades habitacionales en la actualidad, incorporando fichas descriptivas y documentación gráfica de la delimitación del ámbito, así como su ubicación dentro del término municipal.

En las 9 A.P.R. escogidas clasificadas como de grado de adecuación alto o muy alto, el estudio se concentra en los ámbitos y en el uso característico, siendo este el de residencial de vivienda en edificaciones multifamiliares o unifamiliares, llegándose a poder simultanear ambos tipos. El criterio establecido para la elección ha sido en base a su perfil de usuario, distribución espacial en el conjunto del territorio del municipio, mayor viabilidad y relevancia urbanística para el desarrollo como una buena distribución espacial, y además el grado de prioridad definida en el propio Plan, presentado las siguientes características generales.

DISTRITO 2

A.P.R.	DENOMINACIÓN	SUP.	EDIFICABILIDAD	SUP.EDIFICADA	USO
A-04-12	CONCHEIRA	7.581	12.130	1,60	S/ORDENAR

DISTRITO 3

A.P.R.	DENOMINACIÓN	SUP.	EDIFICABILIDAD	SUP.EDIFICADA	USO
A-04-05	HISPANIDAD	21.645	21.645	1,00	RESIDENCIAL

DISTRITO 4

A.P.R.	DENOMINACIÓN	SUP.	EDIFICABILIDAD	SUP.EDIFICADA	USO
A-03-01	BOUZAS	3.856	1.030	0,26	S/ORDENAR
A-03-15	TOMAS PAREDES	19.949	14.962	0,75	S/ORDENAR

DISTRITO 6

A.P.R.	DENOMINACIÓN	SUP.	EDIFICABILIDAD	SUP.EDIFICADA	USO
A-05-07	RIOS 3	54.926	43.941	0,80	S/ORDENAR

DISTRITO 7

A.P.R.	DENOMINACIÓN	UP.	EDIFICABILIDAD	SUP.EDIFICADA	USO
A-08-39	ALVAREZ CABRAL	3.744	149.493	1,20	S/ORDENAR

DISTRITO 8

A.P.R.	DENOMINACIÓN	SUP.	EDIFICABILIDAD	SUP.EDIFICADA	USO
A-07-15	BARALLAS	89.290	31.181	0,45	S/ORDENAR

DISTRITO 9

A.P.R.	DENOMINACIÓN	SUP.	EDIFICABILIDAD	SUP.EDIFICADA	USO
A-02-32	MUIÑO DO VENTO	24.412	13.706	0,50	S/ORDENAR
A-02-34	DUNAS	15.686	9.568	0,61	S/ORDENAR

Fig.149. Cuadro de las áreas escogidas para su análisis en base al perfil tipo y alto grado de idoneidad.

En cada uno de los casos de las distintas A.P.R. el sistema definido para su desarrollo en la ficha de planeamiento del P.G.O.U. de Vigo, son los que se definen a continuación. Destacándose entre todos como sistema más frecuente el de compensación.

A.P.R.	SISTEMA DEFINIDO
A-04-12	COMPENSACION
A-04-05	COMPENSACIÓN
A-03-01	EXPROPIACIÓN
A-03-15	COMPENSACIÓN
A-05-07	COMPENSACIÓN
A-08-39	CONCIERTO-COMPENSACIÓN
A-07-15	COMPENSACIÓN
A-02-32	COOPERACIÓN
A-02-34	COMPENSACIÓN

Fig.150. Cuadro del sistema definido en el Plan General de Ordenación para las áreas de planeamiento escogidas.

En el cuadro siguiente se define para cada A.P.R. escogidos de los distintos distritos, las siguientes tipologías edificatorias.

DISTRITO	A.P.R.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
2	A-04-12	A-B-C-G
3	A-04-05	A-B-C-D-G
4	A-03-01	A-B-C-G
4	A-03-15	A-B-C-G
6	A-05-07	A-B-C-D-G
7	A-08-39	A-B-C-D-G
8	A-07-15	A-B-C-D-G
9	A-02-32	A-C-D-G
9	A-02-34	A-C-D-G

Fig.151. Cuadro de tipología edificatoria definida en el Plan General de Ordenación para las áreas de planeamiento escogidas.

En todas ellas la tipología a desarrollar puede ser edificación aislada, edificación en manzana, edificación adosada o en ordenación detallada, siendo este el caso de la APR A-04-12, APR A-04-05, APR A-03-01, APR A-03-15, APR A-05-07, APR A-08-39, APR A-04-15, APR A-02-32 y APR A-02-34; y en el caso de la APR A-04-05, APR A-05-07, APR A-08-39, APR A-07-15, A-02-32 y APR A-02-34 habría que incorporarle la tipología de edificación pareada.

En el cuadro siguiente, según las fichas correspondientes a cada uno de las A.P.R. le corresponden la ordenanza de referencia que se detalla a continuación. Las más comunes son las ordenanzas 4-6-7 y 9, correspondiendo éstas con edificación en alineación de calle, edificación en bloque abierto, residencial de media densidad, edificación de villas y chalets, de las cuales se realiza una descripción pormenorizada al inicio de este capítulo.

A.P.R.	ORDENACIÓN DE REFERENCIA
A-04-12	3-4-6-7
A-04-05	3-4-5-7-8
A-03-01	4-6-7
A-03-15	4-6-7
A-05-07	3-4-6-7-9
A-08-39	4-6-7-11
A-07-15	7-9
A-02-32	4-6-7-9
A-02-34	6-7-9-11

Fig.152. Cuadro de la ordenación de referencia definida en el Plan General de Ordenación para las áreas de planeamiento escogidas.

A continuación se procede a describir mediante fichas y documentación gráfica los distintos parámetros de cada uno de los 9 APR de los diferentes ámbitos escogidos para los distritos. En las fichas se definen el nombre del ámbito, tipo de suelo, código, superficie delimitada, superficie sistema local de viario, superficie computable objeto de aprovechamiento, superficie total edificable, índice de edificabilidad bruta, tipología edificatoria, ordenación de referencia, altura máxima, aprovechamiento tipo, tipo de desenvolvimiento, iniciativa, sistema de actuación, plazo de desenvolvimiento y objetivo de planeamiento.

FICHA AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre: CONCHEIRO **Distrito:** 2 **Clave:** A-04-12

Suelo Urbano No Consolidado

Ámbito de Planeamiento remitido, se desenvuelve mediante Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.)

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada	7.581 m ²
Sistema Local	
Viario	1.370 m ²
Sistemas Generales Incluidos	
Viario Estructurante	1.352 m ²
Sup. computable aprovechamiento tipo	4.859 m ²

2. USOS e INTENSIDADES

Superficie Total Edificable	12.130 m ² c
Índice de Edificabilidad Bruta	1,60 m ² c/m ² s
Uso Residencial	
Tipología Edificable	A-B-C-G
Ordenanza de Referencia	3-4-6-7
Altura máxima	15 plantas

3. CONDICIONES de EQUIDISTRIBUCIÓN

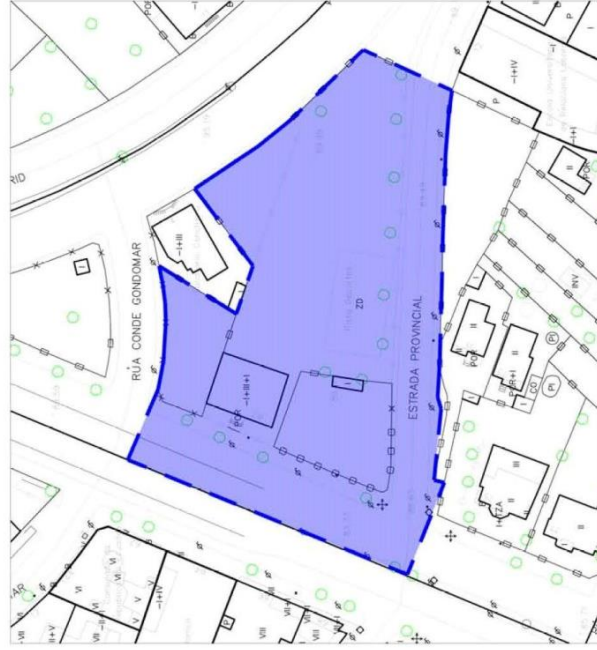
Uso Global Característico	Residencial 100%
Tipología Edificatoria Característica	A
Aprovechamiento Tipo	2,496m ² c/m ² s

4. DENSELVOVIMIENTO y GESTIÓN

Iniciativa de la Formulación de Planeamiento	Público
Sistema de Actuación	Compensación
Plazo de Desenvolvimiento	1º Cuatrienio

5. OBJETIVOS de PLANEAMIENTO

Resolver el espacio entorno a la Plaza de España y rematar el espacio edificado entre la Avd. de Madrid y la Carretera Provincial en su zona Norte.



FICHA AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre: HISPANIDAD **Distrito:** 3 **Clave:** A-04-15

Suelo Urbano No Consolidado

Ámbito de Planeamiento remitido, se desenvuelve mediante Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.)

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada	21.645 m ²
Sistema Local	
Viario Existente	2.405 m ²
Sup. computable aprovechamiento tipo	19.240 m ²

2. USOS e INTENSIDADES

Superficie Total Edificable	21.645 m ² c
Índice de Edificabilidad Bruta	1 m ² c/m ² s
Uso Residencial	
Tipología Edificatoria	A-B-C-D-G
Ordenanza de Referencia	3-4-5-7-8
Altura máxima	6 plantas

3. CONDICIONES de EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso Global Característico	Residencial 100%
Tipología Edificatoria Característica	A
Aprovechamiento Tipo	1,125 m ² c/m ² s

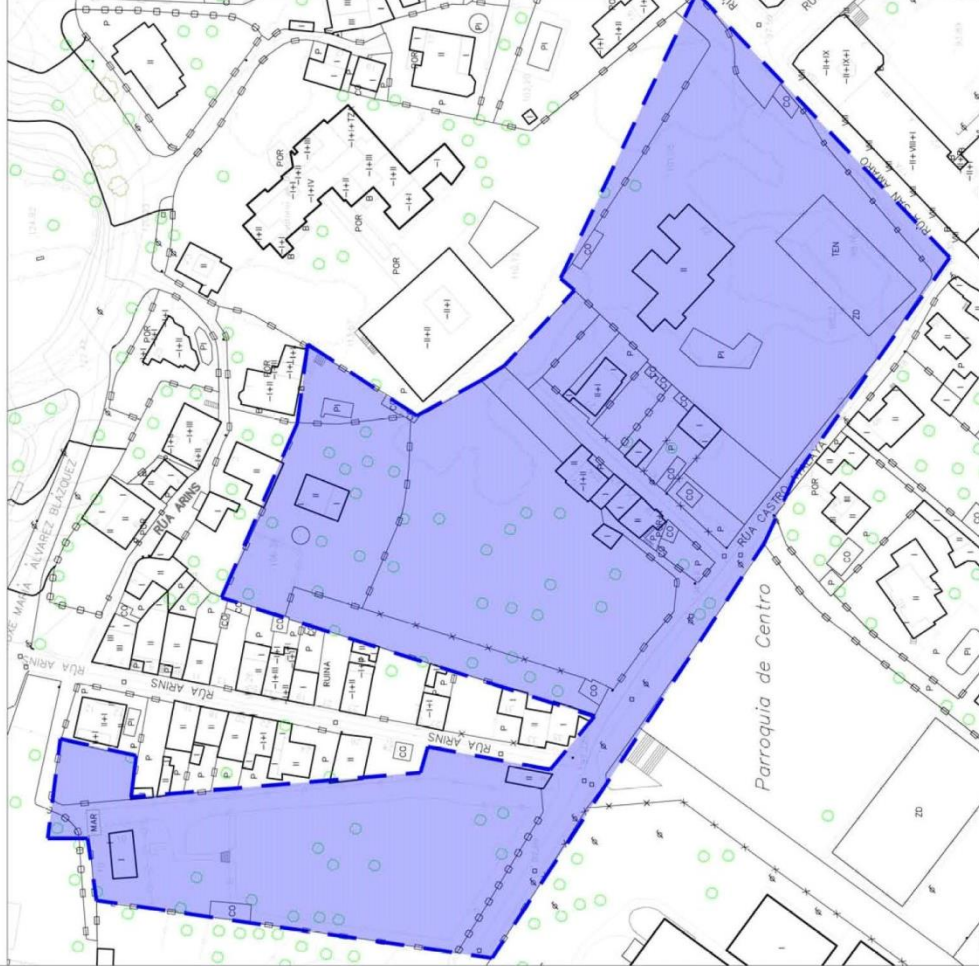
4. DENSELVOVIMIENTO y GESTIÓN

Iniciativa de la Formulación de Planeamiento	Público
Sistema de Actuación	Compensación
Plazo de Desenvolvimiento	1º Cuatrienio

5. OBJETIVOS de PLANEAMIENTO

Existe la determinación de una reserva mínima para la implantación de 33% de la edificabilidad residencial que deberá dedicarse a la vivienda, a algún régimen de protección pública.

Se deberá el Planeamiento a evaluación ambiental estratégico.



FICHA AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre: BOUZAS **Distrito:** 4 **Clave:** A-03-01

Suelo Urbano No Consolidado

Ámbito de Planeamiento remitido, se desenvuelve mediante Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.)

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada	3.856 m ²
Sup. computable aprovechamiento tipo	3.856 m ²

2. USOS e INTENSIDADES

Superficie Total Edificable	1.030 m ² c
Índice de Edificabilidad Bruta	0,267 m ² c/m ² s
Uso Residencial	
Tipología Edificatoria	A-B-C-G
Ordenanza de Referencia	4-6-7
Altura máxima	5 plantas

3. CONDICIONES de EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso Global Característico	Residencial 100%
Tipología Edificatoria Característica	A
Aprovechamiento Tipo (A.T.)	0,267m ² c/m ² s

4. DENSELVOVIMIENTO y GESTIÓN

Iniciativa de la Formulación de Planeamiento	Público
Sistema de Actuación	Expropiación
Plazo de Desenvolvimiento	1º Cuatrienio

5. OBJETIVOS de PLANEAMIENTO

Completar la ordenación del borde del Litoral Marítimo de Bouzas.

6. OBSERVACIONES

Se aportará vivienda acogida al régimen de protección, siendo ésta el 100% del uso residencial previsto.



FICHA AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre: TOMÁS PAREDES **Distrito:** 4 **Clave:** A-03-15

Suelo Urbano No Consolidado

Ámbito de Planeamiento remitido, se desenvuelve mediante Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.)

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada	19.949 m ²
Sistema Local	
Viario	358 m ²
Sistemas Generales Incluidos	
Verdes	3.603 m ²
Viario Estructurante	661 m ²
Sup. computable aprovechamiento tipo	19.591 m ²

2. USOS e INTENSIDADES

Superficie Total Edificable	14.962 m ² c
Índice de Edificabilidad Bruta	0,75 m ² c/m ² s
Uso Residencial	
Tipología Edificatoria	A-B-C-G
Ordenanza de Referencia	4-6-7
Altura máxima	6 plantas

3. CONDICIONES de EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso Global Característico	Residencial 100%
Tipología Edificatoria Característica	A
Aprovechamiento Tipo (A.T.)	0,764 m ² c/m ² s

4. DENSELVOVIMIENTO y GESTIÓN

Iniciativa de la Formulación de Planeamiento	Privado
Sistema de Actuación	Compensación
Plazo de Desenvolvimiento	1º Cuatrienio

5. RESERVA SISTEMAS LOCALES

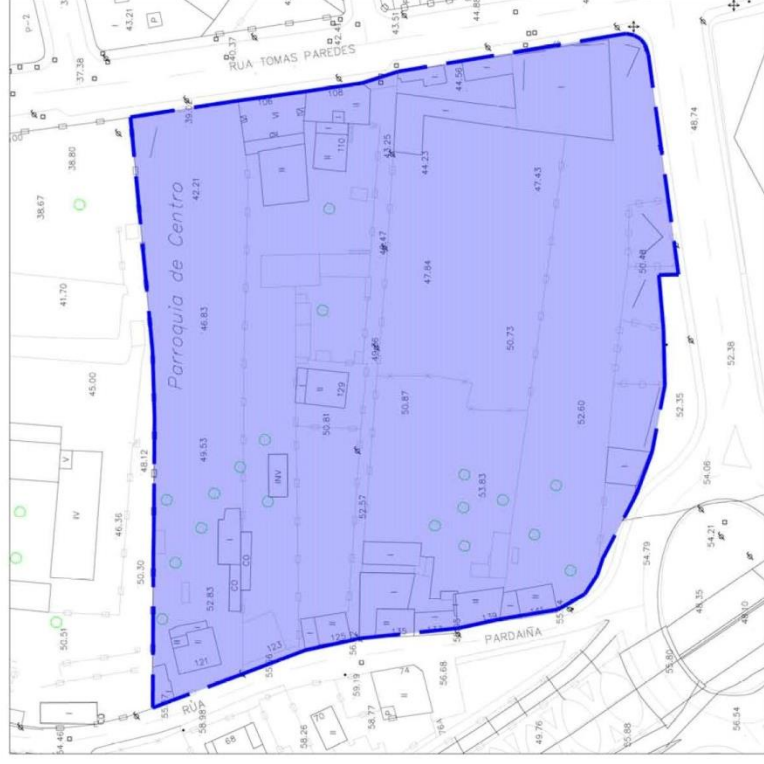
Verde	2.693 m ² de suelo
Equipamiento	1.496 m ² de suelo
Aparcamiento Público	75 plazas

6. OBJETIVOS de PLANEAMIENTO

Prolongación del sistema general de espacios libres y zonas verdes constituido por el cinturón verde de Coya, paralelo a la avenida de Castelao.
Así como el remate occidental del Polígono de Coya entre la avenida de Castelao y la calle Tomás Paredes.

7. OBSERVACIONES

Se realizará una reserva mínima de suelo para la implantación del 39% de edificabilidad residencial que habrá de dedicarse a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.



FICHA AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre: RIOS 3 **Distrito:** 6 **Clave:** A-05-07

Suelo Urbano No Consolidado

Ámbito de Planeamiento remitido, se desenvuelve mediante Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.)

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada	54.926 m ²
Sistema Local	
Viario	2.948 m ²
Sistemas Generales Incluidos	
Verdes	1.207 m ²
Viario Estructurante	2.642 m ²
Sup. computable aprovechamiento tipo	48.129 m ²

2. USOS e INTENSIDADES

Superficie Total Edificable	43.941 m ² c
Índice de Edificabilidad Bruta	0,80 m ² c/m ² s
Uso Residencial	
Tipología Edificatoria	A-B-C-D-G
Ordenanza de Referencia	3-4-6-7-9
Altura máxima	5 plantas

3. CONDICIONES de EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso Global Característico	Residencial 100%
Tipología Edificatoria Característica	A
Aprovechamiento Tipo (A.T.)	0,913m ² c/m ² s

4. DENSELVOVIMIENTO y GESTIÓN

Iniciativa de la Formulación de Planeamiento	Privado
Sistema de Actuación	Compensación
Plazo de Desenvolvimiento	2º Cuatrienio

5. RESERVA SISTEMAS LOCALES

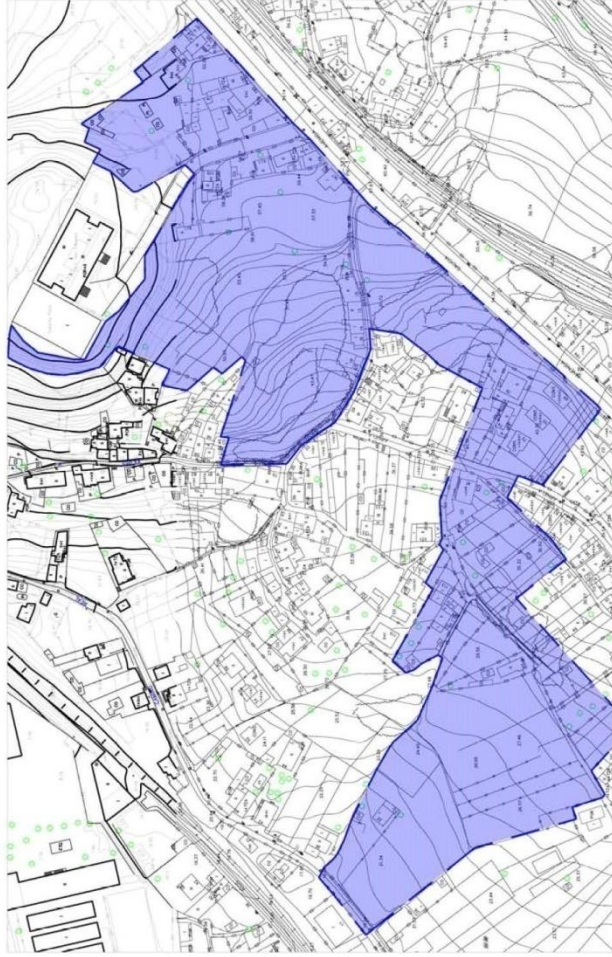
Verde	8.650 m ² de suelo
Equipamiento	5.250 m ² de suelo
Aparcamiento Público	220 plazas

6. OBJETIVOS de PLANEAMIENTO

Revitalización de la zona y la trama urbana existente en Teis con mejora de accesibilidad del área
La ordenación debe procurar una correcta interacción de la misma, estableciendo nuevas relaciones con el frente del litoral.

7. OBSERVACIONES

Se realizará una reserva mínima de suelo para la implantación del 55% de edificabilidad residencial que habrá de dedicarse a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.



FICHA AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre: ALVAREZ-CABRAL **Distrito:** 7 **Clave:** A-08-39

Suelo Urbano No Consolidado

Ámbito de Planeamiento remitido, se desenvuelve mediante Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.)

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada	118.744 m ²
Sistema Local	
Viario	1.175 m ²
Sistemas Generales Incluidos	10.334 m ²
Sup. computable aprovechamiento tipo	107.235 m ²

2. USOS e INTENSIDADES

Superficie Total Edificable	142.493 m ² c
Índice de Edificabilidad Bruta	1,20 m ² c/m ² s
Uso Residencial	
Tipología Edificatoria	A-B-C-D-G
Ordenanza de Referencia	4-6-7
Altura máxima	10 plantas
Uso Terciario General	
Tipología Edificatoria	A-B-C-D-G
Ordenanza de Referencia	4-6-7-11
Altura máxima	10 plantas

3. CONDICIONES de EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso Global Característico	Residencial 100%
	Terciario 5%
Tipología Edificatoria Característica	A
Aprovechamiento Tipo (A.T.)	1,331m ² c/m ² s

4. DENSELVOVIMIENTO y GESTIÓN

Iniciativa de la Formulación de Planeamiento	Privado
Sistema de Actuación	Concierto o Compensación
Plazo de Desenvolvimiento	1º Cuatrienio

5. RESERVA SISTEMAS LOCALES

Verde	25.649 m ² de suelo
Equipamiento	14.249 m ² de suelo
Aparcamiento Público	712 plazas

6. OBJETIVOS de PLANEAMIENTO

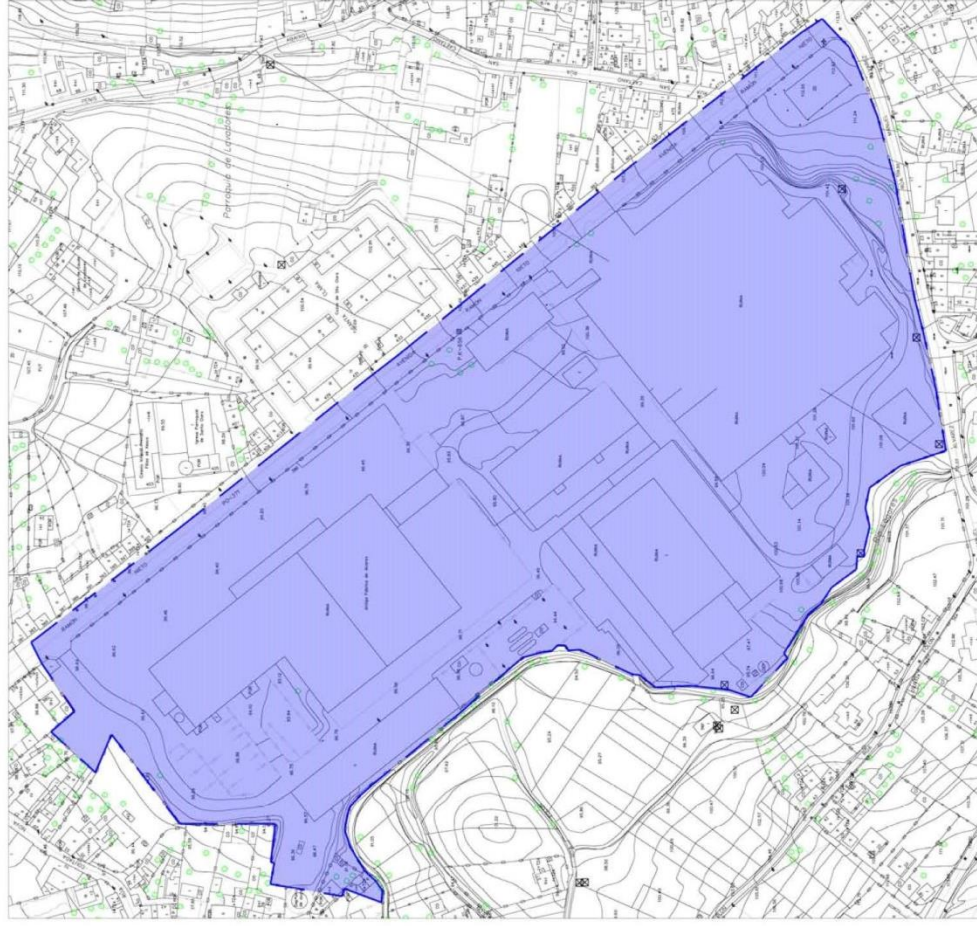
Ordenación agradable de una pieza urbana, que en otro momento tuvo uso industrial, que apoye la regeneración integral urbana de la zona.

