

# EGAP

Escola Galega de Administración Pública

**CURSO DE REHABILITACIÓN E  
REVITALIZACIÓN URBANA EN GALICIA:  
DA CONSERVACIÓN DOS CASCOS  
HISTÓRICOS ÁS ÁREAS DE  
REHABILITACIÓN INTEGRAL NOS  
BARRIOS POPULARES**

**16 de xaneiro ▸ 13 de febreiro**

**EGAP | Rúa de Madrid, 2-4  
Santiago de Compostela**

## luns 13 de febreiro

**16:00 a 18:00 | Intervencións de rehabilitación e renovación en espazos singulares (II). Os casos de Sabarís en Baiona e Moimenta en Boiro.**

José Antonio Aldrey Vázquez.  
Profesor de Análise Xeográfica Rexional da USC.

**18:00 a 19:00 | Conclusións, proba de avaliación e clausura do curso.**

José Antonio Aldrey Vázquez.  
Profesor de Análise Xeográfica Rexional da USC.

## PROPUESTAS PARA LOGRAR LA SOSTENIBILIDAD DEMOGRÁFICA DEL CASCO HISTÓRICO COMPOSTELANO

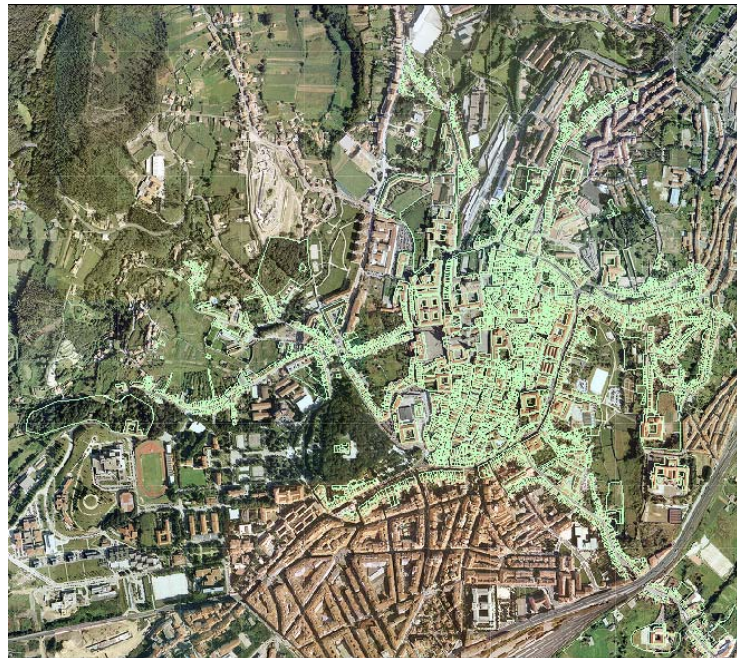
- La sostenibilidad de cualquier barrio urbano, pero especialmente de los cascos históricos, pasa inequívocamente por lograr que en ellos se pueda enriquecer la vida humana.
- Este objetivo pasa necesariamente por mejorar las condiciones de habitabilidad general de las viviendas y por lograr una calidad de vida alta.



- las medidas que se podrían tomar en el casco histórico compostelano:
  1. Continuar con las políticas de rehabilitación integral actuales, con buenos resultados, aunque resultan insuficientes, muchas veces por las reticencias o imposibilidad de los residentes para llevarlas a cabo.

Dende 1991 se rehabilitaron en el casco histórico (*almendra*) de Santiago más de 1.250 viviendas. Casi 2.000 en todo o ámbito do Plan Especial do Casco Histórico. Y también 250 locales.

La rehabilitación supuso ayudas por más de 27 mill. de € (hasta 2007), de ellos 8,5 m. a fondo perdido, resto a créditos de interés muy bajo.



2. Al mismo tiempo continuar con las mejoras en equipamientos y zonas verdes.

Es fundamental conseguir espacios de ocio en las proximidades de los cascos históricos (e de otras piezas urbanas carentes de ellos), para hacer la vida apetecible en los mismos.



Pero también otro tipo de equipamientos que den vida funcional al casco (ejemplo: aparcamientos de borde como el de Belvís: fundamentales para la actividad comercial, administrativa, de ocio, etc.).

3. Potenciar el ***Rexistro Municipal de Soares e Edificações que Cómpre Rehabilitar***, que permite a los municipios transcurrido un plazo máximo de dos años, expropiar las casas incluidas en él y que no fuesen rehabilitadas.

Este Registro es un instrumento para presionar a los propietarios de inmuebles que no responden a los requerimientos para que arreglen viviendas en estado ruinoso.

Tienen un triple objetivo: favorecer la recuperación demográfica (si después de expropiar el inmueble se saca como VPO, alquiler o simplemente entra en el mercado), luchar contra la especulación y erradicar las construcciones ruinosas (muchas veces con perjuicios graves para las viviendas cercanas) o inadecuadas.

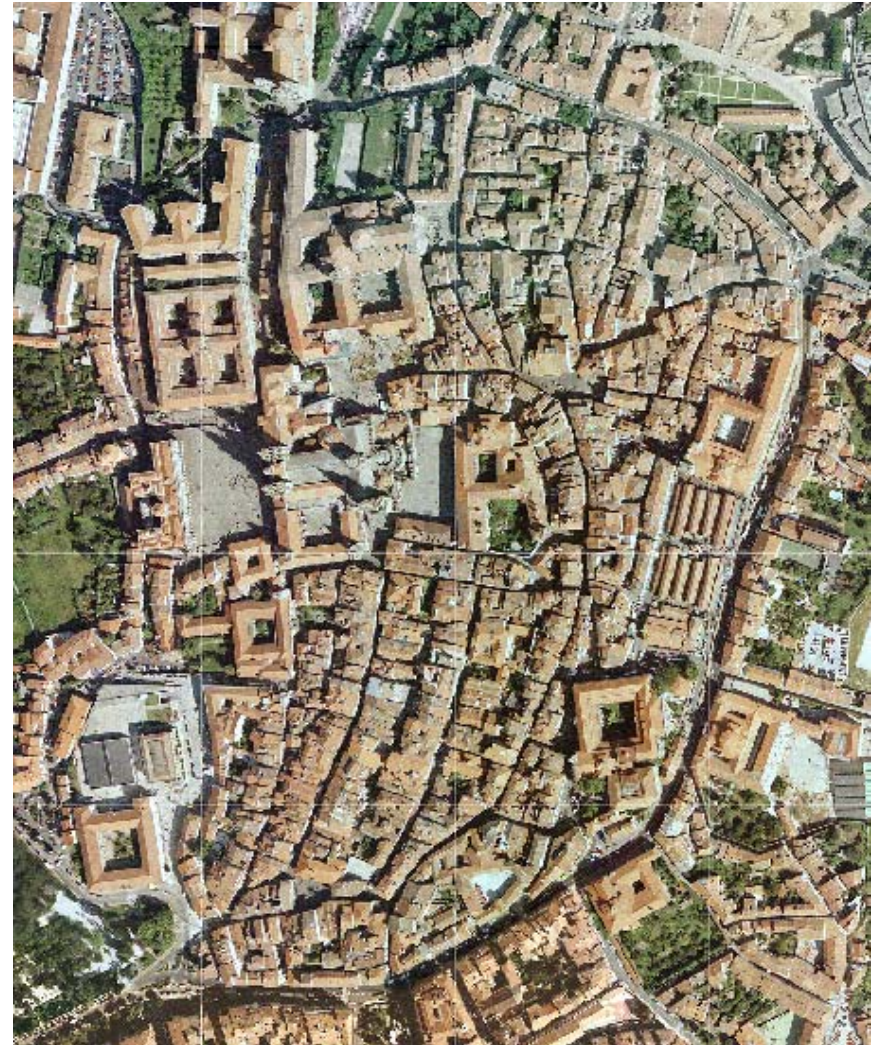


Edificio de la Azabachería (nº 14), primero en entrar  
En el Rexistro de Solares e Edificações en Santiago