Potenciación y recuperación de la centralidad parroquial al servicio de un hábitat urbano tendente a la diversificación de usos en un entorno de predominio residencial.

Introducción de tipología multifamiliar que posibilite la implantación de usos comerciales asociados.

7. OBSERVACIONES

Se realizará una reserva mínima de suelo apto para la implantación del 61% de edificabilidad residencial que habrá de dedicarse a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.



FICHA AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre: BARALLAS **Distrito:** 8 **Clave:** A-07-15

Suelo Urbano No Consolidado

Ámbito de Planeamiento remitido, se desenvuelve mediante Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.)

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada	69.290 m ²
Sistema Local	
Viario	3.216 m ²
Sistemas Generales Incluidos	281 m ²
Sup. computable aprovechamiento tipo	65.780 m ²

2. USOS e INTENSIDADES

Superficie Total Edificable	31.181 m ² c
Índice de Edificabilidad Bruta	0,45 m ² c/m ² s
Uso Residencial	
Tipología Edificatoria	A-B-C-D-G
Ordenanza de Referencia	7-9
Altura máxima	3 plantas

3. CONDICIONES de EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso Global Característico	Residencial 100%
Tipología Edificatoria Característica	A
Aprovechamiento Tipo (A.T.)	0,913 m ² c/m ² s

4. DENSELVOVIMIENTO y GESTIÓN

Iniciativa de la Formulación de Planeamiento	Privado
Sistema de Actuación	Compensación
Plazo de Desenvolvimiento	3º Cuatrienio

5. RESERVA SISTEMAS LOCALES

Verde	6.942 m ² de suelo
Equipamiento	3.124 m ² de suelo
Aparcamiento Público	156 plazas

6. OBJETIVOS de PLANEAMIENTO

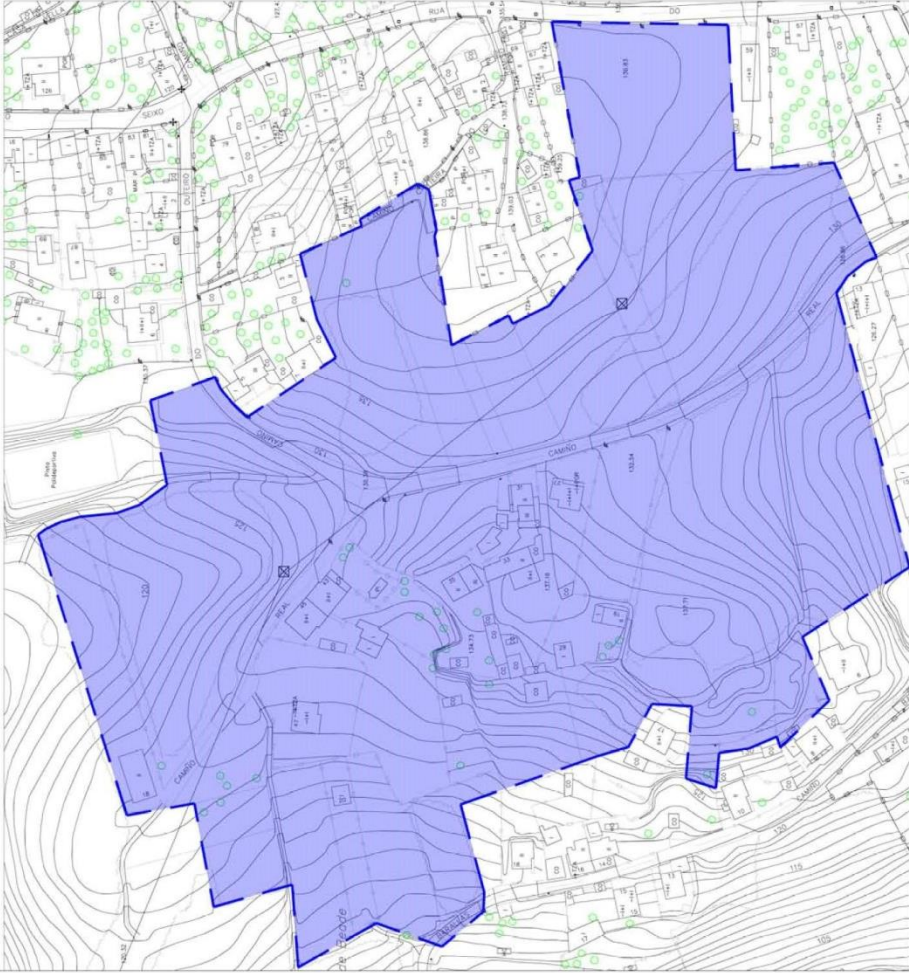
Completar la trama urbana.

Acabado de las vías internas y previsión de dotación urbanística de carácter local.

Si fija un límite de intensidad máxima del 30% para uso residencial de 2ª categoría (vivienda unifamiliar o colectiva).

7. OBSERVACIONES

Se realizará una reserva mínima de suelo para la implantación del 27% de edificabilidad residencial que habrá de dedicarse a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.



FICHA AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre: MUIÑO DO VENTO **Distrito:** 9 **Clave:** A-02-32

Suelo Urbano No Consolidado

Ámbito de Planeamiento remitido, se desenvuelve mediante Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.)

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada	27.412 m ²
Sistema Local	
Viario	1.073 m ²
Sup. computable aprovechamiento tipo	26.339 m ²

2. USOS e INTENSIDADES

Superficie Total Edificable	13.706 m ² c
Índice de Edificabilidad Bruta	0,50 m ² c/m ² s
Uso Residencial	
Tipología Edificatoria	A-C-D-G
Ordenanza de Referencia	4-6-7-9
Altura máxima	4 plantas

3. CONDICIONES de EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso Global Característico	Máximo	Mínimo	Coefficiente
Residencial	70%	50%	1,00
Dotacional privado	50%	20%	0,664
Terciario general	10%		0,734
Tipología Edificatoria Característica			C
Aprovechamiento Tipo (A.T.)			0,463m ² c/m ² s

4. DENSELVOVIMIENTO y GESTIÓN

Iniciativa de la Formulación de Planeamiento	Privado
Sistema de Actuación	Cooperación
Plazo de Desenvolvimiento	1º Cuatrienio

5. RESERVA SISTEMAS LOCALES

Verde	6.051 m ² de suelo
Equipamiento	531 m ² de suelo
Aparcamiento Público	129 plazas

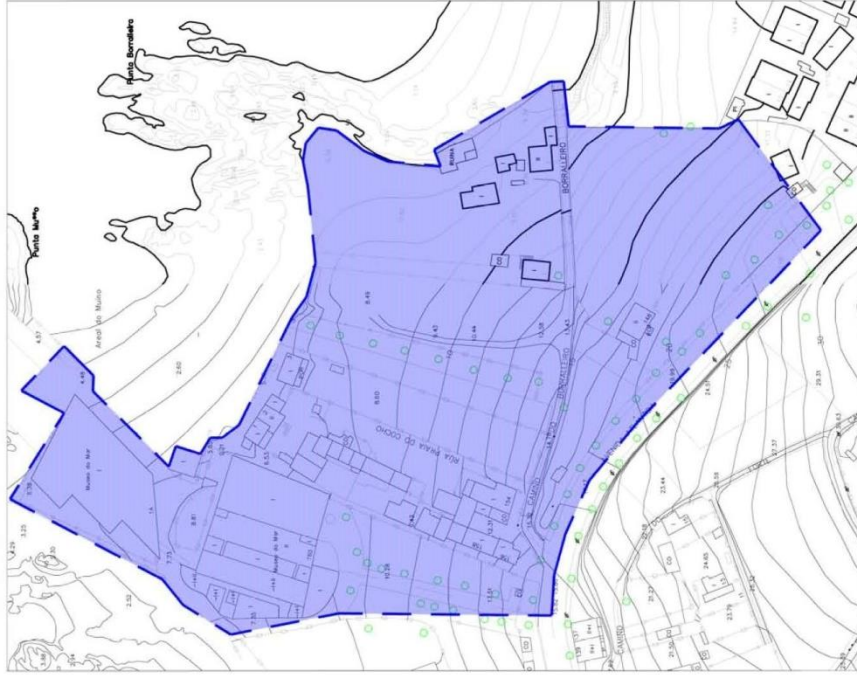
6. OBJETIVOS de PLANEAMIENTO

Resolver la ampliación del Museo del Mar para custodia y clasificación de nuevos fondos, disponiendo además de aparcamiento para el Museo y la demanda de los usuarios de las playas del entorno.

Completar la disposición de espacios libres para el Paseo Marítimo Bouzas-Alcabre, de modo que el sistema local enlace le Paseo Marítimo con el Museo del Mar.

7. OBSERVACIONES

Se realizará una reserva mínima de suelo para la implantación del 32% de edificabilidad residencial que habrá de dedicarse a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.



FICHA AMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nombre: DUNAS **Distrito:** 9 **Clave:** A-02-34

Suelo Urbano No Consolidado

Ámbito de Planeamiento remitido, se desenvuelve mediante Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.)

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada	15.686 m ²
Sistemas Generales	
Verde	2.262 m ²
Viario estructurante	2.787 m ²
Sup. computable aprovechamiento tipo	10.637 m ²

2. USOS e INTENSIDADES

Superficie Total Edificable	9.568 m ² c
Índice de Edificabilidad Bruta	0,610 m ² c/m ² s
Uso Residencial	
Tipología Edificatoria	A-C-D-G
Ordenanza de Referencia	6-7-9
Altura máxima	6 plantas
Uso Terciario General	
Tipología Edificatoria	A-C-G
Ordenanza de Referencia	6-7-11
Altura máxima	6 plantas

3. CONDICIONES de EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso Global Característico	Máximo	Mínimo	Coficiente
Residencial	80%	60%	0,61
Otros Usos Globales	Máximo	Mínimo	Coficiente
Terciario general	30%	20%	0,734
Tipología Edificatoria Característica			A
Aprovechamiento Tipo (A.T.)			0,895m ² c/m ² s

4. DENSELVOVIMIENTO y GESTIÓN

Iniciativa de la Formulación de Planeamiento	Privado
Sistema de Actuación	Compensación
Plazo de Desenvolvimiento	1º Cuatrienio

5. RESERVA SISTEMAS LOCALES

Verde	1.722 m ² de suelo
Equipamiento	957 m ² de suelo
Aparcamiento Público	48 plazas

6. OBJETIVOS de PLANEAMIENTO

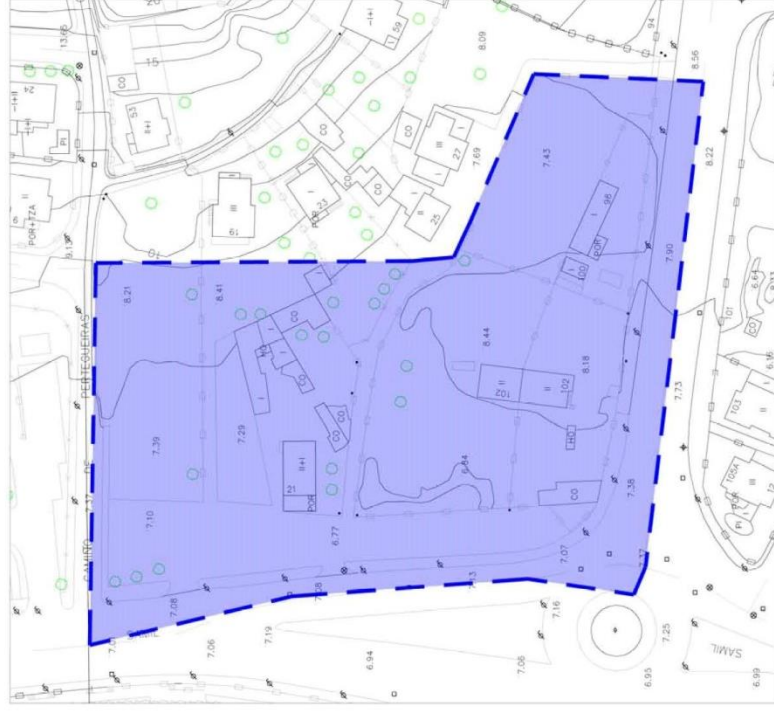
La ordenación de esta área se incluye dentro de los objetivos estratégicos de renovación urbana del frente de Samil, parejo a la recuperación medio ambiental del compuesto de Dunas.

Se establecen los siguientes objetivos:

Transformación de la Avenida de Samil, convirtiéndose en un vial de servicio una vez se de cuenta del vial sustitutivo integrado en el sistema general de comunicación.

7. OBSERVACIONES

Se realizará una reserva mínima de suelo para la implantación del 40% de edificabilidad residencial que habrá de dedicarse a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.



5.4 ENSAYO DE PROPUESTA PARA EL AMBITO APR A-02-34

5.4.1 Descripción y localización del ámbito

El ámbito es un suelo urbano no consolidado se define en el PGOU como APR A-2-34 Dunas, se desarrollará sobre la zona delimitada a este respecto en el plano “Ámbitos de planeamiento remitido” del PGOU del término municipal Vigo.

El desarrollo del APR A-2-34 Dunas, está incluido dentro del PGOU como un elemento prioritario teniendo previsto según la ficha que lo define que sea desarrollo en el primer cuatrienio, mediante iniciativa privada, considerándose este un ámbito fundamental para completar la trama urbana del frente de la Avd. de Samil, respecto al resto de tejido consolidado, formalizado por el frente del paseo marítimo de Samil, a la vez que forma parte fundamental para la obtención de suelo en el Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes de la Avenida de Europa.

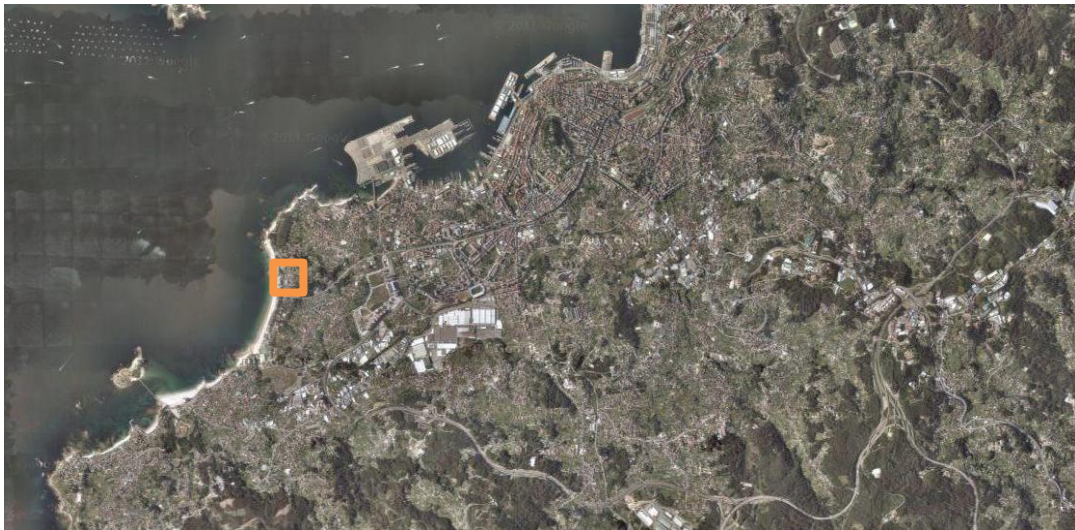


Fig.153. Plano de situación del ámbito A-2-34 DUNAS.

La superficie del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior A-2-34 Dunas, según la ficha del PGOU es de 15.686 m². Esta superficie, una vez analizada y a los efectos del trabajo que plantea la propuesta, se reduce, pasando a ser de 15.498,14 m². Dicha reducción se debe a un estudio más pormenorizado de sus límites tomando en consideración los condicionantes externos, en su delimitación Este, donde la línea que delimita el ámbito, divide propiedades y caminos de servidumbres y paso, proponiendo una pequeña modificación, con la intención de realizar una más racional.

Sus límites son: Norte Camiño Pertegueiras, Sur Avenida de Europa, Oeste Avenida Samil y el Este lo delimita la línea trazada por el medio de parcelas, algunas de ellas edificadas con viviendas unifamiliares. El ámbito proviene de un suelo urbano que no llegó a desarrollarse, y por tanto mantiene su uso inicial, la mayoría de las parcelas se encuentran en desuso, más bien en estado de abandono, entendiéndose que se encuentran a la espera de expectativas de desarrollo de la zona, intercalándose con otras en las que existen ubicadas viviendas unifamiliares de distinta antigüedad, organizadas estas a lo largo de un vial de servicio interior.

Encontrándonos de esta modo en un territorio parcialmente desarrollado aunque falto de ordenación, la vegetación o bien es de cultivo particular, o se encuentra en abandono, sin ningún tipo de evidencia de lo autóctono, la fauna natural es la propia de este tipo de terrenos residuales dentro de una trama urbana, el ámbito no se encuentra en ningún tipo de zona natural protegida.

En cuanto a su orientación al situar su disposición y su referencia con relación al vial de la avenida de Europa, quedaría este vial situado al sur del ámbito y en el norte se situaría el vial de Pertigueiras, con relación a los viales que lo circunda disfruta de una excelente orientación, en la propuesta realizada el 95% de las viviendas disponen de vistas directas a la zona de playa y paseo marítimo, así como en función de la disposición de las mismas las viviendas disfrutaban de incidencia directa de rayos solares.

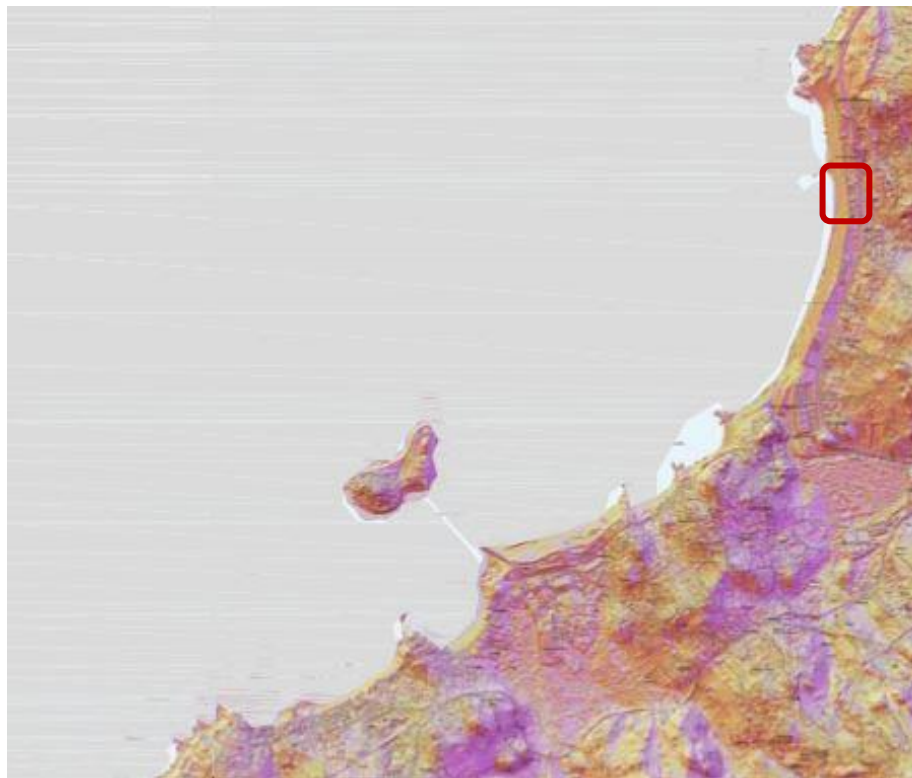


Fig.154. Plano de exposición solar.

El ámbito mira hacia la ría de Vigo, rodeado de un área urbanizada ya consolidada, siendo este claramente visible desde el mar y el paseo marítimo de Samil.

El ámbito se corresponde con un suelo urbano sin desarrollar de una dimensión que se puede considerar reducida, dentro de la delimitación del mismo suelo encontramos terrenos vacíos de cultivo sin uso, intercalados con otros en los que se materializan tres edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares, de las que una de ellas ha sido reformada y adaptada para uso de hostelería.

Todas las parcelas comprendidas dentro del ámbito se encuentran bien definidas y delimitadas por cierres, siendo unos metálicos y otros de obra o cantería. El ámbito está dividido por un vial de servicio, para dar acceso a las parcelas desde la Avenida de Samil.

La clasificación urbanística de los terrenos que rodean el ámbito es la de suelo urbano consolidado en la zona este, apareciendo un sistema general de equipamientos en el linde norte y Sur así como un sistema general de zonas verdes en el oeste.

A continuación se incorpora una imagen aérea donde se definen los distintos puntos en los que se ha obtenido el reportaje fotográfico de los elementos que lo componen, así como de edificaciones situadas dentro de los límites del ámbito estudiado.



Fig.155. Plano de emplazamiento del ámbito A-2-34 DUNAS.



V01 Camiño de Pertegueiras



V02 Vista desde aparcamiento público



V03 Vista entrada a la parcela



V04 Vista de la parcela y Edificación



V05 Vista Edificación



V06 Vista camino de servicio

Fig.156. Grupo de fotografías V01-V06



V07 Vista de parcela



V08 Vista parcela



V09 Vista de la parcela



V10 Vista de la parcela



V11 Vista de la parcela



V12 Vista de la parcela

Fig.157. Grupo de fotografías V07-V12



V13 Vista de la parcela 12



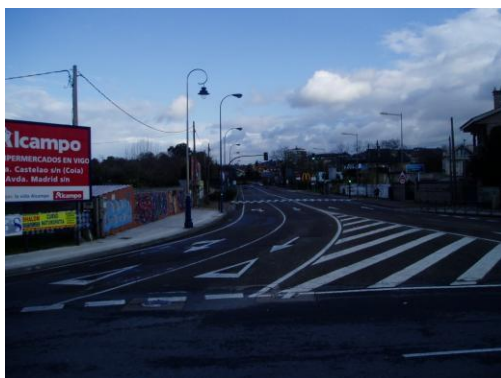
V14 Vista de la parcela 13



V15 Vista de la parcela 14



V16 Vista de la Avda. de Europa hacia la Avda. Samil



V17 Vista de la Avda. de Europa desde la Avda. de Samil



V18 Vista de la Avda. de Samil

Fig.158. Grupo de fotografías V13-V18



Fig.159. Fotografías V19 Vista del Camino de Pertegueiras desde Avda. de Samil

5.4.2 Geología

Consultados los estudios realizados por la Xunta de Galicia así como la ficha correspondiente del ámbito en la que se define la presencia de un terreno en superficie correspondiente con un relleno antrópico y cobertura vegetal, formada por limos arenosos de color oscuro, con un espesor total de aproximadamente 1 metro. Bajo ésta se encuentra un depósito detrítico eluvio – aluvial, unas arenas limosas de color pardo a naranja de grano medio-fino con tramos más arenosos intercalados con otros más limosos y plásticos. Puntualmente presenta limos de color negro muy plásticos.

5.4.3 Topografía

El ámbito se extiende por una superficie con una suave ladera de Este a Oeste que se podría considerar prácticamente plana debido a su escasa pendiente, esta es continua en esa misma dirección, oscilando en torno a un 2%. La diferencia de cota que existe entre el límite Oeste, según los planos de la cartografía municipal entre la cota más baja y el límite Este más alto es de 1,80 metros aproximadamente en el sitio más desfavorable, siendo esta dirección de Este a Oeste el eje predominante del ámbito.

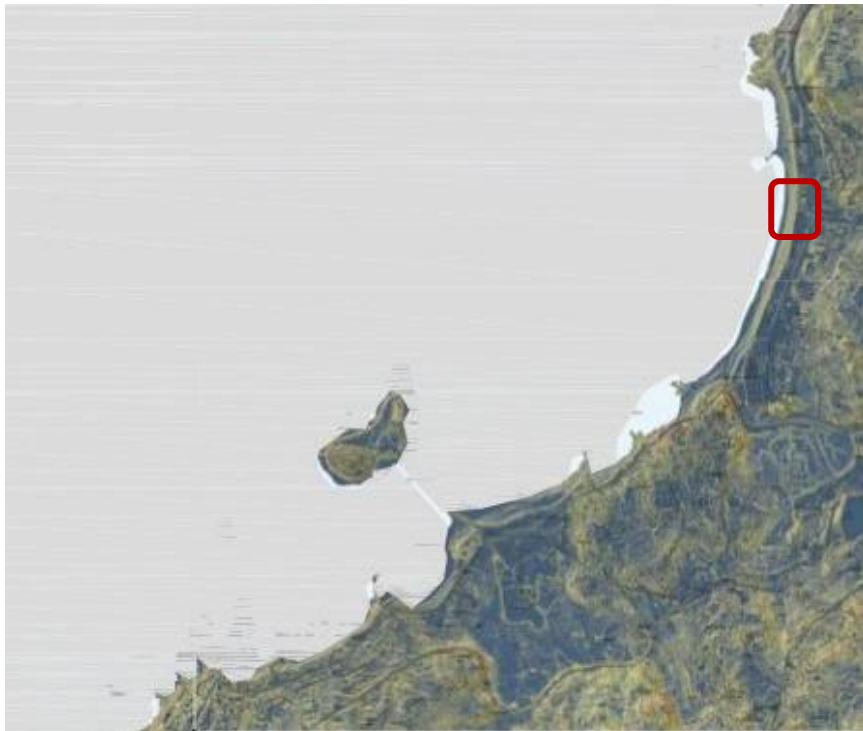


Fig.160. Plano de Declives.

En el entorno del ámbito existen espacios de recreo y zonas de esparcimiento, situado en primera línea de costa junto al paseo marítimo de Samil, a menos de 100 m se encuentran zonas de arbolado.

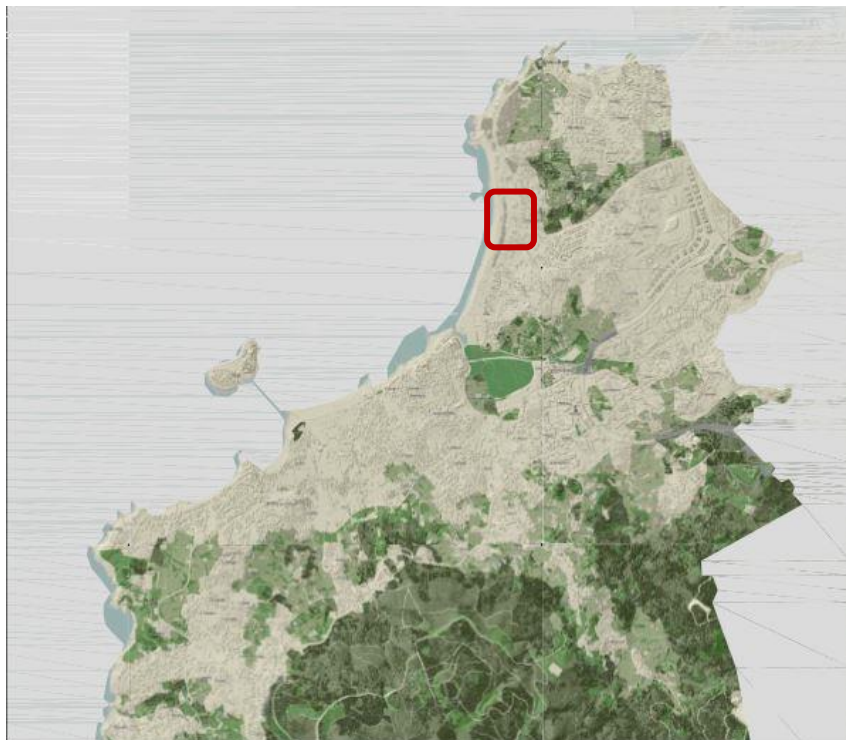


Fig.161. Plano Zonas Verdes.

5.4.4 Ficha de Planeamiento

Las determinaciones que se define en el PGOU de Vigo en relación al ámbito de actuación poseen una delimitación expresa recogida en los Planos de Ordenación y en la concreciones correspondientes, en su ficha de planeamiento se fijan las condiciones particulares a desarrollar en el ámbito que tiene como característica principal la de vivienda de carácter colectivo.



Fig.162. Imagen de la delimitación del ámbito.

A continuación se adjunta el contenido de la ficha que recoge las diversas consideraciones, coeficientes y determinaciones que todo Plan General desarrolla para el correcto desenvolvimiento y gestión de un ámbito de ordenación diferida en cumplimiento de la legislación urbanística vigente.

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.722	m ² de solo
Equipamento:	957	m ² de solo
Aparcamientos publicos:	48	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO

SX/EL-ZV/B08/1/ EIXO AVDA. CASTELAO- AVDA. EUROPA AVDA. EUROPA

Obtido: PorObter:

2.262	3.322
-------	-------

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	0,918%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,918%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,918%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,168%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,168%

7. CARGAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación desta área inclúese dentro do obxectivo estratéxico de renovación urbana do fronte de Samil parello á recuperación medioambiental do complexo dunar. A estes efectos establénse os seguintes obxectivos:
- Transformación da Avda. de Samil nun vial de servizo, unha vez se dea conta da Execución do vial substitutivo integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previsto no Sector S-14-R FONTES PERTEGUEIRAS (este último incorporado como ordenación detallada anexa á Memoria xustificativa do Plan Xeral).
- Obtención da reserva de Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B08 EIXO AVDA. CASTELAO-EUROPA no seu remate fronte ao Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B07 ALCABRE-SAMIL
- Remate da fachada urbana litoral con especial consideración das preexistencias veciñas como é o SX/EQ-DC/C04 CASA DAS PALABRAS.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
- Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Sítuaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.
- Recomendase un estudo da composición dos volumes no ámbito para amosa-la integración dos mesmos na fachada litoral.
- Suxírese a formalización dun único volume na pauta de escala marcada pola Casa das Palabras.

Fig.164. Ficha Plan General de Ordenación Urbana 2008.

A continuación se incorporan los planos correspondientes a las distintas tipologías, ordenaciones y delimitación de zonas verdes de cesión, así como espacios de cesión estructurantes de viales designadas para el entorno del ámbito APR A-02-34.

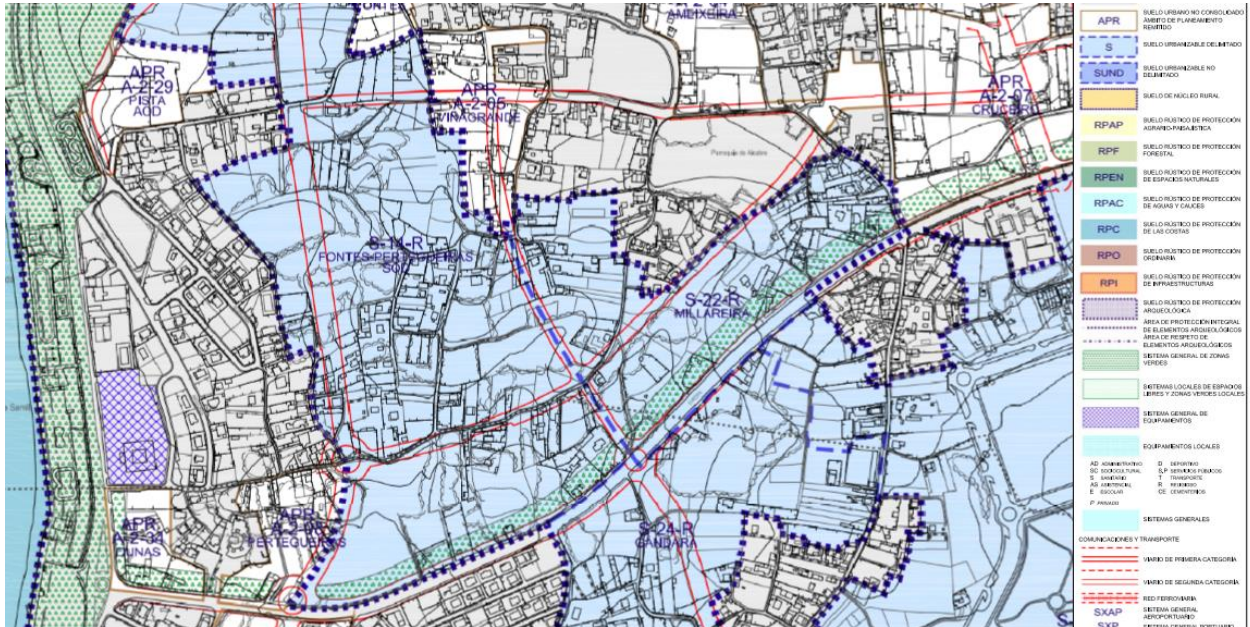


Fig.165. Plano definición urbanística de los distintos espacios entorno al APR A-02-34.



Fig.166. Plano delimitación espacios de cesión para zonas y viales estructurantes que afectan al APR A-02-34.

5.4.5 Estructura parcelaria

Se aporta el plano del Catastro (tomado de la web). El parcelario resultante del análisis *in situ* difiriendo en parte del descargado del Catastro, éste contempla un total de 18 referencias, que no coincide con las quince parcelas observadas sobre el terreno, así como en vistas aéreas, de forma complementaria al documento y ficha del APR se llevó a cabo un trabajo de identificación parcelaria *in situ*.



Fig.167. Imagen catastro ámbito APR A-02-34 Dunas.

5.4.6 Construcciones y actividades existentes

En cuanto a las construcciones, existen tres viviendas unifamiliares incluidas dentro de la delimitación del ámbito, además de sus edificaciones auxiliares y galpones asociados a las propias viviendas.

Se incluye a continuación una imagen de localización de las distintas construcciones existentes dentro del ámbito de actuación.



Fig.168. Edificaciones existentes en el interior de la delimitación del ámbito.

Todas las edificaciones principales están destinadas a uso residencial como viviendas unifamiliares, a excepción de las edificaciones 1 y 2 que además en ellas se desarrollan actividades de uso hostelero.

5.5 INFORMACIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO

5.5.1 Demografía

La Parroquia de Navia, donde se encuentra el ámbito, según el INE, cuenta con una población en el año 2013 de 5.458 habitantes, 2.706 hombres y 2.752 mujeres. Concretamente, en el ámbito de estudio que nos ocupa se observa una escasa ocupación, solo se encuentran habitadas dos de las tres viviendas ya que la tercera está dedicada a la actividad de hostelería, considerando un grado de ocupación de 8 personas.

5.5.2 Movilidad

La movilidad se define como el conjunto de desplazamientos que las personas deben hacer por motivo laboral, formativo, sanitario, social, cultural o de ocio, o por cualquier otro motivo. En este sentido, se determina como movilidad sostenible la que satisface en un tiempo y con un coste razonable, y que minimiza los efectos negativos sobre el ámbito y la calidad de vida de las personas.

En un análisis de estado actual de las opciones de movilidad sostenible existente, se observa una red de transporte público básica que ofrece la conexión de la zona con el resto del municipio. La Avenida de Europa cuenta con una parada de autobús urbano (líneas L15A, N1 y N2 de Vitrasa) en las proximidades de contacto con el ámbito por el sur, con una frecuencia de media hora la línea L15A y una hora las líneas N1 y N2.

Por la Avenida de Samil circulan los autobuses urbanos L10, L15A, L15B, L15C y N1 cada hora, menos el L15A que tiene una frecuencia de media hora como se ha citado anteriormente. La parada usada por estos autobuses se localiza en las proximidades de la Casa de las Palabras, situada al norte del ámbito. También existe otra parada para las líneas L10, N1 y N2 situada en la Avenida de Samil al sur del ámbito.

5.5.3 Equipamientos

En cuanto a los equipamientos existentes en la zona, se pueden dividir en cuatro niveles de proximidad al ámbito:

- En un primer radio de 200 metros se encuentra la Casa de las Palabras y un equipamiento dotacional.
- En un segundo radio de 700 metros se sitúan un equipamiento escolar, uno sociocultural, uno religioso y un cementerio.
- En un tercer radio de 1000 metros aparecen un equipamiento de tipo asistencial y uno deportivo.
- En un cuarto radio de 1400 metros se distinguen equipamientos de tipo escolar, sociocultural, sanitario y un cementerio, además de localizarse el Museo del Mar al norte y la Depuradora al sur.



Fig.169. Plano situación de equipamientos en los alrededores del ámbito A-02-34 Dunas.

Estos equipamientos son, en su mayor parte, de tipo escolar y religioso, por lo que se considera necesaria la incorporación de un tipo nuevo en este PERI, como puede ser un equipamiento de tipo asistencial (categoría 10ª), dado que no se encuentra ninguno de este tipo en las inmediaciones de la zona de actuación.

5.5.4 Viario público existente

Según consta en el inventario municipal, los viales públicos incluidos en el ámbito, son los representados en línea discontinua en la imagen siguiente:

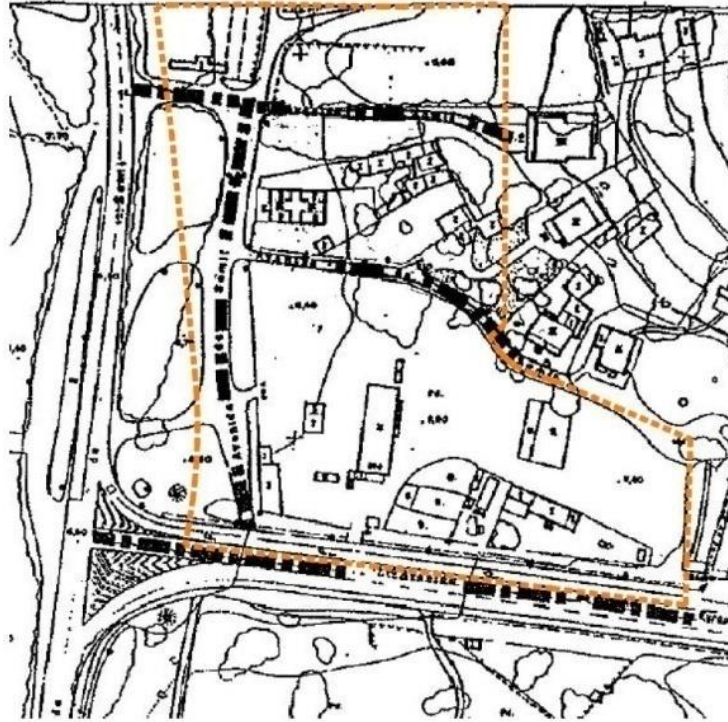


Fig.170. Viales existentes y vinculantes del desarrollo del ámbito A-02-34 Dunas.

5.6 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU

La propia ficha del APR establece los objetivos y criterios de ordenación del PGOU para el APR, siendo definidos los siguientes puntos:

- Transformación de la Avda. de Samil en un vial de servicio, una vez que se ejecute el vial sustitutivo integrado en el Sistema General de Comunicaciones-Viario de 2ª Categoría previsto en el Sector S-14-R FONTES PERTEGUEIRAS.
- Obtención de la reserva de Sistema General de Espacios Libres SX/EL-ZV/B08 EJE AVDA. CASTELAO-EUROPA en su final frente al Sistema General de Espacios Libres SX/EL- ZV/B07 ALCABRE-SAMIL.
- Conclusión de la fachada urbana litoral con especial consideración de las preexistencias vecinas como es el SX/EQ-DC/C04 CASA DE LAS PALABRAS.
- Uso global característico:
 - Residencial: máx. 80% - mín 60%
 - Terciario general: máx. 30% - mín 20%
- Tipología edificatoria característica: Tipo A, Edificación aislada o en bloques abiertos.

Los criterios de ordenación establecidos por el PGOU para el APR son:

Tipologías edificatorias:

- Residencial:
 - A, edificación aislada o en bloques abiertos: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
 - C, edificación adosada o agrupada en hilera: es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la Categoría 1ª de

vivienda unifamiliar. En planeamiento de desarrollo se considera compatible con la Categoría 2ª de vivienda multifamiliar.

- D, edificación pareada: aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.
 - G, en ordenaciones que se definan en Ordenaciones Detalladas o en planeamientos de desarrollo o mediante Estudio de Detalle, podrán conjugarse tipologías mixtas de manera que en una ordenación puedan coexistir edificaciones que tapen medianerías y tengan carácter de edificación en manzana cerrada, con elementos o cuerpos de edificación abierta, o cualquier otra conjunción o “macla” que pueda definirse.
- Terciario general:
 - A, edificación aislada o en bloques abiertos.
 - C, edificación adosada o agrupada en hilera.
 - G, tipologías mixtas, de la manera que se explica anteriormente.

Ordenanzas de referencia del PGOU:

- Residencial:
 - 6 Edificación en bloques abiertos, 7 Residencial de media densidad, 9 Edificación de villas y chalés.
- Terciario general:
 - 6 Edificación en bloques abiertos, 7 Residencial de media densidad, 11 Edificación terciaria.
- Altura máxima: 6 plantas.
- Reservas mínimas para sistemas locales:
 - Zonas verdes (18,00 m²s/100 m²edificables) 1.722 m²s verde;
 - Equipamiento (10,00 m²s/100 m²edificables) 957 m²s);
 - Dominio público (0,50 plazas/100 m²ed); 48 plazas de aparcamiento

Estos criterios se complementan con el título VII de la normativa del PXOM, sobre normas generales de ordenación y urbanización

- Secciones mínimas de viario: vías de uso exclusivo peatonal: 3,50 m; vías de tráfico atenuado o de coexistencia en zonas de vivienda unifamiliar: 8,00 m;
- Fondos de saco en vías de más de 50 m de longitud: debe permitir el giro sin maniobras de un vehículo de 10 m o que el diámetro exterior de la calzada sea de 15 m.
- Bandas de aparcamientos: protegidas en los extremos con orejas u otro balizamiento para diferenciarlas de las zonas de circulación.
- Canalizaciones de infraestructuras: siempre subterráneas; las de suministro de agua y saneamiento discurrirán siempre por la red viaria y espacios libres de dominio y uso público.
- Plantaciones: en aceras de 3 m irán alcorques distanciados entre 5 y 6 m; en otras se podrán realizar bandas corridas de tierra de dimensiones mínimas 0,5x2 m; en las bandas de aparcamiento habrá un alcorque (cuadrado y mínimo de tierra de 0,9x0,9 m) por cada 3 aparcamientos en línea y 5 en batería.
- Zonas verdes y espacios libres: áreas ajardinadas o jardines públicos deberán ser de al menos 1.000 m² y permitir la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro, ocupando cuando menos el 50% da zona verde de cesión y posicionadas de manera que toda vivienda nueva quede a 500 m o menos de alguna de estas zonas;
- Red peatonal: puede admitir el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor. Ancho mínimo 1,80 m y 3,00 m en zona comercial o de concentración de peatones. Pendiente longitudinal entre 0,5% y el 8%.

5.7 OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL ENSAYO DE LA PROPUESTA REALIZADA

Aparte de las obligaciones definidas en el PGOU, los criterios que se tiene en cuenta y que rigen la propuesta que se presenta vienen marcados por el objetivo de alcanzar un desarrollo sostenible con el entorno, mejorando la calidad visual del territorio, evitando la situación de elementos discordantes, cuidando en todo momento la coherencia y cohesión paisajística de las futuras edificaciones.

La ordenación que se propone se sustenta en el cumplimiento de las finalidades que los instrumentos de planeamiento deben cumplir de conformidad con la normativa urbanística y medioambiental y, por lo tanto, se darán respuesta a los siguientes objetivos:

- Dinamizar los espacios de circulación y trama viaria incluidos dentro del ámbito de actuación mediante un planteamiento adecuado de las conexiones internas y de estas con su entorno, así como las que se producen con la trama general del viario municipal.
- Mejorar la comunicación existente en la zona mediante la creación de un viario así como la ampliación de viales estructurantes existentes.
- Utilizar de manera eficiente y sostenible los recursos, complementando y mejorando la estructura urbanas y de servicios de las construcciones colindantes al ámbito.
- Valorar la calidad del paisaje mediante una adecuada distribución de las zonas libres públicas.
- Minimizar el impacto provocado por elementos distorsionantes y desfavorables existentes en el entorno más inmediato al ámbito.
- Optimizar la oferta de los equipamientos tanto para el ámbito a desarrollar como para su área de influencia.
- Adecuar las zonas públicas del ámbito para favorecer la eliminación de barreras arquitectónicas, así como la ubicación de las plazas de aparcamiento adaptadas necesarias.
- Aprovechar la orientación y el soleamiento del ámbito para conseguir una óptima ordenación de los edificios y de las zonas verdes.
- Construir un ámbito atractivo para la residencia, previendo unas comunicaciones que posibiliten la interacción con el entorno, de modo que se consiga atraer población y por lo tanto reducir el impacto ambiental que genera una proliferación de asentamientos difusos.
- Valorar los efectos de la edificación sobre el paisaje, teniendo en cuenta las consecuencias de cualquier actuación de ordenación y gestión sobre el territorio.
- Alcanzar un desarrollo sostenible que armonice con el entorno.
- Adoptar una densidad razonablemente alta. Permitirá tipologías urbanas más eficientes y se fomentará una mayor riqueza y diversidad en las relaciones sociales y económicas.
- Buscar una movilidad sostenible, minimizando la movilidad obligada y priorizando el transporte público y otras alternativas al transporte motorizado.
- Fomentar la eficiencia energética y el uso de las energías renovables.
- Utilizar, proteger y disfrutar de los recursos naturales con la máxima eficacia para reducir los impactos ambientales, lo que se traduce en un uso sostenible de los recursos naturales.
- Prevenir y corregir todas las formas de contaminación.
- Prevenir los riesgos naturales y tecnológicos.
- Mantener la conectividad, la permeabilidad ecológica del territorio, evitar la formación de barreras y prevenir los procesos de fragmentación del paisaje.
- Mantener y mejorar la identidad y la calidad paisajística.
- Fomentar la construcción sostenible mediante una mejora del rendimiento energético ayudando a la reducción de las emisiones de CO₂.
- Conseguir una cohesión social y mejora de las condiciones de vida.
- Integrar la propuesta reflejada en el Plan Especial de Dotaciones.

5.7.1 Definición del ensayo y propuesta de parcelas resultantes

Los usos propuestos de carácter lucrativo a implantar se corresponden con los usos determinados en la ficha de planeamiento. En este caso, el uso global característico es el residencial coexistiendo con otros usos que, en este caso, es el terciario.

En la ficha del APR se define el régimen de los usos en modo pormenorizado en las correspondientes ordenanzas particulares, en la cual se asignan las correspondientes edificabilidades para cada una de las parcelas, garantizando en todo el desarrollo de la propuesta los porcentajes máximos y mínimos de uso establecidos en la Ficha de planeamiento;

Para el caso que se analiza, la ficha del APR determina un porcentaje máximo del 80% y un mínimo del 60% para el uso residencial y un máximo del 30% (considero que es un error ya que la suma de ambos no se llegaría al porcentaje del 100% debiendo la ficha establecer un porcentaje del 40%) y un mínimo del 20% para el terciario.

El porcentaje del uso residencial se aplica sobre la totalidad de la edificabilidad prevista en conjunto del ámbito, incluyéndose la edificabilidad de las viviendas sometidas a algún tipo de régimen de protección autonómica o de carácter público.

A continuación se incorpora una imagen de la tipología de los sólidos propuestos en la parcela P1-P2, así como la implantación en la parcela y sección-alzado lateral, realizado por el espacio de zona verde propuesta entre la parcela P1-P2 y P3-P4.



Alzado - Sección A-B
Vista lateral. Sólidos parcelas P1-P2

Fig.170. Viales existentes y vinculantes del desarrollo del ámbito A-02-34 Dunas.