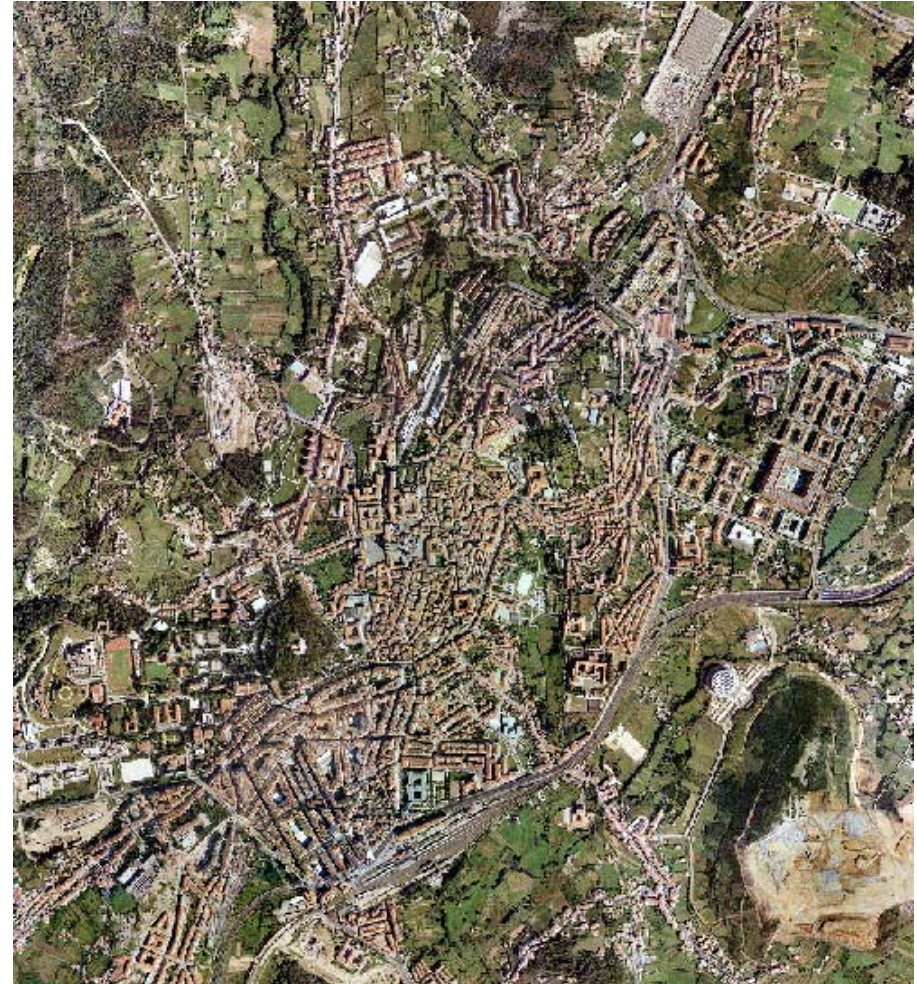
4. Consolidación de la actividad urbana del casco viejo y recuperación del mismo como lugar de encuentro y ocio de diverso tipo (no solo nocturno).
5. Enriquecimiento de funciones centrales compatibles (comercio, administración, educación, cultura ...) y descentralización de las congestivas (algunas turísticas y de ocio nocturno).



6. Promocionar el norte de la Almendra histórica como lugar residencial y comercial, función en la actualidad más atractiva en el sur de la misma.
7. Potenciar la percepción de la ciudad histórica como un espacio indivisible en sectores menores, como un espacio único y común, en el que no se conciben grandes distancias, un espacio perfecto para caminar, peatonal, y en el que se favorezcan de modo equilibrado las actividades comerciales (potenciación mediante exención de impuestos municipales del comercio, con la excepción del destinado al turismo).



8. Potenciar desde los poderes públicos el casco histórico como punto central de la ciudad, de equilibrio entre el norte industrial y el sur comercial, de modo que surja en el una nueva centralidad, que anime económica y residencialmente la almendra, intentando recuperar cierta hegemonía de la que disfrutaba en el pasado.
9. Crear una imagen atractiva y acogedora de la ciudad intramuros, que debe seguir potenciando el valor patrimonial y transmitir a los ciudadanos orgullo de residir en un centro histórico (y socialmente atractivo al trasladarse a residir al mismo).





10. Controlar las situaciones que pueden incidir en el proceso de pérdida de población, y que entre otras podrían ser: evitar los abusos provocados por la “movida nocturna” y limitar los usos terciarios en las viviendas.
11. Potenciar la instalación de parejas jóvenes. Podrían llevarse a cabo por parte de las instituciones local y autonómica programas excepcionales de vivienda que podrían extenderse a la totalidad de los cascos históricos gallegos. Este programa podría aplicar una normativa especial en la que tendría cabida, en términos similares, el conjunto de condiciones y subvenciones propias de las viviendas de promoción autonómica y oficial.



12. Con respecto a las viviendas de alquiler con rentas antiguas: promover desde las instituciones públicas un mayor acercamiento entre propietarios e inquilinos. Las instituciones políticas locales deben establecer foros, debates, reuniones y campañas informativas, en los que probablemente se alcanzarían acuerdos propietario-inquilino para un mejor mantenimiento en las viviendas.



13. Crear un régimen especial de ayudas destinadas a incentivar la rehabilitación en las viviendas que mantienen un arrendamiento ligado a las *Prórrogas Forzosas*.

Las autoridades públicas podrían encontrar una solución para costear conjuntamente con los propietarios las obras de restauración en las viviendas ocupadas por inquilinos con rentas antiguas, en los casos en los que estos últimos por cuestiones económicas o de otra índole no participan en la rehabilitación.



14. Distribución de las actividades comerciales: incentivar la apertura de locales comerciales en el norte de la Almendra y, especialmente, en las calles más deprimidas.
15. Seguir potenciando el comercio de la Almendra en su conjunto, partiendo de iniciativas similares a la propuesta por la asociación empresarial Compostela Monumental.



16. Atraer y dispersar la masa turística hacia los espacios menos beneficiados del casco, con la promoción y difusión de nuevos itinerarios turísticos alternativos que podrían estar basados, por ejemplo, en una red de museos temáticos especializados, o en la promoción de la arquitectura contemporánea.
17. Control del mercado de la vivienda en base a dos objetivos principales: evitar la posible degradación o pérdida de valor urbanístico en determinadas secciones de la ciudad histórica, y, frenar un proceso exclusivo de *gentrificación*.



18. Las viviendas deben recuperarse espacial y socialmente en términos de igualdad. Es necesario mantener un equilibrio que impida el desbordamiento hacia dos realidades contrapuestas: secciones prósperas y acomodadas y secciones degradadas, ocupadas por población de escasos recursos.
19. Las actuaciones deben circunscribirse a las necesidades de los ciudadanos en una relación que contemple las urgencias socioeconómicas en relación con el espacio, en base a obtener un equilibrio espacial en la calidad de vida de todos los residentes en el casco histórico.

Quizás, las políticas de actuación deberían tener mayor presencia en la zona norte de la Almendra y en las calles secundarias en general, incrementando si fuese preciso las subvenciones económicas en estos espacios concretos.



20. En ocasiones, los ciudadanos no son capaces de afrontar económicamente la cofinanciación exigida en los Programas de Rehabilitación, por eso sería muy importante acompañar las actuaciones de rehabilitación residencial con medidas sociales que comprendan y auxilien al ciudadano a lo largo del proceso de recuperación en su vivienda.



abril-maio 2007

# Plano de recuperación urbano-social de **Sabarís** - AVANCE

## EQUIPA DE REDACCIÓN E INVESTIGACIÓN:

**JOSE A. ALDREY VÁZQUEZ**, xeógrafo, profesor doutor USC.

**XOSÉ CONSTENLA VEGA**, xeógrafo, investigador USC.  
OiUt-Obradoiro de Ideas Urbanas e Territoriais.  
colexiado núm.

**EDUARDO CRUZ AGUIAR**, arquitecto.  
colexiado núm.

**ANXO LÓPEZ BREGUA**, xeógrafo, investigador USC.



## PRAZO DE EXECUCIÓN:

do 2 abril ao 2 de maio de 2007

## PROMOVE E FINANCIA:



## ELABORA:



FINANCIA:  
XUNTA DE GALICIA  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO  
Dirección Xeral de  
Fomento e Calidade da Vivenda

ELABORA:  
USC IDEGA



# LOCALIZACIÓN DO BARRIO DE SABARÍS (BAIONA)



A contrución urbanística de Sabarís sufríu as consecuencias inmediatas dunha planificación elaborada sen ter en conta os elementos xeoclimáticos, hídricos e fluviais. No inverno pasado as **enchentas** que aconteceron tras o desbordamento do río Groba, puxeron de manifesto as debilidades dunha área que agrupaba a actuación combinada de máis dun conflito. Deste modo, o presente traballo actuará en converxencia con outras iniciativas xa proxectadas para o núcleo de Sabarís e que inclúen unha redirección do cauce do río, o reencauzamento na parte urbana do curso e, por último, a **humanización do tramo final do río**, que é precisamente onde se sitúa Sabarís.