Propuesta de edificabilidad y parcelas resultantes				
PARCELA	SUP.OCUPACIÓN (m ² s)	USO	RÉGIMEN	EDIFICABILIDAD (m ² c)
P1	733,98	Vivienda	Libre	1.865
		Terciario	General	586
				TOTAL EDIF. P1 2.451
P2	413,96	Vivienda	Protegida	1.350
		Terciario	General	281
				TOTAL EDIF. P2 1.631
P3	1.695,17	Vivienda	Libre	2.682
		Vivienda	Protegida	1.682
		Terciario	General	1.122
				TOTAL EDIF. P3 5.486

Fig.172. Cuadro análisis de la propuesta de edificabilidad.

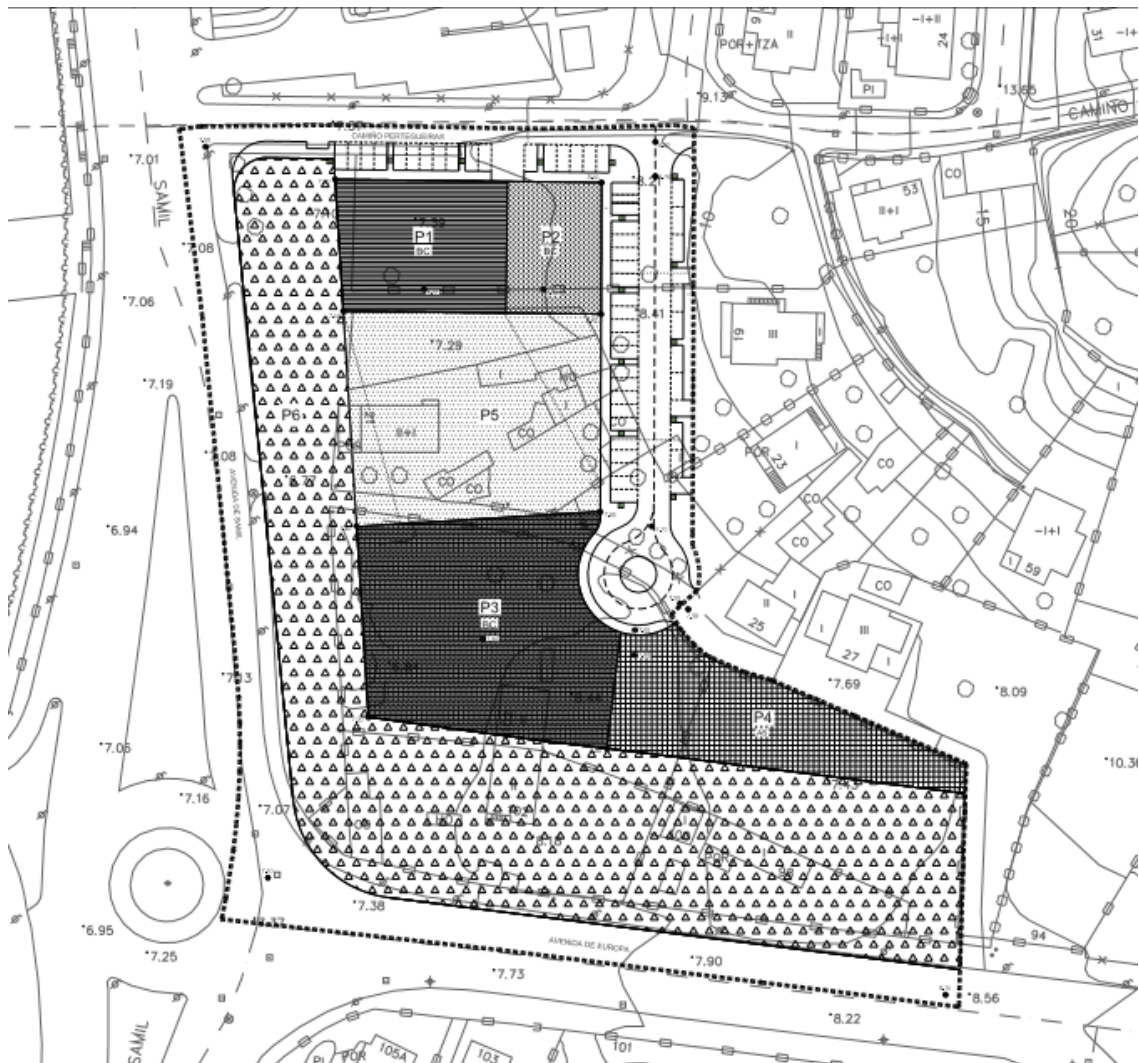


Fig.173. Plano de Propuesta Parcelación Resultante.

Cuadro resumen de edificabilidades por uso				
SUP. TOTAL VIVIENDA			7.579 m²	79,21%
SUP. VIVIENDA LIBRE	4.547 m ²	60%		
SUP. VIVIENDA PROTEGIDA	3.032 m ²	40%		
SUP. TOTAL TERCIARIO			1.989 m²	20,79%
SUP. TOTAL EDIFICABLE			9.568 m²	100%

Fig.174. Cuadro resumen verificación cumplimiento de los parámetros edificatorios.

5.7.2 Cuadro resumen de la ordenación del ensayo propuesto

A continuación se desarrolla un cuadro resumen con las principales características a destacar el porcentaje de cada una de las parcelas resultantes con relación a la superficie total del ámbito, la superficie edificable en cada una de las tres parcelas resultantes, su edificabilidad máxima y el porcentaje de la misma sobre la totalidad de la edificabilidad otorgada en la ficha del APR, así como de cada uno de los parámetros y el cumplimiento de los mismos con relación a la ficha del APR definida en la ordenación del PGOU:

Cuadro resumen de la ordenación propuesta				
	Superficie	% sobre el ámbito	Edificabilidad máx.	% sobre el ámbito
USOS LUCRATIVOS	m ² s	%	m ² c	%
RESIDENCIAL Y TERCIARIO				
P1	733,98	4,74	2.451	25,62
P2	413,96	2,67	1.631	17,04
P3	1.695,17	10,94	5.486	57,34
TOTAL OCUPACION DE SUPERFICIE	2.843,11	18,35	9.568	100
USOS NO LUCRATIVOS				
DOTACIONES LOCALES				
Equipamiento público (P4)	957	6,17		
Espacios libres y zonas verdes (P5)	1.722	11,11		
Viario público	4.380,96	28,27		
DOTACIONES SISTEMAS GENERALES				
Espacios libres y zonas verdes (P6)	5.595,07	36,10		
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS	12.655,03	81,65		
SUPERFICIE DELIMITADA	15.498,14	100,00	9.568	100,00

Fig.175. Cuadro resumen de usos.

5.7.3 Suelo de cesión

Espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público:

Para los efectos de cumplimiento de la normativa la superficie de suelo del ámbito destinada a espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público es de 1.722 m², lo que supone un 11,11% de la superficie total del ámbito. Se realizará a mayores, la cesión de una parcela de 5.595,07 m² destinada a sistemas generales de Zonas Verdes e incluida en el plan especial.

Equipamientos públicos:

La superficie de suelo destinada a equipamiento público es de 957 m², que supone un 6,17% de la superficie total del ámbito.

Viaro público:

La superficie total destinada a viario es de 4.380,96 m² donde se localizan las plazas de aparcamiento públicas. Esta superficie supone un 28,27 % de la superficie total del ámbito.

5.7.4 Cumplimiento de las especificaciones de la ficha de planeamiento del PGOU

- Delimitación del ámbito.
- Determinación de los usos globales, tipologías edificatorias, altura máxima y superficie total edificable.
- Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo para dotaciones urbanísticas.
- Previsión de los sistemas generales necesarios.

El cumplimiento de las determinaciones del Plan General en lo que respeta al presente APR del ámbito A-2-34, se plasma en el cuadro que sigue:

A continuación se desarrollan cuatro cuadros que justifican el cumplimiento de los distintos parámetros establecidos en la ficha del APR

USOS E INTENSIDADES			
Índice edificabilidad	m ² c/m ² s	0,610	0,617*
Superficie total edificable	m ² c	9.568	9.568
Tipologías edificatorias. Uso: Residencial	PXOM	A, C, D, G	G
Ordenanzas de referencia. Uso: Residencial	PXOM	6, 7, 9	6
Tipologías edificatorias. Uso: Terciario general	PXOM	A, C, G	G
Ordenanzas de referencia. Uso: Terciario general	PXOM	6, 7, 11	6
Altura máxima	plantas	6	6
CONDICIONES DE EQUIDISTRIBUCIÓN			
Uso global característico	PXOM	Residencial	Residencial
Aprovechamiento Tipo (AT)	m ² c/m ² s	0,895	0,875
Otro uso globales	PXOM	Terciario general	Terciario general
DESARROLLO Y GESTION			
Iniciativa planeamiento		Privada	Privada
Sistema de actuación		Compensación	Compensación
Polígonos	nº	-	Único
Plazo desarrollo	cuatrienio	1º	1º
RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCALES			
Zonas verdes	m ² s	1.722	1.722
Dotación cada 100 m ² edificables	m ² s/100m ² c	18	18
Ocupación mínima ámbito		10,98	11,11
Equipamentos públicos	m ² s	957	957
Dotación cada 100 m ² edificables	m ² s/100m ² c	10	10
Aparcamientos dom. Público (1plaza/200m ² c)	plazas	48	48

Fig.176. Cuadro resumen de tipología edificatoria.

5.7.6 Sistema de espacios libres públicos

Los espacios libres públicos están destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población.

Su disposición responde al criterio de mejorar las posibilidades de uso y calidad ambiental de la zona, además de establecer áreas de protección y articulación entre los distintos usos.

Para ámbitos de uso residencial, la reserva mínima es de 18 m² de suelo por cada 100 m² construidos, con un mínimo del 10% de la superficie del ámbito.

Este APR prevé una superficie de espacios libres de 1.722 m², lo que supone un porcentaje del 10,44 % sobre la superficie total del ámbito y 18,00 m² por cada 100 m²c, cumpliendo, por lo tanto, con la exigencia legal.

5.7.7 Sistema de equipamientos públicos

- Cumplimiento de la dotación mínima en suelo de dominio público:

Este APR prevé la reserva de suelo para localizar 48 plazas de aparcamiento en viario público de dimensiones 2,40 x 5,00 m (aparcamiento en batería) y de 2,25 x 5,00 m (aparcamiento en fila), de las cuales 2 plazas serán de dimensiones 2,20 x 5,00 m (+1,50 m de zona de aproximación y transferencia) para usuarios minusválidos, por lo que se cumplen las condiciones de la normativa en materia de accesibilidad.

- Cumplimiento de la dotación mínima en suelo de dominio privado:

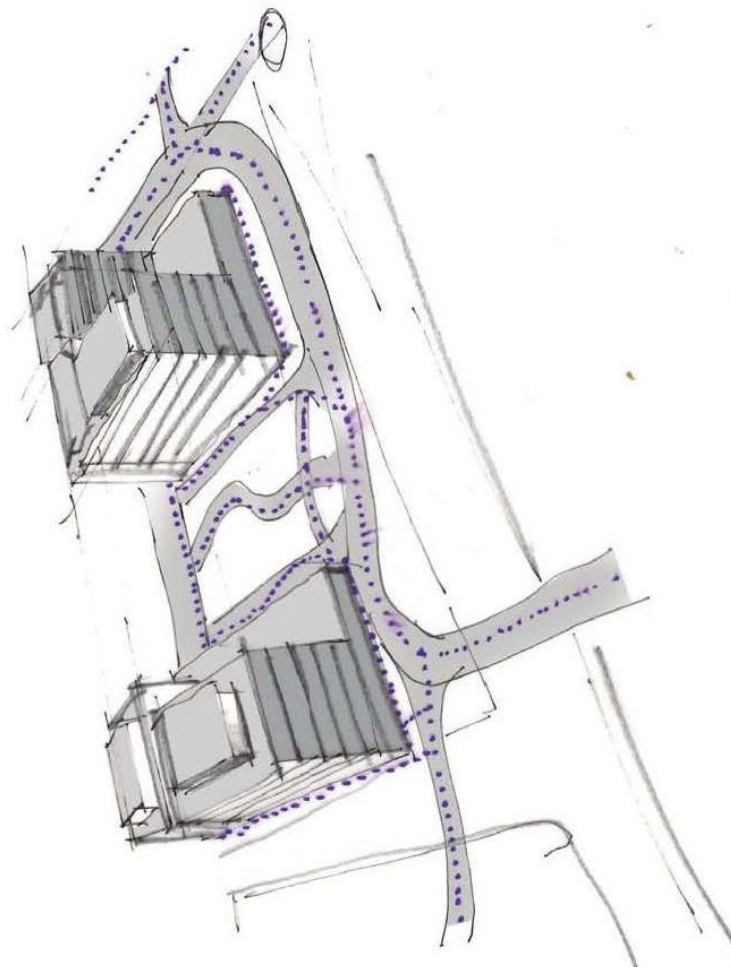
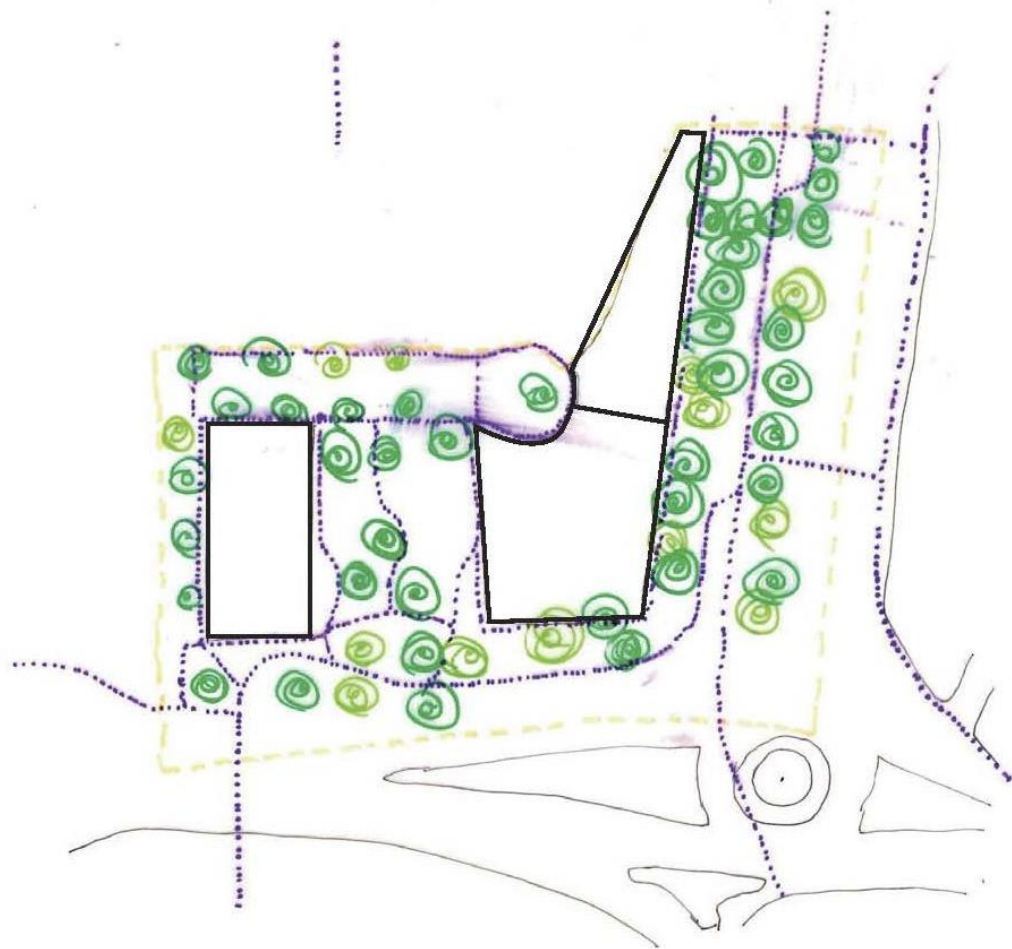
Con un ratio de 1,5 plazas por cada 100m² construidos de vivienda, y de una plaza por cada 50 m² de uso terciario, el desglose del número de plazas con que se debe dotar a cada parcela sería el siguiente:

	Uso Terciario	Viv. Libre	Viv. Protegida	Total plazas
P1	586 m ² = 12 plazas	1.865m ² = 28 plazas	-	40 plazas
P2	281 m ² = 6 plazas	-	1.350m ² = 21 plazas	27 plazas
P3	1.122m ² = 23 plazas	2.682m ² = 41 plazas	1.682m ² = 26 plazas	90 plazas
PARCELAS PRIVADAS			TOTAL	157 plazas

Fig.177. Cuadro de verificación cumplimiento de obtención plazas de aparcamiento.

Con el supuesto de ocupación de 25 m² por plaza, la parcela P1 necesitaría 750 m², la P2, 675 m², y la P3, 2.250 m² a distribuir dentro de cada parcela respectivamente. Esto obliga a la materialización de dos plantas de destinadas a aparcamiento a nivel de sótanos y por parcela, aún en el supuesto de una ocupación del 100% de la planta de las mismas.

Con el criterio de edificabilidad total, el número de plazas en el ámbito es de 192. En cualquier caso, al realizar el desglose por cada una de las tres parcelas resultantes, aplicar el criterio de 1,5 plazas por cada 100 m² y redondeando el resultado, es por ello que el número de plazas finales asciende a 205. Estas son las cifras mínimas que se aplicarán en las ordenanzas respectivas



Vista general de los espacios públicos recorridos de circulación a través de los espacios públicos.

Fig.178. Viales existentes y vinculantes del desarrollo del ámbito A-02-34 Dunas.

- Número total de plazas previstas en el ámbito:

LOCALIZACIÓN PLAZAS	EXIGENCIA PGOU	EN APR
	NÚMERO DE PLAZAS	
VIARIO PÚBLICO	48	48
PARCELAS PRIVADAS	-	157
TOTAL PLAZAS	192	205

Fig.179. Cumplimiento de parámetros ficha P.G.O.U.

5.7.8 Consecuencia social del desarrollo del ámbito APR del ensayo propuesto

La principal consecuencia de la ordenación es la transformación del territorio, cuya situación actual es difícilmente sostenible ambiental y económicamente. La propuesta de ordenación formulada redundará en una mejor calidad y en un mayor valor del espacio resultante y, por lo tanto, en una mejor calidad de vida, tanto para los residentes del futuro desarrollo como para el conjunto de la ciudad.

Los impactos, en términos de beneficios socioeconómicos de la actuación se centran en los siguientes elementos:

- La conversión de la Avenida de Samil y de la Avenida de Europa como soporte de un nuevo eje de desarrollo urbano a partir de la articulación de un paseo verde y dotacional, objetivo estratégico del PGOM que generará un eje de comunicación y de servicios próximos más especializados entre la ciudad y la playa, facilitando la aparición de sinergias y economías externas derivadas del comportamiento conjunto.
- La integración de la ordenación con la red viaria del entorno, proporcionará una mejor comunicación de la zona.
- La aparición de una nueva zona residencial adaptada al ámbito y bien comunicada. Se convertirá en un área de oportunidad capaz de participar de los servicios y equipamientos más urbanos y a la vez de la calidad de vida que proporciona la corona exterior de la ciudad.
- La creación de amplias zonas verdes, tanto las de los Sistemas Locales como las de los Sistemas Generales, contribuye a atenuar el impacto medio ambiental de la Avenida de Samil y de la Avenida de Europa sobre el tejido circundante, colaborando en la obtención de un gran parque lineal que fomentará las actividades sociales y de ocio de los transeúntes.

5.8 NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EL ENSAYO PROPUESTO

5.8.1 Condiciones comunes a todas las zonas

Las condiciones a las que se tendrán que ajustar las edificaciones del ámbito A-2-34 Dunas serán las que figuran en el presente PERI, definidas tanto gráfica como literalmente, complementadas, en su caso, por las contenidas en la Normativa del PXOM de Vigo.

Zonas de Ordenanza y Ordenanzas Particulares del APR

El APR establece la división del ámbito en Zonas de Ordenanza. Dicha división zonal comporta la cualificación del suelo en el ámbito del APR, asignándose a cada una de ellas la edificabilidad correspondiente y su regulación específica por medio de una ordenanza particular.

Las ordenanzas particulares del PERI regulan y detallan el régimen urbanístico al que han de someterse las edificaciones y actividades en cada una de las zonas que establece la ordenación.

La ordenación del PERI, a los efectos de la regulación de las edificabilidades, condiciones de parcelación y edificación, dentro de cada zona de ordenanza, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas parcelas que constituyen la base de regulación. Así, el presente PERI establece las siguientes Zonas de Ordenanzas Particulares, que aparecen grafiadas en los planos de ordenación p O-01 Ordenación y regulación:

Zonas de Ordenanza	Clave	Parcelas
Vivienda colectiva libre	Ord. 1	P 1
Vivienda colectiva protegida	Ord. 2	P 2
Vivienda colectiva mixta	Ord. 3	P 3
Equipamiento público	Ord. 4	P 4
Zona verde Sistemas Locales	Ord. 5	P 5
Zona Verde Sistemas Generales	Ord. 6	P 6

Fig.180. Cuadro del tipo de ordenación.

En lo que no quede establecido en las ordenanzas particulares, serán de aplicación las Normas Generales del presente documento y la Normativa Urbanística del PXOM de Vigo. En todo caso se deberá cumplir con la normativa sectorial que resultase de aplicación.

ORDENANZA 1 DE VIVIENDA COLECTIVA LIBRE

Condiciones de ocupación y edificabilidad

Parcela	Superficie (m ² s)	Edificabilidad residencial (m ² c)	Edificabilidad terciario (m ² c)	Ocupación sobre rasante	Ocupación bajo rasante
P 1	733,98	1.865	586	Definida en planos	100%

Parcela	Superficie (m ² s)	Edificabilidad residencial (m ² c)	Edificabilidad terciario (m ² c)	Ocupación sobre rasante	Ocupación bajo rasante
P 2	413,96	1.350	281	Definida en planos	100%

Parcela	Superficie (m ² s)	Edificabilidad residencial (m ² c)	Edificabilidad terciario (m ² c)	Ocupación sobre rasante	Ocupación bajo rasante
P 3	1.695,17	4.364	1.122	Definida en planos	100%

Fig.181. Cuadro resumen por parcela de los parámetros de ocupación y edificabilidad.

ORDENANZA 4 DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Ámbito de aplicación

Comprende una parcela de ordenación, con la situación, superficie y uso pormenorizado que a continuación se establece:

Parcela	Superficie (m ² s)	Uso pormenorizado
P 4	957	Asistencial categoría 10 ^a

Fig.182. Cuadro resumen parámetro parcela propuesta P4.

ORDENANZA 5 DE ZONA VERDE DE SISTEMAS LOCALES

Ámbito de aplicación

Comprende una parcela de ordenación, con la situación, superficie y uso pormenorizado que a continuación se establece:

Parcela	Superficie (m ² s)	Uso pormenorizado
P 5	1722,00	Zona verde

Fig.183. Cuadro resumen parámetro parcela propuesta P5.

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Superficie de suelo	15.498,14 m ²
Viales	4.380,96 m ²
Zonas verdes. Sistemas Locales	1.722,00 m ²
Zonas verdes. Sistemas Generales	5.595,07 m ²
Equipamientos públicos	957,00 m ²
Suelo destinado a viviendas colectivas	2.843,11 m ²
Superficie total edificable	9.568,00 m ² c
Superficie total edificable en vivienda colectiva	7.579,00 m ² c
Superficie total edificable en vivienda colectiva protegida	3.032,00 m ² c
Superficie total edificable en vivienda colectiva libre	4.547,00 m ² c
Nº de viviendas estimado	102 viviendas
Población estimada en nº de habitantes	213 habitantes
Superficie total edificable en uso terciario	1.989,00 m ² c

Fig.184. Cuadro resumen del total parámetros del APR a.02-34.

PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL ENSAYO PROPUESTO

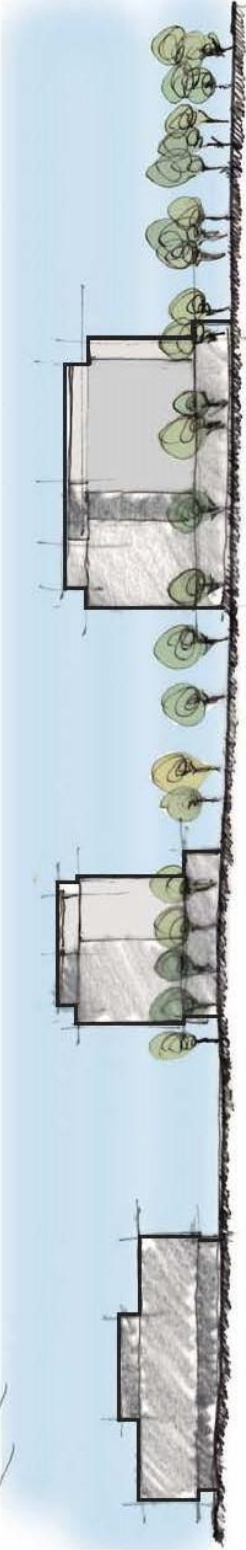
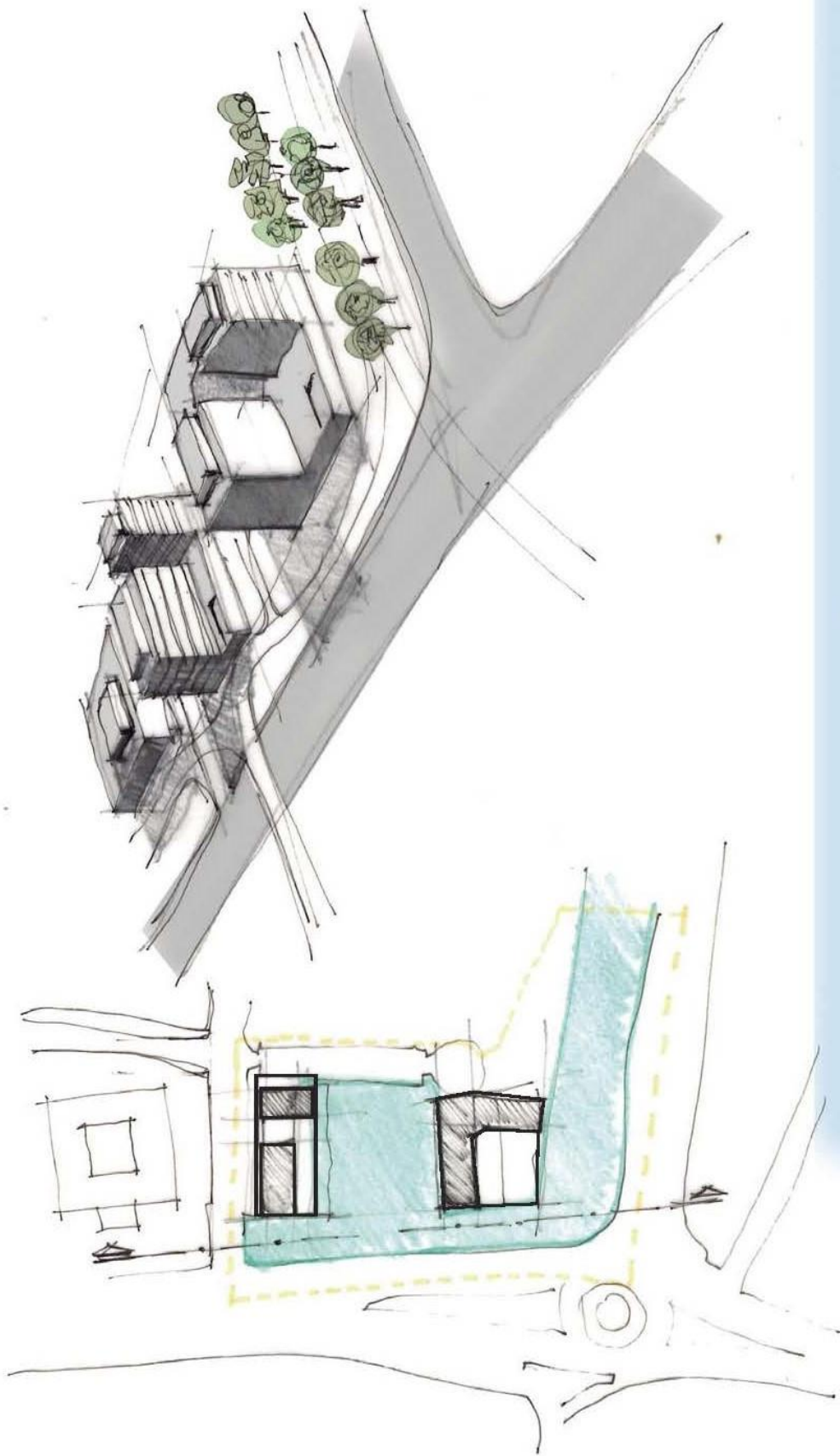
10% del aprovechamiento como cesión al Ayuntamiento. 40% de vivienda con algún tipo de protección.

Uso característico residencial en tipología colectiva, con un porcentaje destinado a uso terciario que debe estar comprendido entre el 20% y el 40% de la superficie total edificable según la ficha del PGOU.

VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA

El Plan General señala para esta actuación que el 40% del uso residencial se destinará a vivienda en régimen de protección, lo que supone 3.032 m² sobre los 7.579 m² de superficie total edificable residencial. Los 1.989 m² edificables restantes hasta completar los 9.568 m² totales edificables, se destinan a uso terciario. La ubicación y reparto de cada una de estas superficies se especifica en el punto siguiente.

Las tipologías edificatorias establecidas en el ámbito son las de vivienda colectiva en bloque abierto.



Alzado vista desde vial a las parcelas P1, P2 y P3.

Fig.185. Alzado de la propuesta para el desarrollo APR a.02-34.

VIVIENDA COLECTIVA

La superficie total edificable de tipología en vivienda colectiva es de 7.579 m², se distribuye en tres edificaciones de bloque abierto de 6 alturas cada una de ellas. Las parcelas denominadas

parcela P1, con 733,98 m²,

parcela P2, con 413,96 m²,

parcela P3 de 1.695,17 m².

A la parcela P1, se le asigna una edificabilidad para uso residencial destinado a vivienda libre de 1.865 m², y 586 m² a uso terciario, lo que suma una edificabilidad total de 2.451 m² construidos. La ocupación en planta puede llegar al 100% de la parcela, y dependerá del proyecto a redactar en su momento.

A la parcela P2, se le asigna una edificabilidad para uso residencial destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública de 1.350 m², y 281 m² a uso terciario, lo que suma una edificabilidad total de 1.631 m² construidos,

La parcela P3, a la que se le asigna una edificabilidad de 2.682 m² para uso residencial destinado a vivienda libre, 1.682 m² destinados a vivienda sometida a algún régimen de protección pública y 1.122 m² a uso terciario, lo que suma una edificabilidad total de 5.486 m². La ocupación en planta podrá alcanzar el 100% de la parcela y dependerá, al igual que en los casos anteriores del proyecto a redactar en su momento.

LOCALES COMERCIALES COMO USO TERCIARIO

El PGOU señala para el APR entre el 20% y el 40% de la edificabilidad total asignada al ámbito se establece en la propuesta un total de 1.989 m²c, correspondiéndose con un 20,79% de los 9.568 m² de edificabilidad total de la actuación.

POBLACION

Procedo a realizar un análisis del número estimado de viviendas y habitantes que ocupan el ámbito propuesto.

Partiendo de la Norma de Habitat de Galicia establezco los parámetros mínimos para el estudio de la propuesta a realizar.

Las condiciones de diseño para las viviendas exteriores se encuentran recogidas en el apartado de anexos del documento disertación.

Para el caso de viviendas de 3 estancias la superficie útil será:

Estancia	3 Estancias
Salón	18 m ²
Dormitorio I	12 m ²
Dormitorio II	8 m ²
Cocina	7 m ²
Baño	5 m ²
Aseo	1,5 m ²
Lavadero	1,5m ²
Almacenamiento	1 m ²
Pasillo	3 m ²
Hall	2,5 m ²
TOTAL	61 m²

Fig.186. Cuadro de estimación de superficie útil por dependencia según las Normas del Hábitat de Galicia para una vivienda de dos dormitorios.

La superficie útil estimada para una vivienda de dos dormitorios se establece en 61 m², a la cual habrá que sumar, según estimación, un 20% que correspondan con zonas comunes del edificio, así como incorporar la parte proporcional de cerramientos.

Para el caso de viviendas de 2 estancias la superficie útil se establece:

Estancia	2 Estancias
Salón	16 m ²
Dormitorio I	12 m ²
Cocina	7 m ²
Baño	5 m ²
Lavadero	1,5 m ²
Almacenamiento	1 m ²
Pasillo	-
Hall	2,5 m ²
TOTAL	45,5 m²

Fig.187. Cuadro de estimación de superficie útil por dependencia según las Normas del Hábitat de Galicia para una vivienda de un dormitorio.

La superficie útil estimada para una vivienda de 1 dormitorio se establece en 45,5 m², a la cual habrá que sumar, según estimaciones, un 15% que corresponde con zonas comunes del edificio, así como la parte proporcional del cerramiento.

Por lo cual las superficies que se establecen son:

Dormitorios	Superficie construida
2	73,20 m ²
1	54,60 m ²

Fig.188. Cuadro de estimación de superficie construida para viviendas de uno y dos dormitorios.

Superficie viviendas según uso:

	Residencial Libre	Residencial Protección Autónoma	Terciario
Parcela 1	1.865 m ²	-	586 m ²
Parcela 2	-	1.350 m ²	281 m ²
Parcela 3	2.682 m ²	1.682 m ²	1.122 m ²
TOTAL	4.547 m²	3.032 m²	1.989 m²

Fig.189. Cuadro de edificabilidad residencial de tipología residencial libre, residencial protección autónoma y del tipo terciario comercial.

Parcela P1

Superficie suelo edificable 624 m²

Superficie edificable 1.865 m² / 6 plantas = 310,83 m² por planta

310,83 m² / 4 viviendas = 77,70 m² por vivienda, superficie que se encuentra por encima de los 73,20 m² estimados con anterioridad.

Resultando que para viviendas de dos dormitorios se establezca una ocupación de dos o tres personas por vivienda, resulta una media de 2,5 personas por vivienda para un total de cuatro viviendas por planta, y una ocupación de 2,5 personas nos da una ocupación estimada para la P1 de 60 personas.

Parcela P2

Superficie suelo edificable 421 m²

Superficie edificable 1.350 m² / 6 plantas = 225 m² por planta

Superficie estimada viviendas 1 dormitorio 54,60 m²

Superficie estimada viviendas 2 dormitorios 73,20 m²

Superficie estimada viviendas 3 dormitorios 93 m²

Superficie resultante por planta según estimación 225 m². Para esta superficie se establecería el desarrollo por planta de una vivienda de un dormitorio, una vivienda de dos dormitorios y una vivienda de tres dormitorios, resultando una superficie estimada de 220,80 m² que resulta inferior a los 225 m² por planta.

Parcela P3

Superficie suelo edificable vivienda libre 2.682 m²

Superficie suelo edificable vivienda acogida en régimen autonómico 1.682 m²

Superficie edificable $2.682 \text{ m}^2 / 6 \text{ plantas} = 447 \text{ m}^2$ por planta

Superficie estimada viviendas 1 dormitorio $52,60 \text{ m}^2$

Superficie estimada viviendas 2 dormitorios $65,40 \text{ m}^2$

Superficie resultante por planta según estimación 447 m^2 . Para esta superficie se establecería el desarrollo por planta de seis vivienda de dos dormitorios y una vivienda de un dormitorio, resultando una superficie estimada de 445 m^2 , siendo ésta inferior a los 447 m^2 por planta.

Cuadro estimativo del número de viviendas a desarrollarse en el ámbito.

	Residencial Libre	Residencial en Regimen Proteccion
Parcela 1	24	-
Parcela 2	-	18
Parcela 3	42	18
TOTAL	66	36

Fig.190. Cuadro de estimativo del número de viviendas según su régimen por parcelas.

Estimando para la totalidad del ámbito un número de viviendas de 168 viviendas

Estimación del grado de ocupación en relación al número de personas que ocupan el ámbito:

Para la P1 obtiene un total de 24 viviendas de 2 dormitorios con un grado de ocupación estimado de 2,5 personas, obteniéndose un grado de ocupación de 60 personas.

Para la P2 obtiene un total de 6 viviendas de 2 dormitorios, 6 viviendas de 3 dormitorios y 6 viviendas de 1 dormitorio, estimándose un grado de ocupación de 2 personas para las viviendas de 1 dormitorio, 2,5 personas para las viviendas de 2 dormitorios y 4 personas para las viviendas de 3 dormitorios.

Para la P3 se obtiene un total de 8 viviendas de 2 dormitorios y 12 viviendas de 1 dormitorio, considerándose el mismo grado de ocupación que en las P1 y P2.

A continuación se realiza un cuadro estimativo del número de personas que habitan dentro del ámbito.

Estimando un grado de ocupación en número de personas de 213

	Nº Personas
Parcela 1	60
Parcela 2	51
Parcela 3	102
TOTAL	213

Fig.191. Cuadro de estimación del número de habitantes en el total del ámbito.

A continuación se aporta el cuadro de los pasos y parámetros considerados en el capítulo 5, condiciones urbanísticas.

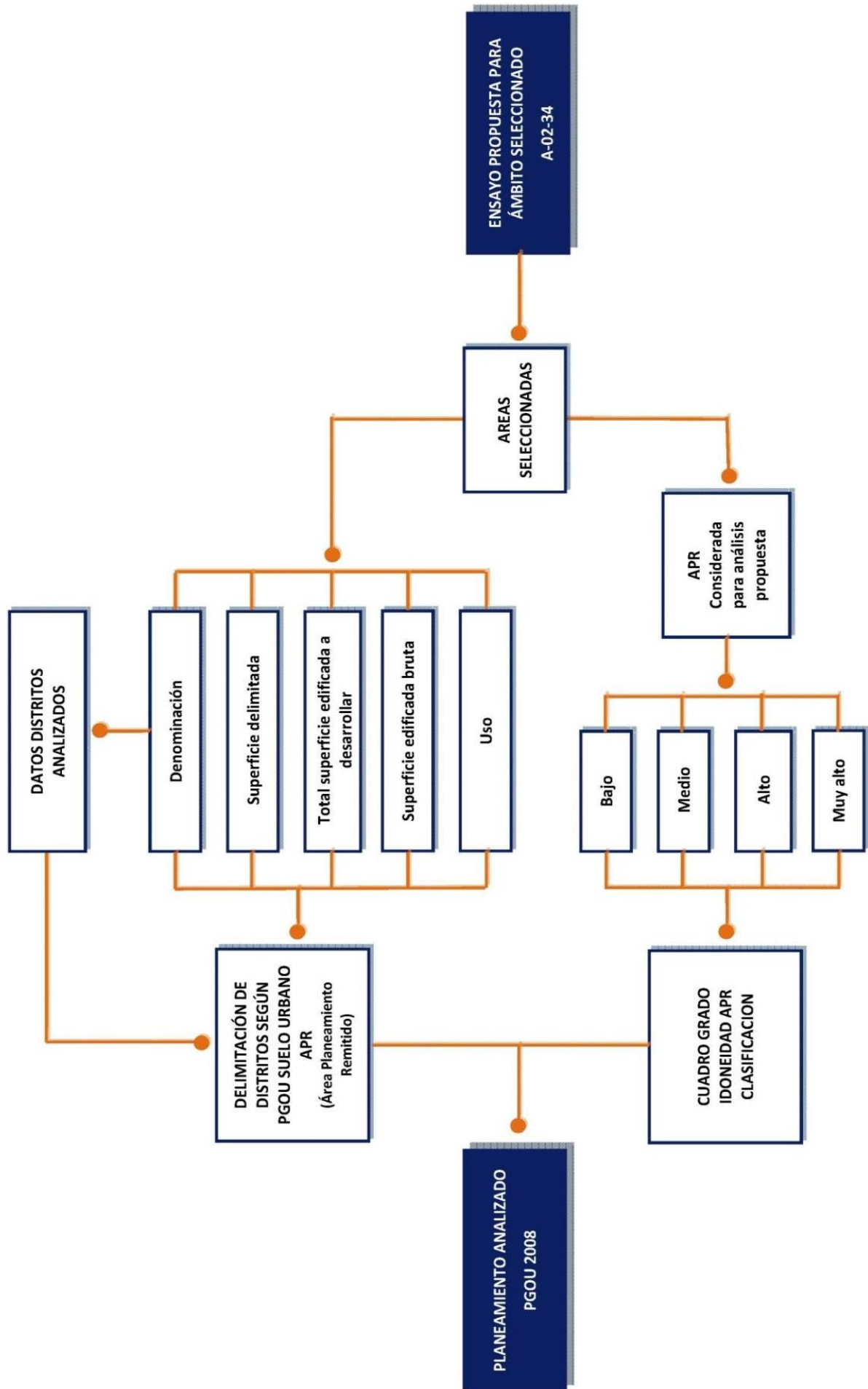
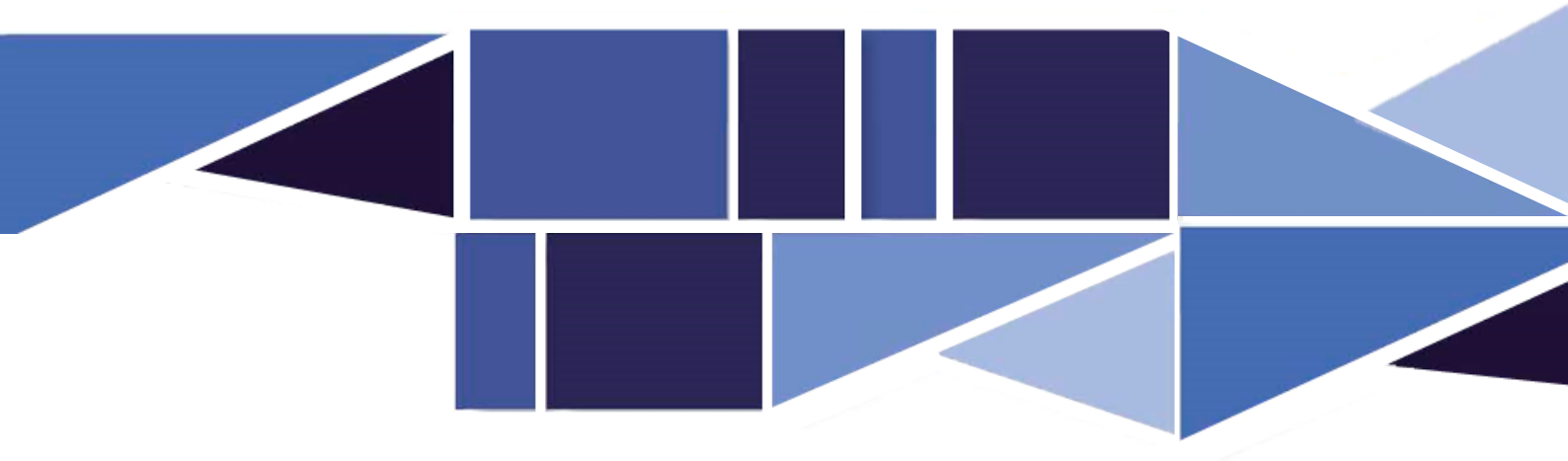
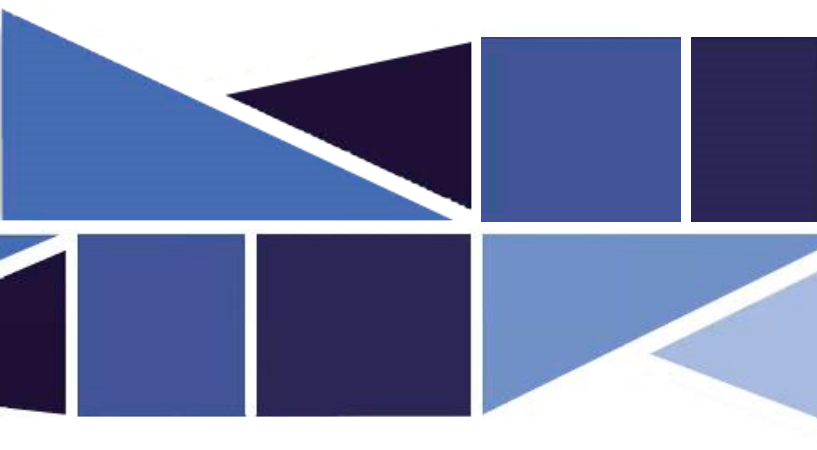


Fig.192. Esquema composición





6. CONCLUSIONES

6.1 DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La presente disertación tiene por objeto identificar la necesidad habitacional actual en la ciudad de Vigo, así como definir el tipo habitacional que dé respuesta a dicha necesidad, considerando para ello los datos del padrón poblacional de los distintos sectores urbanos de la ciudad de Vigo.

Analizando la evolución de las necesidades habitacionales a lo largo del tiempo en la ciudad de Vigo se ha observado, tras la realización del trabajo de investigación, que ésta se encuentra íntimamente ligada a los procesos de industrialización de la ciudad.

Para lo cual se ha constatado la influencia que ha tenido el desarrollo industrial, el puerto y los distintos planes parciales o generales que a lo largo del siglo XX se han sucedido, así como las Normas de Habitabilidad que han influido en la configuración de viviendas que en la actualidad dan respuesta a las necesidades habitacionales.

El dinamismo de la industria hace que la ciudad crezca y se expanda, creándose a su alrededor un nuevo sector, el de servicios. El conjunto de ambos sectores, la industria y servicios, trae parejo resolver el problema de crear viviendas que acojan a los nuevos moradores y a la creación de estas nuevas viviendas así como la necesidad de la ordenación del territorio donde poder implantar estas nuevas viviendas.

El desarrollo urbano de Vigo en la primera mitad del siglo XX fue equilibrado, empleándose como modelo de crecimiento de la ciudad El Ensanche. Este es un modelo de crecimiento generalizado en este periodo para la mayoría de los territorios.

Con la llegada del desarrollo industrial en los años 50, la población crece. En el caso de Vigo, la solución de la Administración Municipal es facilitar la realización de edificaciones entorno de los viales existentes o de nueva creación, o la creación de polígonos de los denominados de vivienda social. En el caso de Vigo existen dos: el primero se desarrolla a mediados de la década de los 50 y el segundo a principios del 2000, en ambos casos situados en espacios periurbanos de Vigo.

En el periodo de mediados de los 50 se instala una nueva industria en Vigo, Citroën, generadora de una gran oferta de trabajo que atrae un gran número de mano de obra y como consecuencia la necesidad y creación de nuevas zonas residenciales así como la creación de viviendas que den respuesta a las necesidades habitacionales.

Entre los años 1950 y 1981 se desarrolla una intensa actividad edificatoria en la ciudad. Hasta el año 1956 no se desarrolla la primera Ley del Suelo, siendo esta de ámbito nacional, es el primer documento que regula claramente el desarrollo urbano de las ciudades, así como la tipología edificatoria.

A todo lo expuesto hay que sumarle la incidencia de los ciclos económicos, que determinan las épocas de expansión y contracción económica que aceleran o frenan el desarrollo social y por consiguiente todo lo vinculado a él, tal es el caso de la vivienda. Estos ciclos económicos en la ciudad son los que determinan las épocas de expansión contracción, acelerando o frenando el desarrollo de espacios habitacionales.

En la actualidad, la mejora en la economía española comienza a ser una realidad a partir del año 2013. El conjunto de los hogares experimentó un crecimiento del 3,5% en el tercer trimestre del 2015. En relación al mercado laboral éste muestra una ligera mejoría.

Según los datos obtenidos, la economía global ha crecido de modo lento, pero ha crecido en el año 2015 y se espera que continúe creciendo en 2016. Se estima que el crecimiento esté por encima del 3%. El P.I.B. (Producto Interior Bruto) refleja una mejora en cuanto al gasto en nuevas inversiones, así como la confianza del consumidor y la tasa de desempleo.

La firma de hipotecas sobre viviendas repuntó en Abril de 2015 un 21,4%, sumando once meses de crecimiento y un ligero aumento de los visados para nuevos desarrollos de viviendas, según los datos obtenidos la estimación es que continuará el crecimiento de la inversión en viviendas.

Abordando cuestiones en cuanto al padrón poblacional, tal como se define en el capítulo 2, el perfil del demandante actual de vivienda responde a un nivel socio económico de tipo medio, suponiendo este perfil de demanda el 76% sobre el total del número de demandantes. En el caso de Vigo la evolución de la densidad de la población se mantiene prácticamente estable desde el año 2005, siendo en la actualidad de 2.642,3 hab./Km², habiendo tenido su punto más álgido a mediados del 2012.