AVANCE

1

área de estudo

Plano de recuperación urbano-social de **sabarís**

O núcleo urbano de Sabarís, no Concello de Baiona, constitúe unha realidade xeográfica afectada por numerosos problemas de estrutura e morfoloxía urbana, así como de uso social do espazo e coexistencia de actividades incompatíbeis. As causas desta situación deben argumentarse a partir do déficit de planeamento na xestión urbana do concello, na ausencia de criterios ambientais, sociais e urbanísticos e na aplicación aleatoria das normas de regulación constructiva.

20 de maio 2007

Plano de recuperación urbano-social de Sabarís

FINANCIADA: XUNTA DE GALICIA  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO  
Dirección Xeral de  
Estratexia e Planificación do Territorio

ELABORADA: USC IDEGA

## ¿Porqué se fai unha proposta de recuperación de Sabarís?

- Acción combinada de moitos problemas agravados pola falla de planificación urbanística e mesmo tamén da propia cultura do territorio (ningún tipo de freo á construción de edificios: riscos climáticos, criterios hídricos, ambientais, paisaxísticos, conciencia de que na miña propiedade todo vale...)



- Problemática de qué Sabarís é lugar de conflito: diversificación moi grande de usos en moi pouco espacio, esto supón: espacio moi denso no tecido edificativo, moi dinámico nos fluxos, desequilibrado no tocante ás actividades (fluxos turísticos e comerciais: anual polos turistas, semanal polo mercado...)
- Percepción de perda do espacio para a convivencia social a pesar das potencialidades que demostra (situación, ámbito periurbano, convivencia social...)



- Estamos nun espazo urbano, e sen embargo a tendencia é a vivir cada vez máis de costas á propia rúa: debido a que non existe unha xerarquización de Sabarís como realidae urbana e humana (ausencia de espazos centrais, de zonas verdes, espazos públicos abertos, equipamentos dotacionais, etc.)





- Dentro desta problemática xeral aínda atopamos elementos agravantes: uso masivo do automóbil, espazos que rexistran sobreexplotación de usos (mercado, área da Cruz Vermella) e outros semiabandonados (entradas e saídas fundamentalmente).
- Diante desta situación ofrecimos alternativas, non nos quedamos só nunha mera campaña de concienciación cidadá ou nunha lista de problemas. Non é que se queira convencer á xente de que esta é a mellor das posibilidades senón de que outra realidade é posible en Sabarís (esta é unha delas).

- Respostas:
  - Convertir a Sabarís nun contexto humanizado para uso e disfrute dos seus habitantes e dos de Baiona en xeral.
  - Reurbanizar o espacio: plataforma unificada de lousa, mobiliario urbano, paisaxe, catalogación de edificios, iluminado, recollida de lixos, seguraza veciñal,....
  - A actuación será de renovación, recuperación, rehabilitación do edificado pero coa pretensión de non perder a identidade propia do conxunto de Sabarís.
  - Para humanizar o entorno de Sabarís propuxemos un plano de recuperación urbano social:

# 1. Reordenamento do trânsito rodado e da zona de estacionamento



2. Búsqueda e proposta de novos lugares centrais: prazas e zonas verdes
3. Dotación de equipamentos públicos para usos culturais, sociais, asociativos, etc.
4. Acondicionamento do mercado para que non perda a súa identidade e actividade actual mais potenciando novos usos empresariais e culturais.

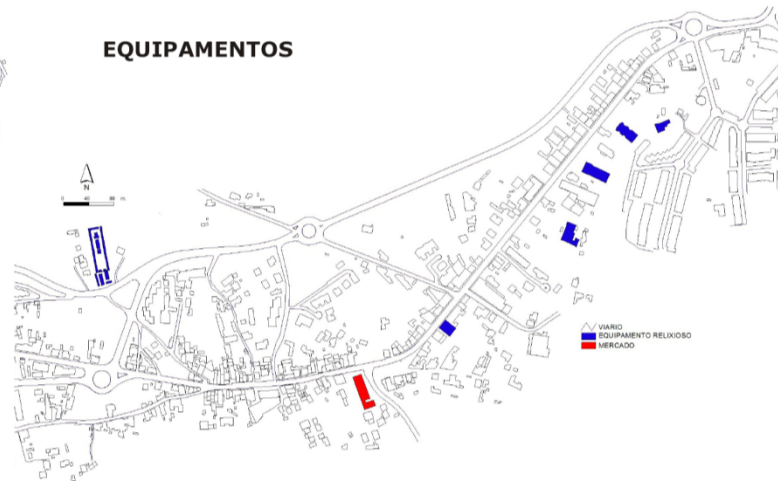
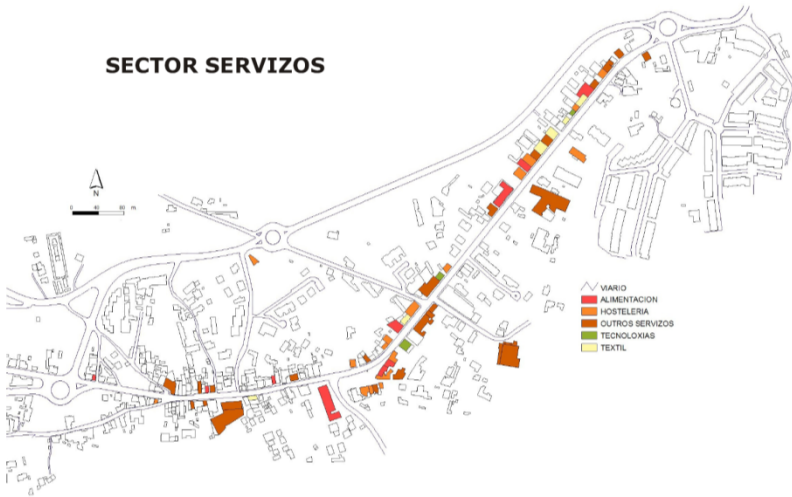




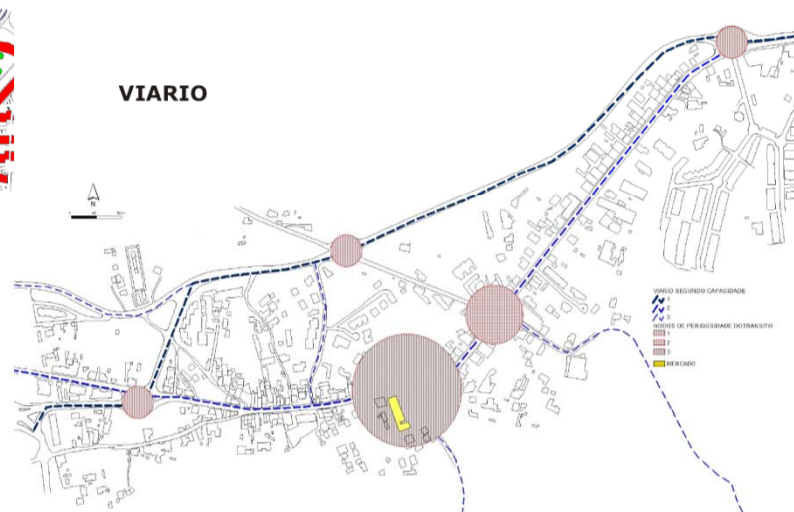
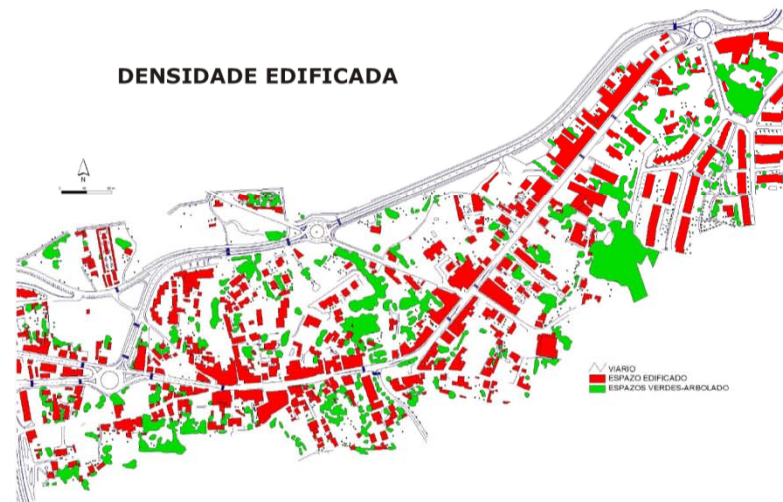
5. Propostas para novas actividades comerciais e revitalización xeral das estruturas productivas.
6. Plano de sinalética
7. Recuperación paisaxística da fronte marítima (traseiras, marisma e carril bici).
8. Elaboración dun plano de accesibilidade e mobilidade.