La edad media por distrito es de 44,2 años, y el índice de juventud y adultos como media por distrito se estima en el 69,61%. Para la obtención de estas conclusiones se parte de la obtención de datos objetivos, tanto de tipo estadístico como de análisis de los Planes, tanto del vigente como el derogado por sentencia judicial, y de los Ámbitos Urbanos de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana del 2008, así como de los servicios existentes en los nueve distritos que componen la ciudad de Vigo.

A continuación se aporta un cuadro de los pasos y consideraciones en el trabajo realizado. En él se definen los diversos grupos de datos y parámetros que se han tenido en cuenta en la realización del trabajo, exponiendo de modo gráfico como se ha desarrollado el trabajo, articulando de este modo un método de trabajo y clasificación de información que me ha permitido plantear el ensayo de propuesta para uno de los ámbitos escogidos.

Este esquema propuesto se encuentra inspirado en los parámetros que se tienen en cuenta para la elaboración de un Plan General de Ordenación Urbana, en el cual se hace referencia a aspectos y datos estadísticos sobre aspectos socio-económicos, laborales y urbanos de valor inmobiliario.

6.2 CORRELACIÓN CON EL ENCUADRAMIENTO TEÓRICO

A continuación se procede a definir algunas relaciones con el encuadramiento teórico abordado, desde el capítulo 2, en que se observa la tendencia general de las ciudades para crecer en orden a parámetros de continuidad de las zonas en función de sus recursos y el tipo de población y tipología constructiva de su entorno.

Con el desarrollo de este trabajo y basándose en el análisis documental existente, tal es el caso de fuentes estadísticas de tipo oficial, tanto de ámbito nacional, provincial, como local, y mediante el análisis de los datos de estas fuentes escritas o publicaciones, tanto de autores que han escrito sobre el tema como de entidades de diversa índole, fue posible llegar a algunas relaciones con el encuadramiento teórico.

Tras el análisis de los distintos distritos, tal como lo define Julio Vinuesa, la vivienda es la unidad configuradora de la estructura urbana y los ámbitos territoriales, estando claramente ambas cuestiones vinculadas con las dinámicas demográficas y la adecuación de las mismas al medio.

En esta misma línea Jesús Leal Maldonado nos induce a la creencia que desde la planificación urbana se impulsan dinámicas mediante la planificación de los espacios urbanos que tienden a la renovación y recuperación ambiental, así como de la ordenada ligazón conexión con la trama ya existente, respetándola y potenciándola, cuestiones todas ellas que quedan reflejadas en el desarrollo de este trabajo y en las consideraciones del propio plan general de ordenación urbana.

En cuanto a los datos cuantitativos, en primer lugar sobre los parámetros porcentuales del sector de ocupación, rango de edad y edad media, apenas existe disparidad entre el perfil poblacional de Vigo con respecto del de Galicia, tal como se analiza en el capítulo 2.

Según los datos obtenidos, expuestos en el mismo capítulo, las zonas más pobladas de Galicia se sitúan en el denominado Eje Atlántico, comprendido entre las ciudades de O Ferrol y Vigo. Basándome en los datos obtenidos la proyección de los hogares en Galicia para el periodo 2014-2024 se mantendrá estable, mientras que para Vigo y comarca del 4,8% y para el conjunto de la provincia del 2,83%. De lo que se desprende que en valores absolutos la zona en donde se prevé mayor crecimiento en la provincia corresponde a Vigo y comarca con un valor del 1,97% mayor que el resto de las provincias de la Comunidad Autónoma, llegando estas a valores negativos de hasta el -6,28% para la provincia de Ourense.

En cuanto al grado de ocupación por hogar, en el análisis realizado en el capítulo entre el conjunto de Galicia y la provincia de Pontevedra para el grupo de una y dos personas, para Galicia se prevé un crecimiento del 0,34% y para la provincia de Pontevedra del 1,89%, y en el otro extremo para el grupo de hogares compuesto por cinco o seis personas, mientras para el conjunto de Galicia disminuye un 0,36% para la provincia de Pontevedra aumentaría en un 0,81%.

Como ha quedado acreditado en el mismo capítulo, este resultado tiene su consecuencia por la peculiaridad dada en el sur de la Comunidad Autónoma, donde existe la tendencia a la convivencia en el mismo hogar de varias generaciones de la misma familia. Y por último, en cuanto al tamaño de los hogares, en el estudio realizado para el periodo 2014-2029, confirmándose para el año 2014 se corresponde una ocupación de 2,52 personas por hogar y estimándose para el año 2029 una ocupación de 2,34 personas.

Dentro del contexto urbanístico y bajo las consideraciones de una detallada reflexión personal de los datos tratados, según el Plan General de Ordenación Urbana de Vigo, aprobado definitivamente el 16 de Mayo de 2008 y que ha sido el que se ha tomado como base para el estudio realizado, en todas las Áreas de Planeamiento Remitido (APR) se establece un plazo para su desarrollo, situándose como frontera para el desarrollo de los APR escogidos el primero, el segundo y el tercer cuatrienio. De los periodos establecidos en el plan general de ordenación urbana los APR A-04-12, A-04-05, A-03-35/1, A-03-15, A-08-39, A-02-32, A-02-34 deberían estar desarrollados en el primer cuatrienio, en el segundo cuatrienio el A-05-07 y para el tercer cuatrienio el A-07-15.

En relación de la exposición de motivos para la idoneidad de los APR en los distintos distritos se trata de una reflexión personal y ensayo en base a los datos obtenidos en los capítulos 2, 4 y 5 del trabajo desarrollado.

En cuanto a las condiciones urbanísticas para la vivienda procedo a la exposición en base a la reflexión realizada por mí de los motivos de idoneidad de los distintos distritos escogidos para dar respuesta a la necesidad habitacional en los distintos sectores de la ciudad según los datos obtenidos para futuros desarrollos urbanos, se ha llegado a la conclusión de que las Áreas de Planeamiento Remitido más adecuadas son el A-04-12, A-04-05, A-03-15, A-03-35/1, A-05-07, A-08-39, A-07-15, A-02-32 y A-02-34 siendo estas en función de los datos obtenidos las que dan mejor respuesta a la demanda de vivienda. Los motivos que las hacen más idóneas se las definen a continuación:

La primera APR escogida, A-04-12 “Concheira”, está en el distrito 2 tiene una excelente situación y orientación. Dispone de un nivel básico de servicio superior a la media municipal. El tiempo medio por viaje a las compras diarias, al centro de enseñanza y al ocio es bajo. Se encuentra muy bien comunicado. Tiene una superficie de delimitación de escasa entidad, que hace viable su desarrollo con un plazo de desenvolvimiento que se situaría a corto o medio plazo, teniendo objetivos de planeamiento para resolver el espacio entorno a la Plaza de España.

La segunda, A-04-05 “Hispanidad”, se encuentra en el distrito 3 tiene una excelente situación y orientación. Dispone de amplios espacios verdes, tiene un nivel de servicios básicos superior a la media municipal, el tiempo medio por viaje a las compras diarias, al centro de enseñanza y al ocio es bajo. Se encuentra muy bien comunicada con diversas líneas de transporte. Su entorno es un área económica activa, con una superficie de delimitación que hace viable su desarrollo con un plazo de desenvolvimiento que se situaría a corto o medio plazo, siendo la iniciativa de formulación pública, con una reserva mínima para la implantación del 33% para edificabilidad residencial de algún régimen de protección pública.

La tercera, A-03-01 “Bouzas”, en el distrito 4 tiene una excelente situación y orientación. Dispone de amplios espacios verdes, entorno litoral y playas. Tiene un nivel de servicios básico superior a la media municipal y muy buena accesibilidad. La calidad del espacio construido, el tiempo medio por viaje a las compras diarias, al centro de enseñanza y al ocio es bajo. Se encuentra muy bien comunicada con diversas líneas de transporte. Tiene una superficie de delimitación que hace viable su desarrollo, con un plazo de desenvolvimiento que se situaría a corto o medio plazo, siendo la iniciativa de formulación pública, con una reserva mínima para la implantación del 100% para edificabilidad residencial de algún régimen de protección pública.

La cuarta, A-03-15 “Tomás Paredes”, se encuentra en el distrito 4 tiene una excelente situación y orientación. Dispone de amplios espacios verdes, entorno del litoral, ocio y playas. Tiene un nivel de servicios básico superior a la media municipal y muy buena accesibilidad. La calidad del espacio construido, el tiempo medio por viaje a las compras diarias, al centro de enseñanza y al ocio es bajo. Se encuentra muy bien comunicada con diversas líneas de transporte. Tiene una superficie de delimitación que hace viable su desarrollo, con un plazo de desenvolvimiento que se situaría a corto o medio plazo, siendo la iniciativa de formulación privada, con una reserva mínima para la implantación del 39% para edificabilidad residencial de algún régimen de protección pública.

La quinta, A-05-07 “Ríos 3”, está en el distrito 6 y tiene una buena situación y orientación, y entorno litoral. Tiene un nivel de servicios básico superior a la media municipal y buena accesibilidad. Entre sus puntos fuertes se encuentra el transporte público, las escuelas y centros de enseñanza, servicios sociales y de salud, a pesar de que su superficie es amplia, se encuentra poco construida, lo que hace viable su desarrollo con un plazo de desenvolvimiento que se situaría a corto o medio plazo, siendo de iniciativa privada, con una reserva mínima para la implantación del 55% de edificabilidad residencial de algún régimen de protección público. Según los objetivos de planeamiento la ordenación deberá procurar una correcta interacción de la misma en su entorno, estableciendo nuevas relaciones con el frente del litoral.

La sexta, A-08-39 “Álvarez-Cabral”, se encuentra en el distrito 7 y tiene buena situación y orientación. Está ubicada en uno de los barrios más activos, con una alta concentración de actividades comerciales y de servicio, transporte público y movilidad, centros de ocio y deporte, centros de enseñanza y servicio de salud. A pesar de que su superficie es amplia, no tiene construcciones en valor, lo que hace viable su desarrollo con un plazo de desenvolvimiento que se situaría a corto o medio plazo, siendo de

iniciativa privada, con una reserva mínima del 61% de edificabilidad residencial de algún régimen de protección pública. Los objetivos de planeamiento, recuperación de la centralidad de la parroquia y ordenación adecuada de una pieza urbana que en otro momento tuvo uso industrial.

La séptima, A.07-15 “Barallas”, está en el distrito 8 y tiene una buena situación y orientación. Dispone de zonas verdes públicas, ocio y esparcimiento. Posee un nivel de servicios superior a la media municipal, así como servicio de salud y centro de enseñanza. A pesar de que su superficie es amplia, se encuentra poco construida, lo que hace viable su desarrollo con un plazo de desenvolvimiento que se situaría a corto o medio plazo, siendo la iniciativa privada con una reserva mínima del 27% de edificabilidad residencial de algún régimen de protección pública. Los objetivos de planeamiento completan la trama urbana, fijando el 30% para uso unifamiliar.

La octava, A-02-32 “Muiño do Vento”, se encuentra en el distrito 9 y tiene una excelente situación y orientación. Dispone de amplios espacios verdes, en torno al litoral y playas. Tiene un nivel de servicio superior a la media municipal, muy buena accesibilidad y calidad del espacio construido. Se encuentra muy bien comunicada, dispone de centros de ocio y deporte, centros de enseñanza y servicio de salud. La superficie del ámbito es contenido y poco construido, lo que hace viable su desarrollo con un plazo de desenvolvimiento que se situaría a corto o medio plazo, siendo de iniciativa privada, con una reserva mínima del 32% de edificabilidad residencial de algún régimen de protección pública. Los objetivos de planeamiento, resolver la ampliación del entorno del Museo del Mar para custodia y clasificación de nuevos fondos.

La novena, A-02-34 “Dunas”, está en el distrito 9 y tiene una excelente situación y orientación. Dispone de amplios espacios verdes, en torno al litoral ocio y playas. Tiene un nivel de servicio superior a la media municipal, muy buena accesibilidad y calidad del espacio construido. Se encuentra muy bien comunicada, dispone de centros de ocio y deporte, centros de enseñanza y servicio de salud. La superficie del ámbito es contenido y poco construido, lo que hace viable su desarrollo con un plazo de desenvolvimiento que se situaría a corto o medio plazo, siendo de iniciativa privada, con una reserva mínima del 40% de edificabilidad residencial de algún régimen de protección pública. Los objetivos de planeamiento establecidos por el plan general de ordenación urbana consisten en la renovación urbana del frente de la avenida de Samil, parejo a la recuperación medio ambiental del frente de dunas.

Esto supone que de las nueve APR escogidas tal como se expone con anterioridad, siete de ellas deberían haberse desarrollado en el horizonte del año 2012, otro en el horizonte del año 2016, y el de mayor periodo en el horizonte del año 2020.

En las fichas de planeamiento que se encuentran incorporadas en el plan general para cada uno de los APR se establecen los objetivos que motivan dichos plazos, se tienen en cuentas cuestiones tales como mejora del entorno renovación urbana, recuperación medioambiental, dotaciones de servicios, mejora de las comunicaciones revitalización de zonas y tramas urbanas existentes entre otras cuestiones, siendo todas tenidas en consideración en la reflexión realizada y aplicadas en el ensayo de propuesta.

Para el APR A-04-12 se establece entre otras el objetivo de resolver el espacio entorno a la Plaza de España y rematar el espacio edificable existente la avda de Madrid y la carretera Provincial.

Para el A-04-05 existe la determinación de una reserva mínima para la implantación del 33% de la edificabilidad residencial que deberá dedicarse a la vivienda, a algún régimen de protección pública.

Para el A-03-35/1 completar la ordenación del borde del Litoral Marítimo de Bouzas.

Para el A-03-15 prolongar el sistema general de espacios libres y zonas verdes constituido por el cinturón verde de Coya, paralelo a la Avenida de Castelao. Así como el remete occidental del Polígono de Coya entre la Avenida de Castelao y la Calle Tomás Paredes.

Para el A-08-39 la ordenación se incluye dentro de los objetivos estratégicos de renovación urbana del frente de Samil, parejo a la recuperación medio ambiental del compuesto de Dunas. Se establecen los siguientes objetivos: Transformación de la Avenida de Samil, convirtiéndose en un vial de servicio una vez se dé cuenta del vial sustitutivo integrado en el sistema general de comunicación.

Para el A-02-32 resolver la ampliación del Museo del Mar para custodio y clasificación de nuevos fondos, disponiendo además de aparcamiento para el Museo y la demanda de los usuarios de las playas del entorno. Completar la disposición de espacios libres para el Paseo Marítimo Bouzas-Alcabre, de modo que el sistema local enlace el Paseo Marítimo con el Museo del Mar.

Para el A-05-07 revitalizar la zona y la trama urbana existente en Teis con mejora de accesibilidad del área. La ordenación debe procurar una correcta interacción de la misma, estableciendo nuevas relaciones con el frente del litoral.

Para el A-07-15 completar la trama urbana. Acabar las vías internas y previsión de dotación urbanística de carácter local. Se fija un límite de intensidad máxima del 30% para uso residencial de 2ª categoría (vivienda unifamiliar o colectiva)

En todos y cada uno de los APR escogido a día de hoy siguen sin haberse desarrollado estos ámbitos, con el consecuente incumplimiento de los parámetros establecidos en el plan general de ordenación urbana y lo que es peor con la consecuente degradación del espacio urbano y la calidad de vida para los usuarios de estos espacios. Se nota así que el marco general del planeamiento de la ciudad, desde el punto de vista urbanístico, no resulta a las necesidades identificadas y recogidas en la actualidad.

6.3. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Las conclusiones son la parte final de todo estudio. En este caso en los capítulos dos, cuatro “Análisis por distritos” y cinco “Condiciones urbanísticas para la vivienda” se obtienen los datos que permiten responder a los objetivos planteados, estructurando el cumplimiento de los objetivos en cuatro puntos: objetivo 1, objetivo 2, ensayo y conclusión final.

- Objetivo 1: Identificar la necesidad habitacional actual en la ciudad de Vigo.
- Objetivo 2: Definir el tipo habitacional que dé respuesta a dicha necesidad, considerando el padrón poblacional y los distintos sectores urbanos de la ciudad de Vigo.

Empezando por el primero, se trataba de identificar la necesidad habitacional actual en la Ciudad de Vigo. Se ha procedido a la obtención del perfil tipo del habitante de cada uno de los nueve distritos administrativos que componen la totalidad del término municipal. El número de distritos y su delimitación es coincidente con la delimitación de los distritos administrativos que componen la totalidad del término municipal. Esta delimitación ha sido realizada de este modo con el fin de que los datos de los diversos Institutos Estadísticos permitan la obtención de los objetivos propuestos.

Los datos que se han tenido en consideración fueron: número de habitantes por distrito, sexo, grado de ocupación, sector en el que desempeña su actividad, edad media, índice de juventud, índice de vejez, índice de infancia, índice de nivel cultural, estado civil, salario medio por hogar, densidad poblacional, viviendas principales, viviendas secundarias, vivienda colectiva, vivienda unifamiliar, estado actual del parque inmobiliario, régimen de tenencia, media del número de personas por vivienda familiar, grupo de edad, importe medio de hipoteca, porcentaje de salario de una persona destinada a la adquisición de una vivienda y superficie media de la vivienda. Con los datos anteriores se obtendría un perfil tipo del habitante con las características propias de cada distrito.

Como ya se ha comentado con anterioridad, según los datos obtenidos por el estudio realizado para el conjunto de la ciudad de Vigo, los hogares habitados por una persona son el 22,41%, por dos personas el 20,72%, por tres personas el 23,10%, por cuatro personas el 17,10%, por cinco personas el 4,92% y por seis personas o más el 1,75%

El mayor grado de ocupación está comprendido por los hogares ocupados por dos o tres personas, sumando el conjunto de ambos grupos el 53,81% de las viviendas. Este dato obtenido es coincidente con el análisis realizado por el Ministerio de Fomento, a través del Instituto Nacional de Estadística INE (2015) en donde el análisis realizado para el periodo 2014-2029 pasaría de 2,52 personas por hogar en el 2014 a 2,34 en el año 2.029

En cuanto al parque actual de vivienda, el 30,12% corresponden a viviendas de hasta dos dormitorios, el 49,80% tres dormitorios, el 8,26% a cuatro dormitorios, el 5,62% a cinco dormitorios y el 6,20% a viviendas de seis o más dormitorios. Según estos datos el 79,92% del parque actual de viviendas se corresponden con viviendas de uno, dos o tres dormitorios.

En cuanto a otros datos se nota que:

- El salario medio por hogar se estima en 1.969 €/mes y el salario medio por persona en 1.223 €/mes.
- Sobre la antigüedad de las viviendas el 9,24% son del periodo entre 1900-1950, el 74,46% son del periodo entre 1951-2001 y el 16,30% corresponden al periodo entre 2002-2015.
- En cuanto al régimen de tenencia para la totalidad de las 143.579 viviendas existentes el 70,46% de las mismas son en propiedad, el 19,34% en alquiler y el 10,21% se encuentra en régimen de cesión/otros.
- En el estado civil, el 41,96% son solteros, el 43,01% están casados, el 6,27% viudos, el 2,19% son separados, el 1,26% divorciados y el 5,31% otros estados. Son hombres el 47,49% y mujeres el 52,50%.
- Según el grupo de edad, entre los 0-15 años son el 14,22%, entre los 16-64 años el 65,17% y mayores de 65 años el 20,61%.

De acuerdo con el estudio realizado para responder al primer objetivo se puede hacer la siguiente síntesis. Se estima entonces un crecimiento positivo para los próximos años con relación al número actual existente del +0,34% para las viviendas habitadas por una única persona, del +1,55% para viviendas habitadas por dos personas, +0,13% para viviendas habitadas por tres personas, del +0,09% para viviendas habitadas por cuatro personas y del +0,36% para viviendas habitadas por cinco o más personas.

De acuerdo con el estudio realizado, los de mayor índice de nivel cultural corresponden con el distrito 2 con un 67,8% y el 1 con el 65,4%, y los de menor índice cultural el distrito 5 con el 38,2% y el 6 con el 40,3%.

Según los datos expuestos con anterioridad se desprende por tanto que el tipo de vivienda que será necesaria es una vivienda de uno o dos dormitorios, para las cuales se prevé un aumento de necesidad del 1,89%.

Pasando al segundo objetivo, a partir de los casos de estudio de Vigo, la propuesta de análisis realizada ha tenido en cuenta la ubicación de espacios en diversos distritos de la ciudad, primando los criterios establecidos en los capítulos 4 y 5 del trabajo.

Este objetivo era definir el tipo habitacional que dé respuesta a dicha necesidad, considerando el padrón poblacional y los distintos sectores urbanos de la ciudad de Vigo.

Para responder directamente al segundo objetivo se puede también hacer la siguiente síntesis, que se basa en el estudio de los distintos sectores urbanos de Vigo y de la aplicación específica para demostrar su eficacia.

En el capítulo cuatro se desarrolla ampliamente para cada distrito los servicios urbanos de que disponen, tratando aspectos dotacionales de tipo educativo, sanitario, comercial, movilidad, industria y otros aspectos que tienen influencia, como son el ruido, el Patrimonio Arquitectónico, Bienes de Interés Cultural, y aspectos socio-económicos para cada uno de los nueve distritos.

En el capítulo cinco se desarrollan ampliamente aspectos de carácter de planeamiento urbano para cada uno de los nueve distritos, analizando con gran detalle las Áreas de Planeamiento Remitido para cada distrito que recoge el Plan General de Ordenación Urbana de Vigo de 2008, incorporando cuadros de las características de los mismos y tablas con grado de idoneidad realizados a criterio del que suscribe esta disertación.

Con el fin de plasmar sobre un documento el estudio realizado, se desarrolla un ensayo de propuesta escogiendo uno de los nueve APR seleccionados en el apartado 5.7, siendo los objetivos del ensayo de propuesta realizada concretar, al criterio del que suscribe el trabajo, los datos obtenidos en los capítulo dos y cuatro.

El ámbito sobre el cual se hace el ensayo de propuesta dispone de una superficie de 15.498,14 m², ámbito de superficie contenida, situado en un territorio parcialmente desarrollado, con excelente orientación, con un nivel de servicios superior a la media del municipio, dato este obtenido del apartado cuatro, análisis por distritos, destacando los parámetros de zonas verdes, transporte público, escuelas y centros de enseñanza y puntos de recogida selectiva de residuos. Dispone de un entorno privilegiado de espacios abiertos con buena accesibilidad con calidad de espacio urbano y construido.

El ámbito incorpora en su ficha de planeamiento una reserva del 40% de edificabilidad residencial con algún régimen de protección pública, consiguiéndose de este modo según la propuesta desarrollada un número de 36 viviendas. De estas características, con un grado de ocupación de 81 personas. El restante 60% de edificabilidad residencial se desarrolla mediante viviendas en régimen de vivienda libre, con un grado de ocupación de 132 personas.