- Elaboración de tres unidades, cada unha con dotación de equipamento público con zona verde e cunha parte propia da rúa Sabarís.
- Importancia do conxunto que supón o Camiño Real: espazo a conservar e potenciar como lugar de convivencia.
- Existencia dun importantísimo patrimonio construído.
- Estudo dos aparcamentos: máis de duascenas prazas para ao redor de 150 vehículos de residentes.
- Barrio Chico: potenciación desas rúas cara o fronte marítimo e creación neles de novas pezas de urbanización (sustentable).
- Consecución dunha zona 30 con fluxos de tránsito dunha sola dirección na rúa Sabarís.
- Utilización da vexetación como barreira visual ou paisaxística pero non como fronteira urbana.
- Recuperación da marxe do río como elemento de vida e non esa visión fatalista que ten asociada.
- Potenciación e conservación da actividade comercial da feira dos luns.



O presente estudo pretende esbozar as principais liñas de actuación para a **humanización do entorno xeográfico** da área urbana de Sabarís. Incidindo na solución dos conflitos xerados no tránsito rodado, actuando na xeración de espazos abertos para os usos sociais, intervindo con ideas remozadas no edificio do **Mercado de Abastos**, abrindo Sabarís ao seu fronte marítimo solucionando a paisaxe que ofrecen as traseiras, humanizando o espazo cun plano de mobilidade e accesibilidade urbana e dotando ás rúas e prazas con acado mobiliario e alumeadado público.



Preténdese presentar as liñas básicas e as ideas forza fundamentais para a redacción dun posíbel plano de actuación tendente á recuperación e á rehabilitación do entramado urbano de Sabarís como **realidade edificada** e polo tanto arquitectónica, pero tamén, dende unha ollada máis sociodemográfica, como **realidade humanizada** e, en consecuencia, necesitada de estándares axeitados de calidade vida e benestar social.

2006-2007



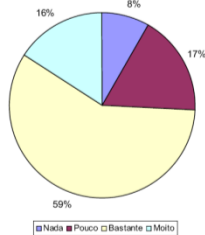
Plano de recuperación urbano-social de Sabarís

FINANCIADA POR:  
XUNTA DE GALICIA  
CONSELLERÍA DE VIVIENDA E SOLO  
Deposición 2006 de  
Pontedeume e Caldeirón da Virxe

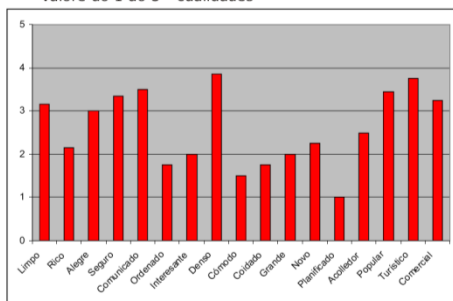
ELABORADA POR:  
USC IDEGA

## PAISAXE

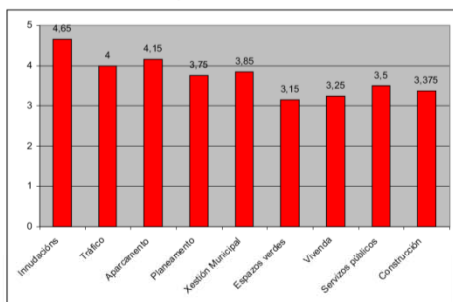
Gústalle Sabarís?



Valore do 1 ao 5 - cualidades



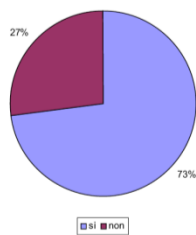
Valore do 1 ao 5 - problemas



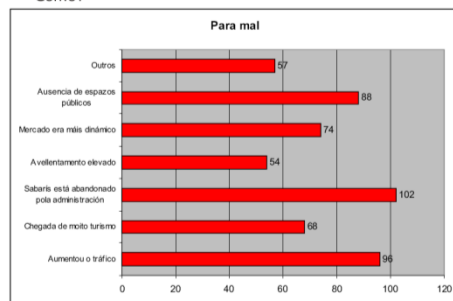
En **Sabarís** existe unha importante percepción de apego polo lugaravalada por un 75% da poboación que está **satisfeita** co seu barrio. Porén, obsérvanse unha serie de eivas relacionadas principalmente coas innudacións e as áreas reservadas para o aparcamento de vehículos. Tamén a xestión de municipal identifícase como un dosmaiores conflitos a resolver, na opinión dos veciños.

## BARRIO

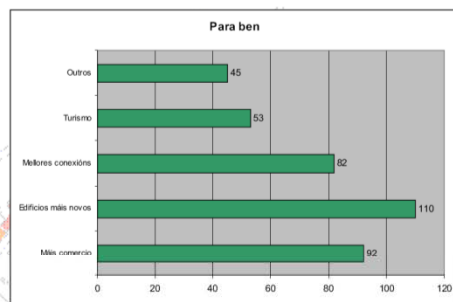
Transformouse Sabarís?



Cómo?



Cómo?

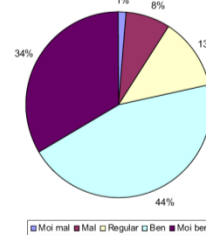


Para a poboación local, existiron unha serie de **transformacións en Sabarís** que provocaron o xurdimento de conflitos de nova xénese. O paulatino abandono por parte da administración e o **aumento do tránsito** son percibidos como importantes ameazas aínda por resolver.

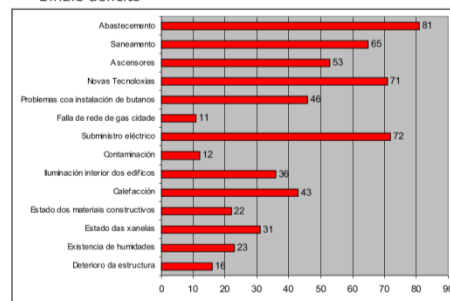
Tan só a crecente actividade urbanística/construtiva destaca entre os cambios positivos sufridos.

## VIVENDA

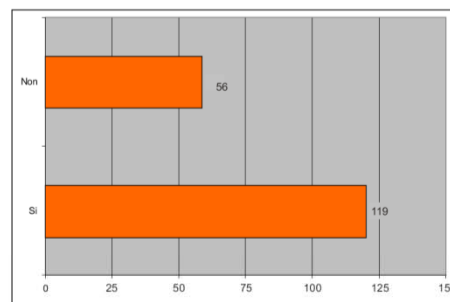
Cal é o estado da súa vivenda?



Signale déficits



Cre necesaria unha reforma?



Os problemas de **abastecemento e de suministro eléctrico** son os máis notabeis en relación coa calidade da vivenda. Unha situación que a poboación valora como **satisfactoria** no caso do 78%.

Así e todo, moitos veciños estarían dispostos a renovar a súa vivenda no caso de que existise unha liña de axudas en materia de rehabilitación e mellora.

Plano de recuperación urbano-social de Sabarís

AVANCE

participación cidadá

3

Esta actuación vaise desenvolver, partindo dun **reordenamento** e dunha nova disposición **dos usos sociais** sobre o espazo. Preténdese ademais, sentar as bases para solucionar un conflito de desequilibrio territorial no propio Concello de Balona, a través da xeración de novas oportunidades emprendedoras para as actividades económicas locais.

Enquisa: realizada durante o mes de abril de 2007. 175 entrevistas cun nivel de confianza do 95,5%.

FINANCIADA POR: XUNTA DE GALICIA, CONSSELLERÍA DE VIVIENDA E SOLO, Dirección Xeral de Patrimonio e Cultura da Vivenda.