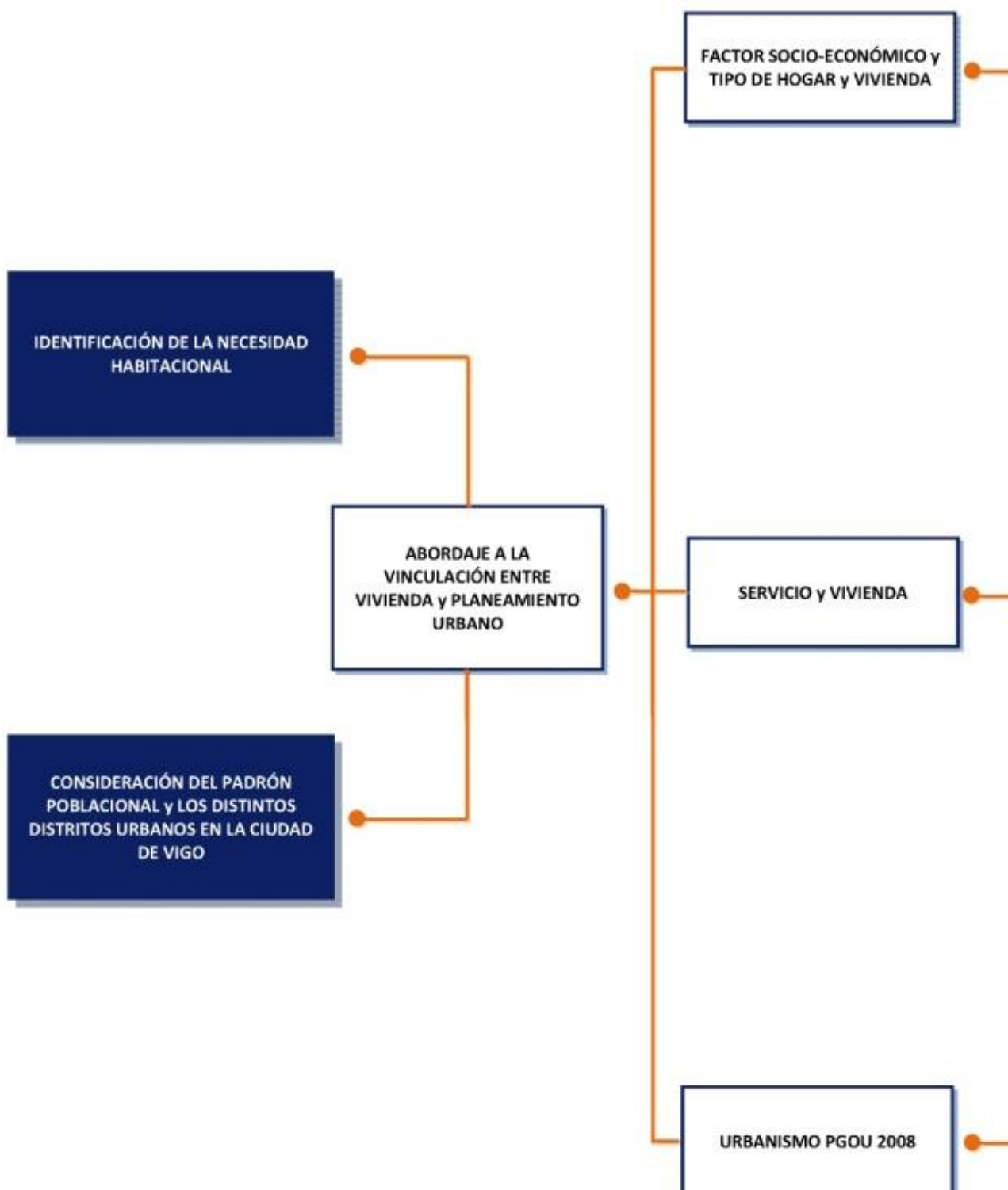
En el ensayo de propuesta desarrollada se divide el ámbito en cuatro parcelas de las cuales tres de ellas son edificabilidad residencial y terciario, y la cuarta es para equipamiento público según se especifica en el cuadro de resumen desarrollado a tal fin en el apartado 5.7.4.

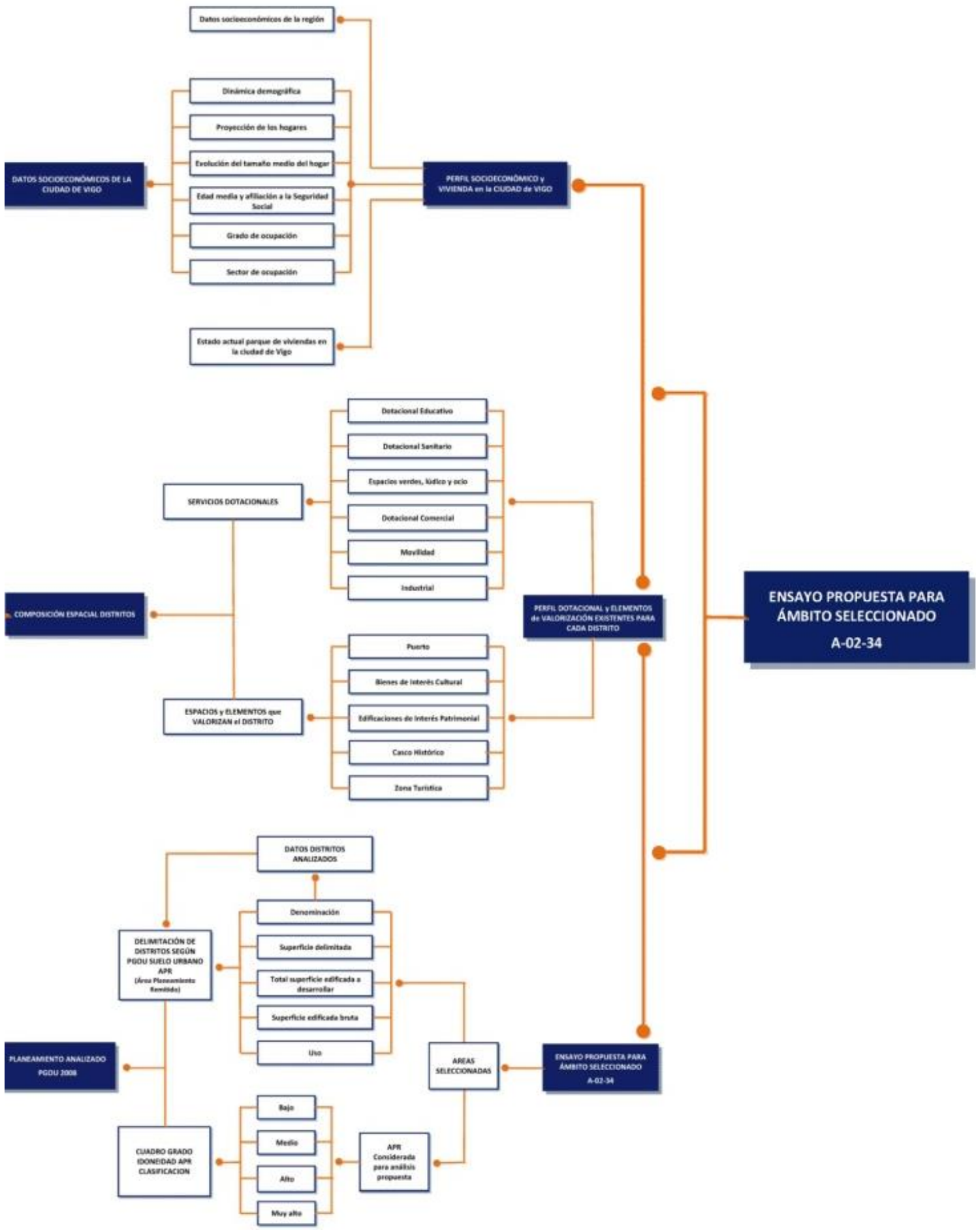
Dentro del ámbito de la parcela uno, se resuelve entonces con edificabilidad residencial de vivienda libre y terciaria, con viviendas de dos dormitorios.

La parcela dos se desarrolla mediante edificabilidad residencial en régimen de protección pública y terciaria, con viviendas de uno, dos y tres dormitorios, a pesar de que en el estudio realizado se llega a la conclusión que el tipo de vivienda necesaria es de uno y dos dormitorios, entiendo como adecuado el realizar 6 viviendas de tres dormitorios en régimen de vivienda de protección, que como bien indica su nombre, conllevan la connotación de dar respuesta a consideraciones de necesidades para familias con un criterio más amplio.

En la parcela tres, edificabilidad para vivienda libre, vivienda de protección pública y terciario, con viviendas de uno y dos dormitorios, y la parcela cuatro en su totalidad asistencial.

Por último, como conclusión final y objetiva, cabe destacar que a pesar del exceso de oferta en el planeamiento urbanístico de la ciudad las diferentes áreas de desarrollo se deben planificar con suficiente flexibilidad, para adaptarse a los distintos tipos de demanda que se ha señalado para cada uno de los distritos de Vigo. La metodología utilizada en este trabajo se comprueba por lo tanto como útil y objetiva, para cubrir las necesidades de vivienda y satisfacer un desarrollo integrado.





DATOS SOCIOECONÓMICOS DE LA CIUDAD DE VIGO

Datos socioeconómicos de la región

Dinámica demográfica

Proyección de los hogares

Evolución del tamaño medio del hogar

Edad media y afiliación a la Seguridad Social

Grado de ocupación

Sector de ocupación

PERFIL SOCIOECONÓMICO y VIVIENDA en la CIUDAD de VIGO

Estado actual parque de viviendas en la ciudad de Vigo

COMPOSICIÓN ESPACIAL DISTRITOS

SERVICIOS DOTACIONALES

Dotacional Educativo

Dotacional Sanitario

Espacios verdes, lúdico y ocio

Dotacional Comercial

Movilidad

Industrial

ESPACIOS y ELEMENTOS que VALORIZAN el DISTRITO

Puerto

Bienes de Interés Cultural

Edificaciones de Interés Patrimonial

Casco Histórico

Zona Turística

PERFIL DOTACIONAL y ELEMENTOS de VALORIZACIÓN EXISTENTES PARA CADA DISTRITO

ENSAYO PROPUESTA PARA ÁMBITO SELECCIONADO A-02-34

FLANEAMIENTO ANALIZADO PGDU 2008

DELIMITACIÓN DE DISTRITOS SEGÚN PGDU SUELO URBANO APR (Área Planeamiento Remolida)

DATOS DISTRITOS ANALIZADOS

Denominación

Superficie delimitada

Total superficie edificada a desarrollar

Superficie edificada bruta

Uso

CUADRO GRADO IDONEIDAD APR CLASIFICACION

Bajo

Medio

Alto

Muy alto

APR Considerada para análisis propuesta

AREAS SELECCIONADAS

ENSAYO PROPUESTA PARA ÁMBITO SELECCIONADO A-02-34



REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS



Almeida, C., Mora J., & Reis, F. (2010). *Vivienda y territorio*. Revista electrónica de Medio Ambiente U.C.M. Recuperado de:

<https://www.ucm.es/data/cont/media/www/pag-41214/almeidamoradosreis.pdf>

Alonso, M.P.(1999). *Impacto de Citroën: estudio socio-económico de Vigo y su área de influencia*.

Armas Dieguez, P. (1986). *Pautas de industrialización periférica*. Madrid: Real Sociedad Geográfica.

Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI), 2015. Claves para el sector inmobiliario en 2015. Recuperado de:

<http://www.inmodiario.com/161/20482/claves-para-sector-inmobiliario-2015.html>

Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI), 2015. España se mantendrá en 2015 como uno de los principales focos de inversión inmobiliaria en Europa. Recuperado de:

<http://www.inmodiario.com/161/20568/espana-mantendra-2015-como-principales-focos-inversion-inmobiliaria.html>

Balseiro, A. (Mayo, 2016). La venta de viviendas en Galicia remonta y alcanza su mejor ritmo desde el 2011, *La voz de Galicia*. Recuperado de:

http://www.lavozdegalicia.es/noticia/galicia/2016/08/05/venta-viviendas-galicia-remonta-alcanza-mejor-ritmo-2011/0003_201608G5P2991.htm

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (2015). Análisis Inmobiliario. Recuperado de:

<https://www.bbvaesearch.com/category/tematicas/inmobiliaria/>

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, BBVA (2015). Situación Inmobiliaria. Recuperado de:

<https://www.bbva.com/es/data/8663122015/informe-situacion-inmobiliaria-espana-segundo-semester-2015.pdf>

Banco Santander-Bankinter (2016). Informe Inmobiliario. Recuperado de:

<https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2016/1/10/informe-inmobiliario-2016>

Bankinter (2016). Previsión y evolución de los precios de la vivienda para 2016 y 2017. Recuperado de

<https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2016/1/10/informe-inmobiliario-2016>

Bankinter (2016). Crecimientos en demanda, precios y rentas. Recuperado de:

<https://docs.bankinter.com/stf/plataformas/broker/analisis/home/novedades3.pdf>

Burgess, W. (1962). *Theoretical Geographic*. Estados Unidos: Universidad de Wisconsin.

Colomina, B. (2010). *Privacidad y publicidad: la Arquitectura moderna como medio de comunicación de masas*. Murcia: Centro de Documentación y Estadística Avanzada de Arte Contemporáneo; Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

Consejo General del Notariado (2014). La compraventa de vivienda. Recuperado de:

http://www.notariado.org/liferay/web/cien/sala-de-prensa/noticias/detalle?p_p_id=CIEN113_WAR_cienPrensaPlugin&p_p_lifecycle=0&p_p_col_id=column-1&p_p_col_pos=1&p_p_col_count=2&p_r_p_564233524_NOTARIO_INFORMA_DETALLE_ID=7416543&_CIEN113_WAR_cienPrensaPlugin_HTTP_REFERER=%2fliferay%2fweb%2fcien%2festadisticas-principales%2finmuebles%2fevolucion-de-compraventa-de-viviendas%3fp_p_id%3dCIEN113_WAR_cienPrensaPlugin%26p_p_lifecycle%3d0%26p_p_state%3dnormal%26p_p_mode%3dview%26p_p_col_id%3dcolumn-1%26p_p_col_pos%3d1%26p_p_col_count%3d2%26_CIEN113_WAR_cienPrensaPlugin_delta%3d5%26_CIEN113_WAR_cienPrensaPlugin_keywords%3d%26_CIEN113_WAR_cienPrensaPlugin_advancedSearch%3dfalse%26_CIEN113_WAR_cienPrensaPlugin_andOperator%3dtrue%26cur%3d2

Deloitte (2013). Estudio sobre la evolución del mercado inmobiliario. Recuperado de:

<http://www.inmodiario.com/161/16812/estudio-deloitte-sobre-evolucion-mercado-inmobiliario.html>

Esping-Andersen (2001). *Política de vivienda y formación del problema del alojamiento en España*. Madrid: Universidad Politécnica de Madrid.

García, J. (2003). *La Burbuja Inmobiliaria*. Barcelona: Universidad Pompeu Fabra

González-Cebrián, J. (1999). *Los ensanches en Galicia*. (p.p 119-120),(pag. 335-350) Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales

González Pérez, J.M. (2005). *Planificación y construcción de ciudades medias en el sistema urbano industrial: los casos de Palma de Mallorca y Vigo*. *Boletín de la AGE*, (40) 449-471

González, J.M. (2003). *La dinámica demográfica y el planeamiento urbano en Vigo desde 1960*. López, A. *Impacto del proceso de industrialización desarrollista* (pp.163-185) de la Universidad Complutense

Harvey, D. (1989). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo 21 de España Editores

Herbe Le Bras (1979). *La Emigración*. Francia: Instituto Nacional de Estudios Demográficos

Instituto Nacional de Estadística, INE (2015). *Estadística, Demografía y Población*. Recuperado de:

http://www.ine.es/inebmenu/mnu_padron.htm

Instituto Nacional de Estadística, INE (2016). Recuperado de:

<http://www.ige.eu/web/index.jsp?idioma=es>

Instituto Gallego de Estadística, IGE (2015). Recuperado de:

<file:///D:/01%20DISCO%20D/05%20Escuela%20G/8%C2%BA%20semestre%202016%20%20A-50/21%20vigo%20IGE/IGE.%20T%C3%A1boas.html>

Instituto Gallego de Estadística, IGE (2016). *Censo de Población y Vivienda*. Recuperado de:

http://www.ige.eu/web/mostrar_actividade_estadistica.jsp?idioma=es&codigo=0204001

Instituto Gallego de Estadística, IGE (2016). *Tipo de Vivienda*. Recuperado de:

http://www.ige.eu/web/mostrar_actividade_estadistica.jsp?idioma=es&codigo=0304004

Instituto Gallego de Estadística, IGE (2016). *Principales datos para Galicia*. Recuperado de:

http://www.ige.eu/igebdt/esq.jsp?pagina=002005&ruta=datos-basicos/datos_basicos.jsp&idioma=es

Instituto Gallego de Estadística, IGE (2016). *Principales datos Provincia de Pontevedra*. Recuperado de:

http://www.ige.eu/estatico/estat.jsp?ruta=html/gl/PanoramaConcellos/04_Traballo/04_Pontevedra.html

Instituto Gallego de Estadística, IGE (2016). *Principales datos Estructura de los Hogares*. Recuperado de:

http://www.ige.eu/web/mostrar_actividade_estadistica.jsp?idioma=es&codigo=0304005

Instituto Gallego de Estadística, IGE (2016). *Principales datos Vigo*. Recuperado de:

http://www.ige.eu/estatico/estat.jsp?ruta=html/gl/PanoramaConcellos/04_Traballo/04_Vigo.html

Instituto Nacional de Estadística, INE (2015). *Actividad y Ocupación*. Recuperado de:

http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735976595

Instituto Nacional de Estadística, INE (2015). *Boletín mensual de estadística*. Recuperado de:

<http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft38%2Fp604%2F&file=inebase&L=0>

Instituto Nacional de Estadística, INE (2016). *Boletín mensual de estadística, Censo de población y vivienda*. Recuperado de:

http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735576757

Instituto Nacional de Estadística, INE (2016). *Visados de Dirección de Obra, Estadísticas de Obras en Edificación*. Recuperado de:

<http://www.ine.es/dyngs/IOE/es/operacion.htm?numinv=20006>

Instituto Nacional de Estadística, INE (2016). Valor Tasado de Vivienda. Recuperado de:
<http://www.ine.es/dyngs/IOE/es/operacion.htm?numinv=20007>

Instituto Nacional de Estadística, INE (2016). Precios del Suelo. Recuperado de:
<http://www.ine.es/dyngs/IOE/es/operacion.htm?numinv=25002>

Instituto Nacional de Estadística, INE (2016). Censos de Población y Viviendas. Recuperado de:
http://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm

Jiménez (2012) Las siete etapas de la burbuja inmobiliaria. Recuperado de:
<http://www.elblogsalmon.com/economia/las-siete-etapas-de-la-burbuja-inmobiliaria>.

Juaristi Linacero, J. (1985). *La estructura urbana de Vizcaya*. Erandio-Vizcaya: Servicio Editorial Universidad del País Vasco

Leal (2006). Política de Vivienda y formación del problema de alojamiento en España. Madrid: Universidad Complutense de Madrid

Leboreiro, M.A. (2000). *Vigo puerto y destino: Atlas Urbanístico de Vigo*. Vigo, Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia, Fundación Provigo.

Lois González, R.C. (1996). *As novas formas de urbanización en O rural e o urbano na Historia de Galicia* (pp.451-487). *Asociación galega de Historiadores* Santiago de Compostela, Tórculo

Londrin, S (2015). Las cuatro claves que harán subir el precio de la vivienda. Revista cinco días, 5, 108. Recuperado de:
http://cincodias.com/cincodias/2015/07/28/empresas/1438093929_974439.html

Martínez, M. (2003). Estrategias ante el problema de la Vivienda en la Ciudad de Vigo. Recuperado de:
[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(074\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(074).htm)

Ministerio de Fomento (2015). Datos Estadísticos, Instituto Nacional de Estadística, INE (2015). Madrid

Ministerio de Fomento (2015). Observatorio de la vivienda y suelo anuario 2015. Recuperado de:
<http://www.fomento.gob.es/MFOM.CP.Web/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW038>

Modenes & López (2014). Cambio Demográfico reciente y Viviendas en España ¿Hacia un nuevo sistema residencial? Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona

Montaner, J.M. (2007). Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI. Ministerio de Fomento. Madrid.

Moya, L. (2007). *Vivienda Reducida*. Madrid: Marea Libros.

Muxi, Z (2006). Exposición y habitar el presente. Vivienda en España, sociedad, tecnología y recursos 2006. Ministerio de Vivienda. Madrid.

MuxiPalacios, A. (2002). *Plan de extensión e reforma interior da cidade de Vigo* Boletín Información Concello de Vigo, Vigo.

Pereiro, J. (1981). *Desarrollo y deterioro urbano de la ciudad de Vigo*, Vigo: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia

Procedo, A. (1987). *Galicia estructura del territorio y organización comarcal*. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia

Rodríguez, J. (2007). *Urbanismo Vivienda y economía en España*. Madrid: Universidad de Alcalá

Rodríguez Lestegás, F. (1989). *Valor y usos del suelo urbano en Lugo*. Santiago de Compostela: Universidad Santiago de Compostela.

Rugiero Pérez, A.M. (2000). *Aspectos teóricos de la vivienda en relación al habitar*”; Revista Invi (40) 67-97. Recuperado de:

<http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/263/782>

Sánchez, J. (2014). La accesibilidad a vivienda en España se sitúa por debajo de la media de la Unión Europea. Recuperado de:

<http://www2.deloitte.com/es/es/pages/about-deloitte/articles/Mercado-inmobiliario-residencial.html>

Sesma Sanz, M. (1987). *El nuevo espacio periférico de Segovia: Cuarenta años de teoría y práctica urbanísticas*. Valladolid: Junta de Castilla y León, Consejería de Educación y Cultura

Souto González, X.M. (1988). *Xeografía Humana*. Vigo: Galaxia.

Souto González, X.M. (1990). *Vigo: Cen anos de historia urbana 1880-1980*. Vigo: Xerais

Souto González, X.M. (1994). *Vigo: proxecto e realidade do medio periurbano*. Vigo: Concello de Vigo

Souto González, X.M. (1995). *El sistema urbano del arco atlántico*. En: *Las ciudades españolas a finales del siglo 20* (pp. 29-42). Castilla-La Mancha: Universidad de Castilla-La Mancha

Theodorson, G.A. (1974). *“Estudios de ecología humana (Vols.1-2)”*. Barcelona: Editorial Labor.

Tinsa (2015). Radiografía del Stock de la Vivienda 2015. Recuperado de:

<https://www.tinsa.es/servicio-de-estudios/extended-papers/stock-vivienda-2015/>

Tinsa (2015). Radiografía del Stock de la vivienda 2016. Recuperado de:

<https://www.tinsa.es/sala-de-prensa/notas-de-prensa/extended-papers/stock-vivienda-fin-primer-semester-2018/>

Torres, M. (1995). *Claves para la interpretación del mundo urbano gallego*. Madrid: Servicio de Publicaciones de la Universidad Complutense. Lois, R.C. *In Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, (pp. 731-740)

Vinuesa, J. (2007). Prospectiva Demográfica y mercado de Vivienda. *Revista económica de Castilla-La Mancha*

Wirth (1938). *El urbanismo como de Vida*. Buenos Aires: Editorial Sudamericana



INDICE DE FIGURAS



1. INTRODUCCIÓN

Figura 1	Esquema de elementos que dan respuesta a los objetivos del trabajo de disertación.	Pag.22
Figura 2	Esquema de la estructura de trabajo. De autor, 2018.	Pag.25

2. ENCUADRAMIENTO TEÓRICO

Figura 3	Esquema Z. Muxi Martínez. Elementos a considerar en la relación vivienda y urbanismo.	Pag.34
Figura 4	Esquema de abordaje de la vinculación entre vivienda y planeamiento urbano. De autor 2018.	Pag.41
Figura 5	Fases de los distintos ciclos inmobiliarios desde los 1980 hasta 2015. BBVA, Situación Inmobiliaria España, Diciembre 2015.	Pag.42
Figura 6	Gráfico periodo 2008-2015. Tasas del ciclo grado de ocupación y desempleo. BBVA, Situación Inmobiliaria España, Diciembre 2015.	Pag.43
Figura 7	Precio de la vivienda periodo 2005-2015. Obtenida de BBVA. Valor m2 precio medio periodo 2005-2015.	Pag.45
Figura 8	Evolución censo de la vivienda en Vigo para el periodo 1900-2015. De autor, 2017.	Pag.47
Figura 9	Mapa del relieve de Galicia. 7. http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/inventario.php?inv=1&idconcello=36057	Pag.48
Figura 11.	Mapa de superficie de los ayuntamientos construidos http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/inventario.php?inv=1&idconcello=36057	Pag.49
Figura 12.	Mapa de la red de carreteras http://www.conselleriadeconomia.es/documents/10433/1347376/Diagnostico-Socioeconomico-Galicia-cas.pdf/c575bd62-4f68-40d5-a62e-1b8bb493804a	Pag.50
Figura 13.	Mapa distribución de las parroquias gallegas según el grado y subgrado de urbanización. Año 2009. http://www.conselleriadeconomia.es/documents/10433/1347376/Diagnostico-Socioeconomico-Galicia-cas.pdf/c575bd62-4f68-40d5-a62e-1b8bb493804a	Pag.51
Figura 14.	Tabla población: España, Galicia y provincias. Año 2013. http://www.conselleriadeconomia.es/documents/10433/1347376/Diagnostico-Socioeconomico-Galicia-cas.pdf/c575bd62-4f68-40d5-a62e-1b8bb493804a	Pag.52
Figura 15.	Tabla edad media de la población. España, Galicia y provincias. Año 2014. http://www.conselleriadeconomia.es/documents/10433/1347376/Diagnostico-Socioeconomico-Galicia-cas.pdf/c575bd62-4f68-40d5-a62e-1b8bb493804a	Pag.52