ELABORADA POR: USC, IDEGA

abril-maio 2007

Plano de recuperación urbano-social de Sabarís





- PROPOSTA DE ESPACIO PÚBLICO**
- ÁREAS DE PREFERENCIA PEATONAL  
ZONA DE PLATAFORMA URBANA  
EN LOGGIO DE PIEDRA
  - ANILLOS E ESTACIONAMIENTO  
PAVIMENTO DE CONTROL  
ACOMODADO DE PIEDRA
  - SISTEMA DE ESPACIOS VERDES  
FAMILIAR E JARDINES DE SABARÍS
  - SISTEMA ANILAL PEATONAL DE  
ESPACIOS VERDES E ZONAS VERDES
  - CATALUO ESPACIOS PROTEGIDOS
  - E0. EQUIPAMIENTO
  - E1. ESCUELA
  - E2. HABITACION
  - E3. TEATRO
  - E4. SALA DE NATURALEZA
  - E5. MERCADO
  - E6. CENTRO COMERCIAL ABIERTO
  - E7. VIVIENDO DE EMPRESA
  - E8. SALA PÚBLICA
  - E9. BIBLIOTECA
  - E10. SALA DE ESTUDIO
  - E11. ESPACIO DE FORMACIÓN
  - E12. CENTRO DE TRABAJO
  - E13. ESPACIO CULTURAL
  - E14. ESPACIO PARA RECREACIÓN
  - E15. ESPACIO MULTIFUNCIONAL
  - E16. ESPACIO COMUNITARIO
  - E17. ESPACIO DE TRABAJO

A RUA É A HABITACIÓN DO CONCELLO ONDE A XENTE VIVE, APRENDE, COMEZA E TRABALLA. COA AFANACIÓN DO AUTOMÓBILO, A RUA PERDE POR COMPLETO A CALIDADE DE HABITACIÓN COMUNITARIA DO SEU HABER.  
 COÑECE APROVEITAR AS POSIBILIDADES QUE POSUE SABARÍS, UNICAMENTE A PARTIR DA VALOR DE RUA, DE RECUPERAR E IDENTIFICAR O SEU CARACTERÍSTICA, AMPLIAR E DESARROLLAR AS SEUS PROPOSTAS DIVERSES DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO E SISTEMA VERDE.  
 PLANEAMENTO ACTUACIÓN DIVERSAS REDEFINICIÓN DE TRÁFICO, TRANSPORTE PÚBLICO, ÁREAS VERDES E ESPACIOS ANILALADOS... CO O OBJETIVO DE COÑECER AO ESPACIO PÚBLICO A FUNCIÓN ESTRUCTURADORA FUNDAMENTAL DO DESENVOLVIMENTO DA VILA.

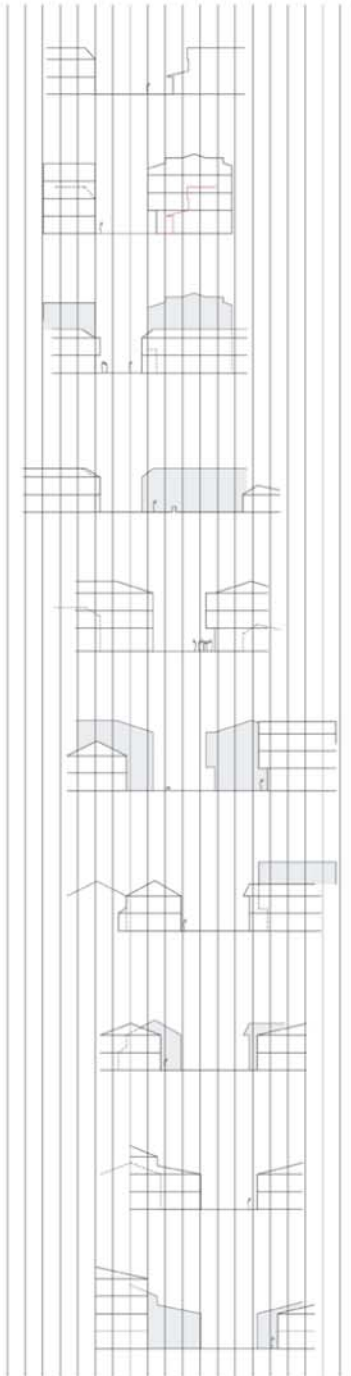
AVANCE  
**Plano de recuperación urbano-social de **sabarís****  
 proposta

5

PLAN DE RECUPERACIÓN  
 URBANO-SOCIAL DE **Sabarís**

ESCUELA DE CALIFICACIÓN  
 UNIVERSIDAD DE COCUMBA

USC



### A RUA, A IDENTIDADE DE SABARÍS

A RUA É O ELEMENTO ESTRUCTURADOR DA CONFIGURACIÓN URBANA DE SABARÍS, ORGANIZANDO A DISPOSICIÓN DA RESIDENCIA E TRABANDO OS DISTINTOS POLOS FUNCIONAIS TERCIARIOS.

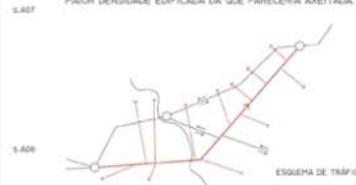
CUNHA LONXITUDE TOTAL DE 1500M (12 KM CARRILANDO), E TENDO EN CONTA OUE O RADIO HABITUAL, JUN PERCORRIDO A PÉ ABARCA UNS 400-500 METROS, O CENTRO DE SABARÍS DEBERÍA AGRUPAR OS PRINCIPAIS SERVICIOS, AS PRINCIPAIS ACTIVIDADES, CON TODO, A DISPERSIÓN DOS EQUIPAMENTOS, BUSCA GARANTIR A UNIFORME DISTRIBUCIÓN DE ACTIVIDADES EN DISTINTOS SECTORES DA VILA, COMPLEMENTANDO ÁREAS ANIMADAS CON OUTRAS MÁIS APACIBLES E TRANQUILAS.

ADIVÍÑANSE DOUS SECTORES ESPACIAIS BEN DIFERENCIADOS. O PRIMEIRO, SECTOR A, ABARCA UN TRAMO DE 600M DESDE ÁREAS ATA O MERCADO. O SEGUNDO SECTOR (SECTOR B) PARTE DO MERCADO, CUNHA LONXITUDE DE 900M ATA A RAMALLOSA.

O SECTOR A (ÁREAS-MERCADO) CARACTERÍZASE POR UNHA SECCIÓN VIARIA VARIABLE, CUN TRAZADO CURVO SEN ALIÑACIÓN CLARAS E CON PERSPECTIVAS CORTAS, PERMITINDO REDUCIR O IMPACTO DO EXCESSO VOLUMÉTRICO DAS SUAS ELEMENTOS.

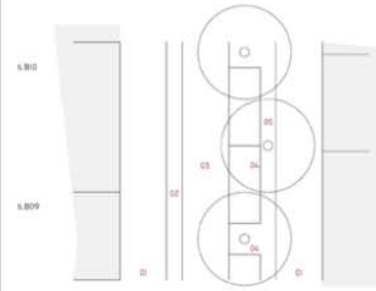
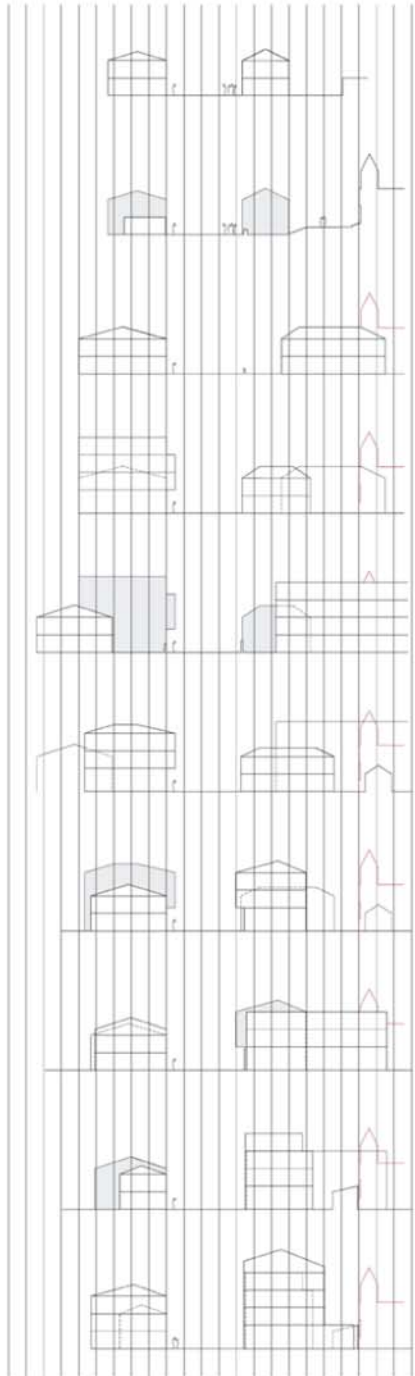
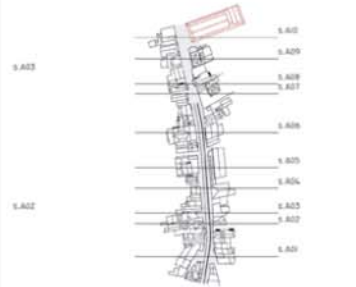
O SECTOR B, DE SECCIÓN VIARIA MÁIS EQUILIBRADA, CONSTITUE UNHA AVENIDA LINEAL DE CLARA PERSPECTIVA AXIAL E, POR VECES, ORDENACIÓN CONXUNTA DA EDIFICACIÓN.