Figura 16.	Tabla principales indicadores demográficos. UE-27, España y Galicia. Año 2011. http://www.conselleriadefacenda.es/documents/10433/1347376/Diagnostico-Socioeconomico-Galicia-cas.pdf/c575bd62-4f68-40d5-a62e-1b8bb493804a .	Pag.52
Figura 17.	Pirámide de población. Galicia. Año 1900. http://www.conselleriadefacenda.es/documents/10433/1347376/Diagnostico-Socioeconomico-Galicia-cas.pdf/c575bd62-4f68-40d5-a62e-1b8bb493804a	Pag.53
Figura 18.	Pirámide de población. Galicia. Año 1950. http://www.conselleriadefacenda.es/documents/10433/1347376/Diagnostico-Socioeconomico-Galicia-cas.pdf/c575bd62-4f68-40d5-a62e-1b8bb493804a	Pag.53
Figura 19.	Pirámide de población. Galicia. Año 1975. http://www.conselleriadefacenda.es/documents/10433/1347376/Diagnostico-Socioeconomico-Galicia-cas.pdf/c575bd62-4f68-40d5-a62e-1b8bb493804a	Pag.53
Figura 20.	Gráfico de la tasa de crecimiento de la población proyectada. UE-27, España y Galicia. Período 2013-2020. http://www.conselleriadefacenda.es/documents/10433/1347376/Diagnostico-Socioeconomico-Galicia-cas.pdf/c575bd62-4f68-40d5-a62e-1b8bb493804a	Pag.54
Figura 21	Tipo de hogares según su composición. De autor, 2017.	Pag.55
Figura 22	Población según grado de ocupación, sexo y edad en Galicia. De autor, 2017.	Pag.55
Figura 23	Porcentaje de ocupación por sector en Galicia. De autor, 2017.	Pag.55
Figura 24.	Población según rango de edad en Galicia. De autor, 2017.	Pag.55
Figura 25.	Rango de población de pensionistas en Galicia. De autor, 2017.	Pag.55
Figura 26.	Porcentaje y tipo de bienes inmuebles en Galicia. De autor, 2017.	Pag.55
Figura 27	Pirámide poblacional de Galicia periodo 1991-2015. http://www.lavozdegalicia.es/default/2016/02/16/00161455582653992991812/Foto/gf16p7g101.jpg	Pag.56
Figura 28.	Plano con las zonas de mayor concentración de Galicia. http://alarcos.esi.uclm.es/per/fruiz/pobesp/map/fig/ccaa01/rm12-dens.gif	Pag.56
Figura 29.	Gráfico estructura productiva. Año 2012. De autor, 2017.	Pag.57
Figura 30.	Mapa especialización de la actividad comarcal. Año 2010. De autor, 2017.	Pag.59
Figura 31.	Población según grado de ocupación, sexo y edad para la ciudad de Vigo. De autor, 2017.	Pag.62
Figura 32.	Porcentaje de ocupación por sector para la ciudad de Vigo. De autor, 2017.	Pag.63
Figura 33.	Población según grado de ocupación, sexo y edad en Galicia. De autor, 2017.	Pag.63
Figura 34.	Estado Civil para la ciudad de Vigo. De autor, 2017.	Pag.63
Figura 35.	Grupo de Edades para la ciudad de Vigo. De autor, 2017.	Pag.63

Figura 36.	Rango de población de pensionistas para la ciudad de Vigo. De autor, 2017.	Pag.64
Figura 37.	Paro para el periodo comprendido 2012-2016 por grupo de edad cuatrienio de 16 a 64 años. De autor, 2017.	Pag.64
Figura 38.	Cuadro resumen para el periodo 2012-2016 por grupo de jóvenes, adultos y mayores. De autor, 2017.	Pag.64
Figura 39.	Cuadro de porcentaje de paro en el periodo 2012-2016 para el grupo de jóvenes, adultos y mayores. De autor, 2017.	Pag.64
Figura 40.	Cuadro densidad población en Vigo habitante por Km ² para el periodo 2005-2015. De autor, 2017.	Pag.65
Figura 41.	Gráfico densidad población en Vigo habitante por Km ² para el periodo 2005-2015. De autor, 2017.	Pag.65
Figura 42.	Pirámide poblacional de la ciudad de Vigo. http://hoxe.vigo.org/conecenos/estadisticas.php?lang=cas	Pag.65
Figura 43.	Evolución censo poblacional periodo 1842-2014. https://es.wikipedia.org/wiki/Vigo	Pag.67
Figura 44.	Comparativo del grado de ocupación por sectores de Galicia y Vigo. De autor, 2017.	Pag.69
Figura 45.	Proyección de hogares según el grado de ocupación 2014. De autor, 2017.	Pag.70
Figura 46.	Proyección de hogares según el grado de ocupación 2029. De autor, 2017.	Pag.70
Figura 47.	Evolución en % para España de las viviendas 2014-2029 en cuanto a su crecimiento y disminución porcentual por grado de ocupación y previsión para el año 2029. De autor, 2017.	Pag.70
Figura 48.	Proyección de hogares en Galicia y provincias para el periodo 2014-2024. De autor, 2017.	Pag.71
Figura 49.	Cuadro comparativo evolución del grado de ocupación para Galicia y Pontevedra. De autor, 2017.	Pag.71
Figura 50.	Porcentaje y tipo de bienes inmuebles para la ciudad de Vigo. De autor, 2017.	Pag.71
Figura 51.	Evolución proyectada del tamaño medio del hogar 2002-2029. De autor, 2017.	Pag.72
Figura 52.	Cuadro comparativo año 2014 Galicia y Pontevedra según la configuración del tipo de familia. De autor, 2017.	Pag.72
Figura 53.	Cuadro general de viviendas principales para Vigo según su superficie. De autor, 2017.	Pag.73
Figura 54.	Cuadro grado de ocupación según la superficie de la vivienda en la actualidad. De autor, 2017.	Pag.74
Figura 55.	Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 30-45 m ² en cuanto al número de personas. De autor, 2017.	Pag.74
Figura 56.	Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 46-60 m ² en cuanto al número de personas. De autor, 2017.	Pag.74

Figura 57.	Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 61-75 m ² en cuanto al número de personas. De autor, 2017.	Pag.74
Figura 58.	Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 76-90 m ² en cuanto al número de personas. De autor, 2017.	Pag.74
Figura 59.	Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 91-105 m ² en cuanto al número de personas. De autor, 2017.	Pag.74
Figura 60.	Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 106-120 m ² en cuanto al número de personas. De autor, 2017.	Pag.75
Figura 61.	Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 121-150 m ² en cuanto al número de personas. De autor, 2017.	Pag.75
Figura 62.	Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre 151-180 m ² en cuanto al número de personas. De autor, 2017.	Pag.75
Figura 63.	Cuadro grado de ocupación para la superficie comprendida entre >180 m ² en cuanto al número de personas. De autor, 2017.	Pag.75
Figura 64.	Cuadro estructura de datos para la obtención del perfil socio-económico. De autor, 2018.	Pag.76

3. INTRODUCCION A VIGO

Figura 65.	Imagen panorámica aérea de la ciudad de Vigo. http://fundacionprovigo.org/images/phocagallery/thumbs/phoca_thumb_l_56.vigo.aerea.jpg	Pag.81
Figura 66.	Diagrama de temperatura: Vigo. http://es.climate-data.org/location/685211/	Pag.82
Figura 67.	Tabla climática. Datos históricos del tiempo: Vigo. http://es.climate-data.org/location/685211/	Pag.82
Figura 68.	Imagen Puerto de Vigo años 30. https://www.vigoe.es/media/k2/items/cache/83a3afdad873109d8657b2dd4d6561d3_XL.jpg	Pag.88
Figura 69.	Imagen Conservera de Vigo años 40. http://www.gentesdelmar.es/wp-content/uploads/2016/02/museoAnfac0_cangas_baja-1.jpg	Pag.88
Figura 70.	Imagen Astillero de Vigo años 40. https://www.vigoe.es/vigo/mas-vigo/item/5065-el-vapor-tipo-vigo-fue-un-gran-exito-industrial	Pag.88
Figura 71.	Imagen Zona Franca Puerto de Vigo años 50. http://fotos01.farodevigo.es/2015/03/08/646x260/viaje-entranas-11.jpg	Pag.88
Figura 72.	Imagen Factoría Citroën Puerto de Vigo años 50. http://a.ccdn.es/cnet/contents/media/resources/2015/10/1122816.jpg/656x369cut/	Pag.88
Figura 73.	Imagen área comercial C/Príncipe años 50. https://vigopedia.com/cronologia-de-vigo-siglo-xix/	Pag.88
Figura 74.	Delimitación áreas central, periferia y exterior. http://asisoy68.blogspot.com/es/	Pag.90

Figura 75.	Puntos infraestructuras neurálgicas del transporte en Vigo. Imagen obtenida del Plan de Ordenación Urbana de Vigo 2008.	Pag.91
Figura 76.	Plano con el sistema general viario de la ciudad. Imagen obtenida del Plan de Ordenación Urbana de Vigo 2008.	Pag.92
Figura 77.	Plano situación vías y autovías de comunicación y acceso a la ciudad de Vigo.	Pag.92
Figura 78.	Plano ubicación del aeropuerto de Vigo y vías de comunicación con su entorno más inmediato.	Pag.93
Figura 79.	Imagen núcleo urbano de la ciudad de Vigo. http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/inventario.php?inv=1&idconcello=36057	Pag.93
Figura 80.	Zona amurallada de la ciudad de Vigo 1856. http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/inventario.php?inv=1&idconcello=36057	Pag.94
Figura 81.	Plano ampliación trama urbana año 1870, Plan redactado por Julio Valdés. http://slideshowes.com/doc/947203/geograf%C3%ADa-urbana-de-vigo	Pag.95
Figura 82.	Plano general 1870 del casco urbano incluido el Ensanche del Barrio de Valdés. http://www.urbanity.es/foro/urbanismo-gal/18062-vigo-pontevedra-historia-grafica-arquitectura-y-urbanismo.html	Pag.95
Figura 83.	Plano reforma y ensanche casco urbano de Vigo. Ramiro Pascual 1907. Archivo Municipal.	Pag.96
Figura 84.	Imagen Plan de reforma interior, ensanche y extensión de Manuel Cominges 1946. https://vigohistoria.files.wordpress.com/2014/05/linea-desde-la-estacion-en-vigo-de-mza-y-el-puerto-001.jpg	Pag.97
Figura 85.	Imagen propuesta de Plan Comarcal (Plan Palacios). Archivo Municipal.	Pag.98
Figura 86.	Imagen esquema viario estructurante para la ciudad. Archivo Municipal.	Pag.98
Figura 87.	Imagen diseño trama del centro urbano de Vigo. http://urbanaarea.blogspot.com.es/2014/04/el-plan-palacios.html	Pag.98
Figura 88.	Propuesta realizada por Palacios para el Plan Comarcal. file:///C:/Users/JES%209AS/Downloads/Dialnet-PlanificacionYConstruccionDeCiudadesMediasEnElSist-1308567%20(1).pdf	Pag.99
Figura 89.	Imágenes aéreas de Vigo años 60. https://www.google.es/search?q=imagenes+de+vigo++a%C3%B1os+1950&biw=1517&bih=708&tbm=isch&tbo=u&source=univ&sa=X&ved=0ahUKEwi2oYPZzbrSAhXG6RQKHJYJNDIgQsAQIGQ#tbm=isch&q=imagenes+desarrollo+urbano++vigo+a%C3%B1os+1960*&imgrc=eDPL-hF6TNfvZM:	Pag.99
Figura 90.	Gráfico crecimiento geográfico año 1972. http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/documentos/urbanismo/VIGO/documents/27144ot101.JPG	Pag.100

Figura 91. Plano Plan General de Ordenación año 1972. Reserva suelo industrial. http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/documentos/urbanismo/VIGO/documents/27144ot105.JPG .	Pag.101
Figura 92. Plano Plan General de Ordenación año 1972. Vial estructurante. http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/documentos/urbanismo/VIGO/documents/27144ot106.JPG .	Pag.101
Figura 93. Plano Plan General de Ordenación año 1972. Reserva suelo zonas verdes. http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/documentos/urbanismo/VIGO/documents/27144ot107.JPG .	Pag.101
Figura 94. Plano Plan General de Ordenación año 1972. Definición delimitación espacio de expansión y núcleos estructurantes. http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/documentos/urbanismo/VIGO/documents/27144ot104.JPG .	Pag.102
Figura 95. Plano Puerto de Vigo y previsión ampliación de dársenas años 50. http://slideshowes.com/doc/947203/geograf%C3%ADa-urbana-de-vigo (Autoridad Portuaria de Vigo). http://www.apvigo.com/ficheros/imagenes/623.max.1puerto.vigo.10.jpg .	Pag.105
Figura 96. Plano Área Metropolitana de Vigo. http://www.lavozdeg Galicia.es/vigo/2011/04/28/00031303992252067910232.htm .	Pag.106

4. ANALISIS POR DISTRITOS

Figura 97. Plano proyecto Puerto Comercial principio siglo XX. https://vigohistoria.files.wordpress.com/2014/05/linea-desde-la-estacion-en-vigo-de-mza-y-el-puerto-001.jpg .	Pag.111
Figura 98. Plano delimitatorio de los nueve distritos administrativos. http://hoxe.vigo.org/conecenos/estadisticas.php?lang=cas	Pag.115
Figura 99. Esquema análisis valoración del distrito. De autor, 2018.	Pag.116
Figura 100. Delimitación gráfica Distrito 1 basada en el PNOA 2010-2011. http://hoxe.vigo.org/conecenos/estadisticas.php?lang=cas .	Pag.117
Figura 101. Valoración servicios Distrito 1. De autor, 2018.	Pag.120
Figura 102. Análisis DAFO Distrito 1. De autor, 2018.	Pag.122
Figura 103. Composición espacial Distrito 1. De autor, 2018.	Pag.123-145
Figura 104. Delimitación gráfica Distrito 2 basada en el PNOA 2010-2011. http://hoxe.vigo.org/conecenos/estadisticas.php?lang=cas .	Pag.146
Figura 105. Valoración porcentual de servicios Distrito 2. De autor, 2018.	Pag.149
Figura 106. Análisis DAFO Distrito 2. De autor, 2018.	Pag.151
Figura 107. Composición espacial Distrito 2. De autor, 2018.	Pag.152-162
Figura 108. Delimitación gráfica Distrito 3 basada en el PNOA 2010-2011. http://hoxe.vigo.org/conecenos/estadisticas.php?lang=cas .	Pag.163
Figura 109. Valoración servicios Distrito 3. De autor, 2018.	Pag.176

Figura 110. Análisis DAFO Distrito 3. De autor, 2018.	Pag.168
Figura 111. Composición espacial Distrito 3. De autor, 2018.	Pag.169-180
Figura 112. Delimitación gráfica Distrito 4 basada en el PNOA 2010-2011. http://hoxe.vigo.org/conecenos/estadisticas.php?lang=cas	Pag.181
Figura 113. Valoración servicios Distrito 4. De autor, 2018.	Pag.184
Figura 114. Análisis DAFO Distrito 4. De autor, 2018.	Pag.185
Figura 115. Composición espacial Distrito 4. De autor, 2018.	Pag.186-199
Figura 116. Delimitación gráfica Distrito 5 basada en el PNOA 2010-2011. http://hoxe.vigo.org/conecenos/estadisticas.php?lang=cas	Pag.200
Figura 117. Valoración servicios Distrito 5. De autor, 2018.	Pag.203
Figura 118. Análisis DAFO Distrito 5. De autor, 2018.	Pag.204
Figura 119. Composición espacial Distrito 5. De autor, 2018.	Pag.205-214
Figura 120. Delimitación gráfica Distrito 6. basada en el PNOA 2010-2011. http://hoxe.vigo.org/conecenos/estadisticas.php?lang=cas	Pag.216
Figura 121. Valoración servicios Distrito 6. De autor, 2018.	Pag.219
Figura 122. Análisis DAFO Distrito 6. De autor, 2018.	Pag.220
Figura 123. Composición espacial Distrito 6. De autor, 2018.	Pag.221-233
Figura 124. Delimitación gráfica Distrito 7 basada en el PNOA 2010-2011. http://hoxe.vigo.org/conecenos/estadisticas.php?lang=cas	Pag.234
Figura 125. Valoración servicios Distrito 7. De autor, 2018.	Pag.238
Figura 126. Análisis DAFO Distrito 7. De autor, 2018.	Pag.238
Figura 127. Composición espacial Distrito 7. De autor, 2018.	Pag.239-250
Figura 128. Delimitación gráfica Distrito 8 basada en el PNOA 2010-2011. http://hoxe.vigo.org/conecenos/estadisticas.php?lang=cas	Pag.251
Figura 129. Valoración servicios Distrito 8. De autor, 2018.	Pag.254
Figura 130. Análisis DAFO Distrito 8. De autor, 2018.	Pag.255
Figura 131. Composición espacial Distrito 8. De autor, 2018.	Pag.256-267
Figura 132. Delimitación gráfica Distrito 9 basada en el PNOA 2010-2011. http://hoxe.vigo.org/conecenos/estadisticas.php?lang=cas	Pag.268
Figura 133. Valoración servicios Distrito 9. De autor, 2018.	Pag.271
Figura 134. Análisis DAFO Distrito 9. De autor, 2018.	Pag.272
Figura 135. Composición espacial Distrito 9. De autor, 2018.	Pag.273-283
Figura 136. Tabla que define el número de habitantes por distrito y sexo. De autor, 2017.....	Pag.284
Figura 137. Tabla que define los índices de infancia, juventud, adultos y vejez. De autor, 2017.....	Pag.284
Figura 138. Tabla de edad media por distrito e índice nivel cultural. De autor, 2017.....	Pag.284
Figura 139. Tabla que define el grado de ocupación por sectores en los distintos distritos. De autor, 2017.....	Pag.284

Figura 140. Tabla que define la evolución del grado de ocupación entre los años 2012 a 2015 así como desviación en la actividad desarrollada. De autor, 2017.....	Pag.285
Figura 141. Porcentaje de población sobre la totalidad del municipio y superficie por distrito. De autor, 2017.....	Pag.285
Figura 142. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para las zonas verdes públicas, parques, plazas o espacios públicos. De autor, 2017.....	Pag.286
Figura 143. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para los servicios de salud pública (ambulatorios, hospitales y centros de salud). De autor, 2017.....	Pag.286
Figura 144. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para las Paradas de transporte público. De autor, 2017.....	Pag.287
Figura 145. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para las Escuelas y Centros de Enseñanza Obligatoria. De autor, 2017.....	Pag.287
Figura 146. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para los Comercios y puntos de venta de alimentación. De autor, 2017.....	Pag.287
Figura 147. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para los Puntos de recogida selectiva de residuos. De autor, 2017.....	Pag.288
Figura 148. Gráfico comparativo entre los distintos distritos y la media municipal para los Espacios deportivos. De autor, 2017.....	Pag.288

5. CONDICIONES URBANISTICAS PARA LA VIVIENDA

Figura 149. Cuadro de las áreas escogidas para su análisis en base al perfil tipo y alto grado de idoneidad. De autor, 2017.....	Pag.320
Figura 150. Cuadro del sistema definido en el Plan General de Ordenación para las áreas de planeamiento escogidas. De autor, 2017.....	Pag.321
Figura 151. Cuadro de tipología edificatoria definida en el Plan General de Ordenación para las áreas de planeamiento escogidas. De autor, 2017.....	Pag.321
Figura 152. Cuadro de la ordenación de referencia definida en el Plan General de Ordenación para las áreas de planeamiento escogidas. De autor, 2017.....	Pag.322
Figura 153. Plano de situación del ámbito A-2-34 DUNAS. De autor, 2017.....	Pag.341
Figura 154. Plano de exposición solar. De autor, 2017.....	Pag.342
Figura 155. Plano de emplazamiento del ámbito A-2-34 DUNAS. De autor, 2017.....	Pag.343
Figura 156. Grupo de fotografías V01-V06. De autor, 2017 Situación definida en la figura 200.	Pag.344
Figura 157. Grupo de fotografías V07-V12. Situación definida en la figura 200.	Pag.345
Figura 158. Grupo de fotografías V13-V18. Situación definida en la figura 200.	Pag.356
Figura 159. Fotografías V19 Vista del Camiño de Pertegueiras desde Avda. de Samil. Situación definida en la figura 200.	Pag.347

Figura 160. Plano de Declives. De autor, 2017	Pag.348
Figura 161. Plano Zonas Verdes. De autor, 2017	Pag.348
Figura 162. Imagen de la delimitación del ámbito. De autor, 2017	Pag.349
Figura 163. Ficha Plan General de Ordenación Urbana 2008. <a href="http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/inventario.php?i
nv=1&idconcello=36057">http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/inventario.php? nv=1&idconcello=36057	Pag.350
Figura 164. Ficha Plan General de Ordenación Urbana 2008. <a href="http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/inventario.php?i
nv=1&idconcello=36057">http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/inventario.php? nv=1&idconcello=36057	Pag.351
Figura 165. Plano definición urbanística de los distintos espacios entorno al APR A-02-34. <a href="https://vigohistoria.files.wordpress.com/2014/05/linea-desde-la-
estacion-en-vigo-de-mza-y-el-puerto-001.jpg">https://vigohistoria.files.wordpress.com/2014/05/linea-desde-la- estacion-en-vigo-de-mza-y-el-puerto-001.jpg	Pag.352
Figura 166. Plano delimitación espacios de cesión para zonas y viales estructurantes que afectan al APR A-02-34. <a href="https://vigohistoria.files.wordpress.com/2014/05/linea-desde-la-
estacion-en-vigo-de-mza-y-el-puerto-001.jpg">https://vigohistoria.files.wordpress.com/2014/05/linea-desde-la- estacion-en-vigo-de-mza-y-el-puerto-001.jpg	Pag.352
Figura 167. Imagen catastro ámbito APR A-02-34 Dunas. De autor, 2017	Pag.353
Figura 168. Edificaciones existentes en el interior de la delimitación del ámbito. De autor, 2017	Pag.354
Figura 169. Plano situación de equipamientos en los alrededores del ámbito A- 02-34 Dunas. De autor, 2017	Pag.356
Figura 170. Viales existentes y vinculantes del desarrollo del ámbito A-02-34 Dunas. De autor, 2017	Pag.357
Figura 171. Propuesta para el desarrollo A-02-34 Dunas. De autor, 2017	Pag.361
Figura 172. Cuadro análisis de la propuesta de edificabilidad. De autor, 2017	Pag.362
Figura 173. Plano de Propuesta Parcelación Resultante. De autor, 2017	Pag.362
Figura 174. Cuadro resumen verificación cumplimiento de los parámetros edificatorios. De autor, 2017	Pag.363
Figura 175. Cuadro resumen de usos. De autor, 2017	Pag.363
Figura 176. Cuadro resumen de tipología edificatoria. De autor, 2017	Pag.365
Figura 177. Cuadro de verificación cumplimiento de obtención plazas de aparcamiento. De autor, 2017	Pag.366
Figura 178. Análisis y propuesta de recorridos espacios exteriores. De autor, 2017	Pag.367
Figura 179. Cumplimiento de parámetros ficha P.G.O.U. De autor, 2017	Pag.368
Figura 180. Cuadro del tipo de ordenación. De autor, 2017	Pag.369
Figura 181. Cuadro resumen por parcela de los parámetros de ocupación y edificabilidad. De autor, 2017	Pag.370
Figura 182. Cuadro resumen parámetro parcela propuesta P4. De autor, 2017	Pag.370
Figura 183. Cuadro resumen parámetro parcela propuesta P5. De autor, 2017	Pag.370
Figura 184. Cuadro resumen del total parámetros del APR a.02-34. De autor, 2017	Pag.371

Figura 185. Alzado de la propuesta para el desarrollo APR a.02-34. De autor, 2017	Pag.372
Figura 186. Cuadro de estimación de superficie útil por dependencia según las Normas del Hábitat de Galicia para una vivienda de dos dormitorios. De autor, 2017	Pag.374
Figura 187. Cuadro de estimación de superficie útil por dependencia según las Normas del Hábitat de Galicia para una vivienda de un dormitorio.	Pag.374
Figura 188. Cuadro de estimación de superficie construida para viviendas de uno y dos dormitorios. De autor, 2017	Pag.375
Figura 189. Cuadro de edificabilidad residencial de tipología residencial libre, residencial protección autonómica y del tipo terciario comercial. De autor, 2017	Pag.375
Figura 190. Cuadro de estimativo del número de viviendas según su régimen por parcelas. De autor, 2017	Pag.376
Figura 191. Cuadro de estimación del número de habitantes en el total del ámbito. De autor, 2017	Pag.376
Figura 192. Esquema composición del desarrollo de los parámetros considerados. De autor, 2018	Pag.377