EN AMBOS DOUS SECTORES ESTÁN COMEZANDO A FACER ESTRAGOS NOVOS EDIFICIOS, APLICACIÓN DIRECTA DA ORDENANZA VIXENTE (ORD.1), ALTERANDO A PROPORCIÓN DA SECCIÓN VIARIA, CON VOLUMES DE ESCALA DESORBITADA, E MAIOR DENSIDADE EDIFICADA DA QUE PARECERÍA ANEITADA.

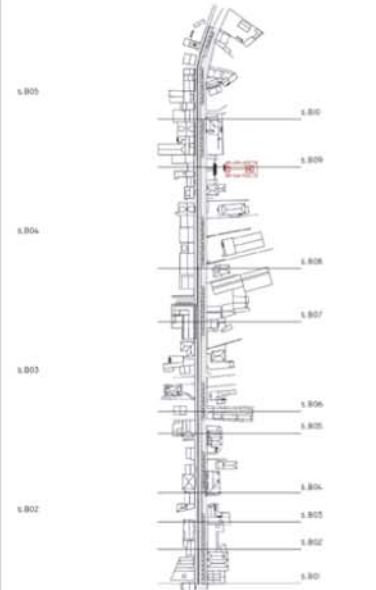
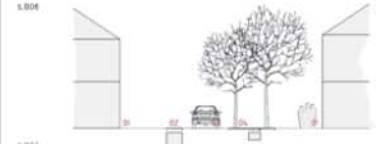


REESTRÚTURASE O TRÁFICO ESTABLECENDO UN ÚNICO SENTIDO DE CIRCULACIÓN CON POSIBILIDADE DE BUCLE -ACCESO E SAIDA- A MEDIO CAMIÑO. INCLÚESE TODA A RUA EN ZONA DE VELOCIDADE LIMITADA ZONA 30. REGÚLASE O ESTACIONAMENTO PRIORIZANDO O ESPACIO DA XENTE FRONTE AO ESPACIO DO VEHÍCULO. TODAS ESTAS MEDIDAS TESEN POR INTENCIÓN FAVORECER A SEGURIDADE DO PEDE. O CAMBIO DE TRÁFICO RODADO A TRÁFICO PEDEAL, PERMITE AUMENTAR A DURACIÓN DE CADA TRÁXECTO UNHA MEDIA DE DOUS MINUTOS, BUSCANDO QUE AS ESTANCIAS PROLONGADAS NA RUA ORIXINEN ESPACIOS CIDADÁNS MÁIS ANIMADOS.

PLANTÉXASE UNHA PLATAFORMA UNITARIA CONTINUA, EVITANDO EXCLUSIVIDADES NA SECCIÓN E FACENDO DA PAVIMENTACIÓN UN ELEMENTO UNIFICADOR DE TODO O CONXUNTO, NUNHA ESTRUCTURA EDIFICATORIA BASTANTE CAÓTICA Á QUE SE PRETENDE APORTAR UNIDADE ACTUANDO SOBRE O SOLO, A ILLUMINACIÓN E, CANDO MENOS, AS PLANTAS BAXAS DAS VIVENDAS, NA BUSCA DUNHA UNIDADE ARQUITECTÓNICA QUE COMPLETE OUTRAS ACTUACIÓNS SECTORIAIS QUE REVITALIZEN O ESPACIO PÚBLICO E A VIDA DE SABARÍS.



- 01 BARRERA (150CM)
- 02 ENLUSADO DE PEDRA
- 03 PAVIMENTO DE CONTROL (175CM)
- 04 ESPACIO PARA INSTALACIÓNS
- 05 ACORDADO DE PEDRA
- 06 CALZADA VEHÍCULOS (300CM)
- 07 ENLUSADO DE PEDRA
- 08 ÁREA DE ESTACIONAMENTO (200CM)
- 09 2 PRÁZAS DEDICADAS ENTRE AMBULADO (ALCORSE) 20x250CM
- 10 PAVIMENTO DE CONTROL (175CM) CON ARROLADO



Plano de recuperación urbano-social de **sabarís**

AVANCE

proposta

6

Plano de recuperación urbano-social de Sabarís

PRODUTO

XUNTR DE OHLICUR  
CONSELLERÍA DE VIVIENDA E SOLO

ELABORADA

USC DEGA



ESTANCIA CICLADORA REDON DENTRO ÁMBITO  
NUN PUNTO ENTÓN DO CAL SE DISPONEN  
OS ACCESOS ÁS VIVIÑAS  
B. ENGANCHAMENTO DA RÍA (VER FOTO 1)  
C. POSIBLE ACTUACIÓN (ESPANZAMENTO E BARRIO)

### DOBLE CONCEPCIÓN DO ESPACIO PÚBLICO

ESPACIO DE VECIÑANZA:  
A CONCEPCIÓN ESPACIAL DOS RUEIROS VEN  
DEFINIDA PELOS MUROS DE PECHO, ALTOS OU  
BAIXOS, E POLA INCORPORACIÓN DA PAISAXE  
PRIVADA AO ESPACIO PÚBLICO (FOTO 1).  
AO LONGO DO RUEIRO, A SECCIÓN DO PASO  
ENGÁNCHASE EN CONTACTO COS ACCESOS  
PARTICULARES. OS ESPACIOS DE VECIÑANZA  
SON ESTES ÁMBITOS HUMANIZADOS,  
HABITABLES, NO LIMITE ENTRE O PÚBLICO E O  
PRIVADO, FORTEMENTE VENCELLADOS AS  
VIVENDAS QUE OS RODEAN.



FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

ESPACIO PÚBLICO URBANO:  
A PRAZA ENTÉNDESE COMO CENTRO DA  
ACTIVIDADE URBANA, LIGADA AO RÍO,  
CONSTITUE UN AMPLIO BAILEIRO, A MODO DE  
ENGANCHAMENTO DA RÍA NO SEU PUNTO DE  
INFLIXIÓN, ACCOLLENDO GRAN DENSIDADE DE  
EQUIPAMENTOS, CABE SALIENTAR COMO  
PRINCIPAL POTENCIADOR DE ACTIVIDADE AO  
MERCADO, MOTOR DO CENTRO COMERCIAL  
ABERTO, VIVERO DE EMPRESAS, UN ESPACIO  
PÚBLICO ABERTO E CUBERTO CON VOCACIÓN  
DE INTERCAMBIO COMERCIAL E CULTURAL.



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



### A PRAZA

01. ÁREA DE ESTANCIA LIBRE DE PASO
02. ANDÉN DE BAJADA AO RÍO
03. ÁREA DE TERRAZAS AMPLIADA
04. BARRERA VEGETAL DE PROTECCIÓN
05. ÁRBORES DE FOLLA CADUCA PARA  
PROTECTOR O SOL DE TARDE NO VERÁN
06. BANCADA DE ALTO
07. ACCESO AO PARQUE DO RÍO

### O MERCADO

08. ÁREA COMERCIAL (FOTO 6)
09. VIVERO DE EMPRESAS
10. ÁREA DE CONTROL E SERVIZO
11. ÁREA PORTICADA AMPLIADA E CON  
INTERFERENCIAS DE CONTORNOS
12. PRAZA ADOSINADA DE  
CARÁCTER RESIDENCIAL
13. ÁREA DE CARGA E DESCARGA  
E NOVO ACCESO AO MERCADO
14. POSTOS EN BANCADAS
15. MÓDULO BASE DE POSTO 02 SON PARA  
ÁREA COMERCIAL E VIVERO EMPRESA
16. CONCEPCIÓN DE POSTO CARA O EXTERIOR
17. ÁMBITO DE PORTE TAPANDO A HERANA VIVIÑA
18. PUNTO DE OPERACIÓN DO VIVERO, SIN  
ESPACIO EXPOSITIVO, COMO MERCADO
19. SALA DE REUNIÓN COMÚN

### ESPACIO PÚBLICO, A PRAZA CENTRO DA ACTIVIDADE URBANA

REESTRUTURÁNSE OS ACCESOS A PRAZA (FOTO 4), ESTUDIANDO AS CIRCULACIÓNS, PARA OBTEN ÁREAS DE ESTANCIA, LIBRES DE PASO, PROTEXIDAS E SOLEADAS. A PRAZA ENTÉNDESE COMO BAILEIRO URBANO, EMPREGANDO O ARBOLADO COMO UNIFICADOR DO ESPACIO.



O MERCADO É UNHA PEZA DE GRAN VALOR TIPOLÓXICO A PROTEXER, ORDÉNASE TODO O SEU PERÍMETRO, MELLÓRASE O ASOPORTALADO E LIBÉRASE A CUARTA FACHADA, ESTABLECENDO UNHA ÁREA DE SERVIZO CUN NOVO ACCESO AO EDIFICIO. DEBE MANTER A ACTIVIDADE PARA A QUE SE LEVANTOU, CUNHA DOBLE FUNCIÓN, COMO DINAMIZADOR COMERCIAL DA VILA (CENTRO COMERCIAL UN VIVERO DE EMPRESAS). A VEZ QUE PERMITE ACTUAR COMO XÉNESE DE NOVOS NEGOCIOS (A NAVE PEQUENA LIBÉRASE PARA ALBERGAR A ACTIVIDADE DO EDIFICIO DEBE TRASCENDER O COMERCIAL, CONSTITUINDO UN ESPACIO URBANO ABERTO E CUBERTO DE GRAN VERSATILIDADE E POTENCIALIDADE.



### ESPACIO DE VECIÑANZA, INTERMEDIO ENTRE PÚBLICO E PRIVADO

A INTERVENCIÓN PRETENDE PROTEXER E POTENCIAR,  
CONCÉNTRASE NO ACONDICIONAMENTO XERAL DOS RUEIROS, FACILITANDO O TRÁNSITO DE  
PEÑS E CICLISTAS, E TAMÉN DESTES ESPACIOS PÚBLICO-PRIVADOS DE CONVERSA E PEQUENA  
REUNIÓN.  
PAVIMENTACIÓN, PINTADO DE MUROS, TENUE ILUMINACIÓN, E, VEGETACIÓN E ARBOLADO  
PUNTUAIS.



ESCALA 1:400

AVANCE

Plano de recuperación urbano-social de **sabarís**

proposta

7

© 2007

PRODUCIDA POR

EXECUTADA POR

MUNDO DE GALICIA  
CONSELLERÍA DE VIVIENDA E SOLO

USC  
IDEGA

Plano de recuperación urbano-social de **Sabarís**



# ÁREA DA REHABILITACIÓN INTEGRAL DE MOIMENTA

## CONCELLO DE BOIRO

**TÍTULO** \_Área de Rehabilitación Integral de Moimenta (Concello de Boiro)

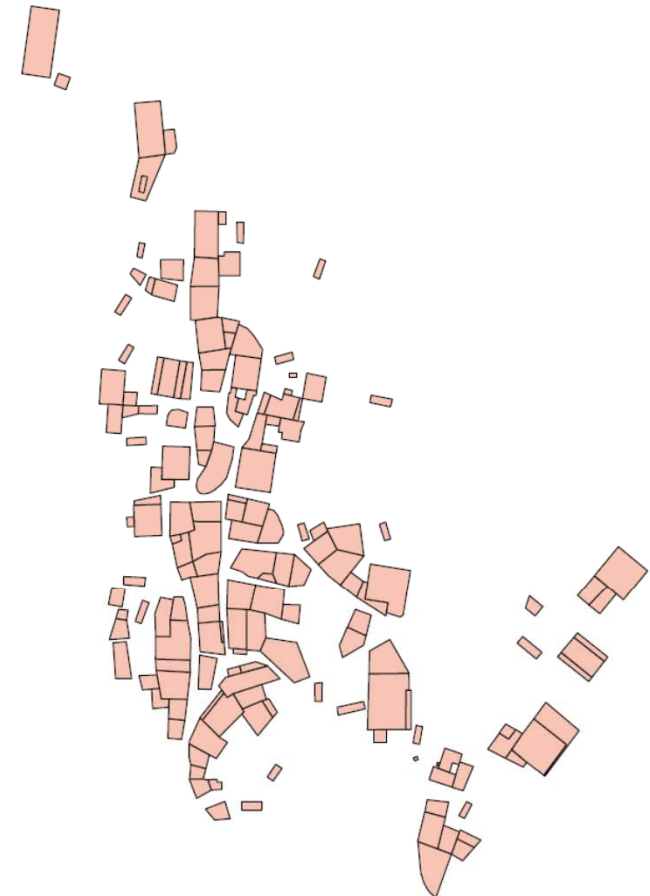
**CONCEPTO** \_Elaboración dunha memoria de estudo para a obtención da declaración dunha Área de Rehabilitación Integral no nucleo de Moimenta no Concello de Boiro, tendente á recuperación e á rehabilitación do entramado urbano do asentamento como realidade edificada e polo tanto arquitectónica, pero tamén, dende unha ollada máis sociodemográfica, como realidade humanizada e, en consecuencia, necesitada de Estándares axeitados de calidade vida e benestar social.

**ENTIDADE CONTRATANTE** \_Concello de Boiro

**PERSOA DE CONTACTO RESPONSÁBEL** \_Xoán León Vidal

**ENTIDADE BENEFICIARIA** \_Universidade de Santiago de Compostela  
IDEGA-Instituto de Estudos e Desenvolvemento  
Económico de Galiza  
Grupo de Investigación Análise Territorial

**PERSOA DE CONTACTO RESPONSÁBEL** \_Jose A. Aldrey Vázquez  
Xosé Constenla Vega





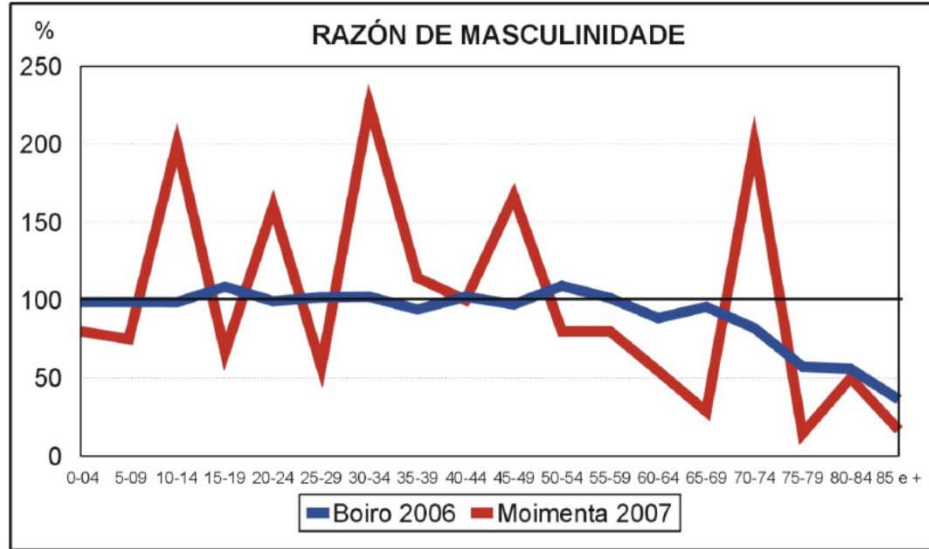
## LOCALIZACIÓN DA ÁREA DE ESTUDO

Moimenta constitúe un asentamento de poboación emprazado nunha paisaxe social e territorial eminentemente rural. A súa localización, a cabalo entre o litoral e o interior, confírelle determinadas características do proceso de ruralización actual, que se vai definir pola existencia de estruturas sociais e morfolóxicas (hábitat e vivendas) herdadas dun mundo agrogandeiro clásico da segunda metade do século XX na Galiza costeira e pola evolución sociolaboral e familiar concebida pola transformacións do sistema económico do país durante os anos 1990.

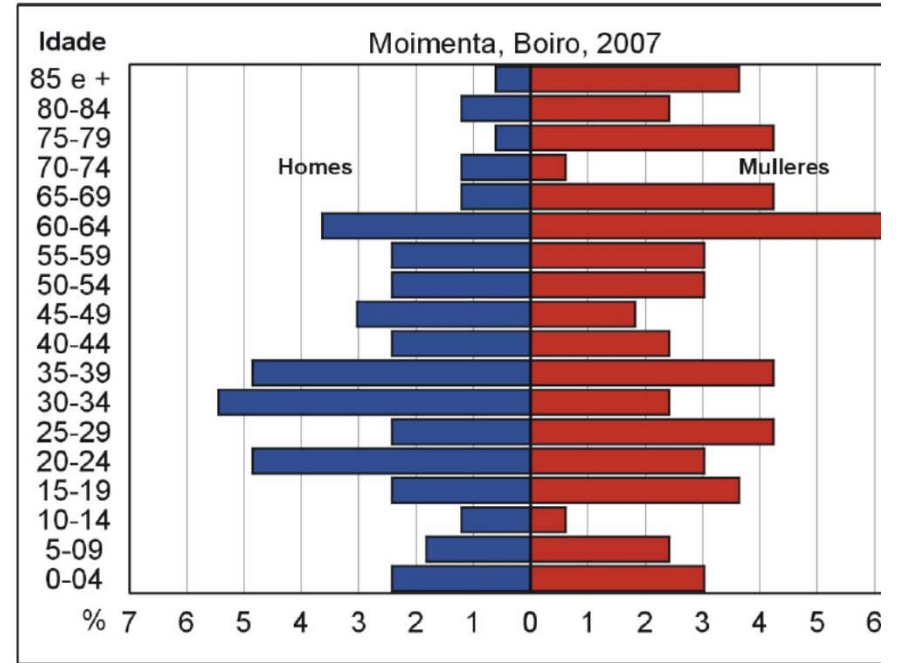
O propio ordenamento territorial do concello de Boiro amosa un tratamento diferenciado do resto do espazo municipal. Moimenta fica reducido a solo núcleo rural perfecta e estrictamente delimitado polos usos do solo colindantes; nomeadamente reserva agrícola, reserva forestal e espazos de protección de augas fluviais. Este tipo de delimitación do solo responde na lexislación actual vixente a asentamento das características comentadas para a súa protección e mantemento. A desfeita urbanística xeralizada e extendida no país foi un elemento chave para o recoñecemento destes espazos como pezas a resgardar da evolución dos procesos especulativos sobre o territorio, sobre todo nas proximidades da franxa litoral. Co solo núcleo rural implántase un modelo fundamentado na conservación e defensa do mundo non urbano do país, a través de instrumentos de planificación edificativa, un férreo control dos usos do solo ou a explicitación de áreas de protección natural.

# FACTOR DEMOGRÁFICO

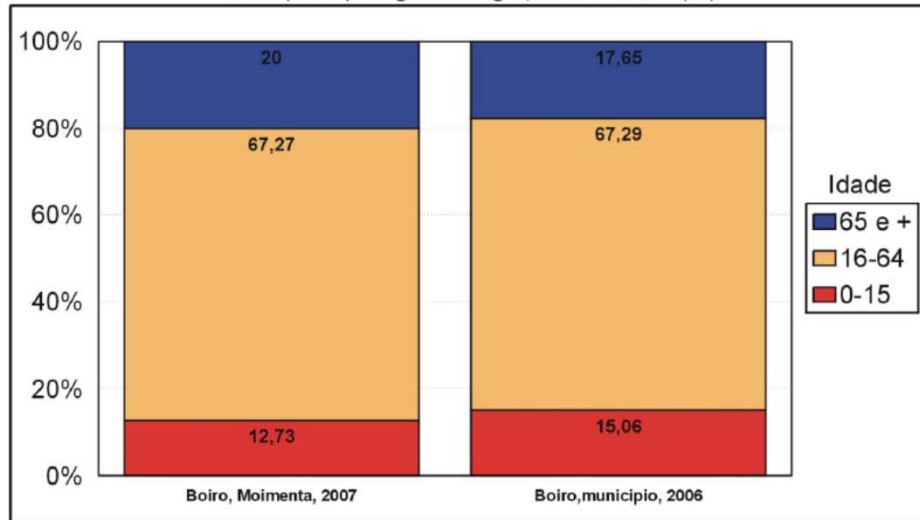
Proporción de masculinidade por grupos de idade no núcleo de Moimenta (2007) e no conxunto do concello de Boiro (2006)



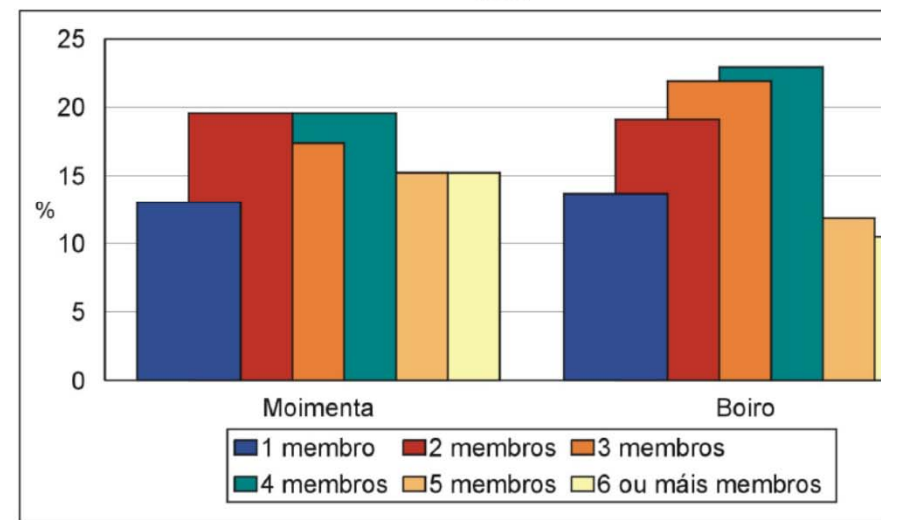
Composición por idade e sexo da poboación do núcleo de Moimenta en



Distribución da poboación de Moimenta (2007) e da do conxunto do concello de Boiro (2006) en grandes grupos de idade (%)



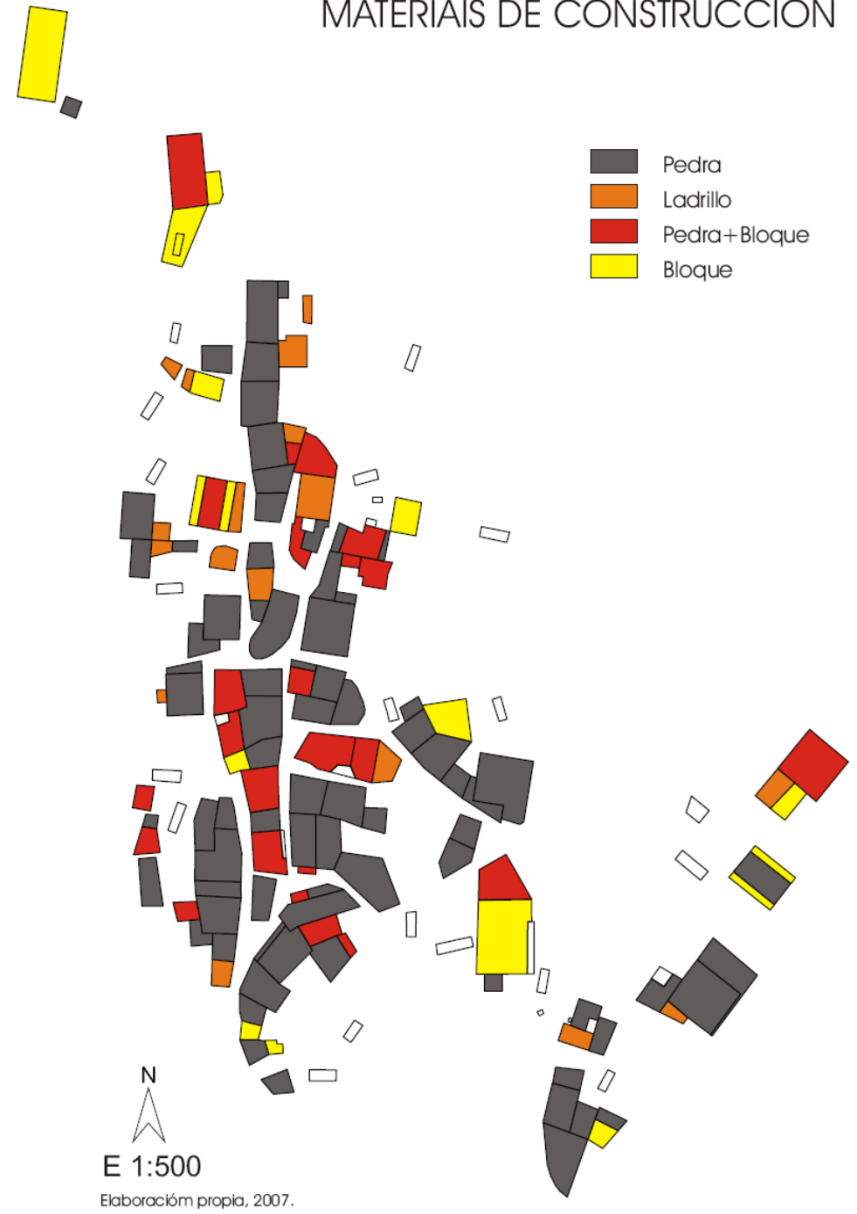
Membros por fogar en 2007 en Moimenta e no conxunto do municipio de Boiro 2001



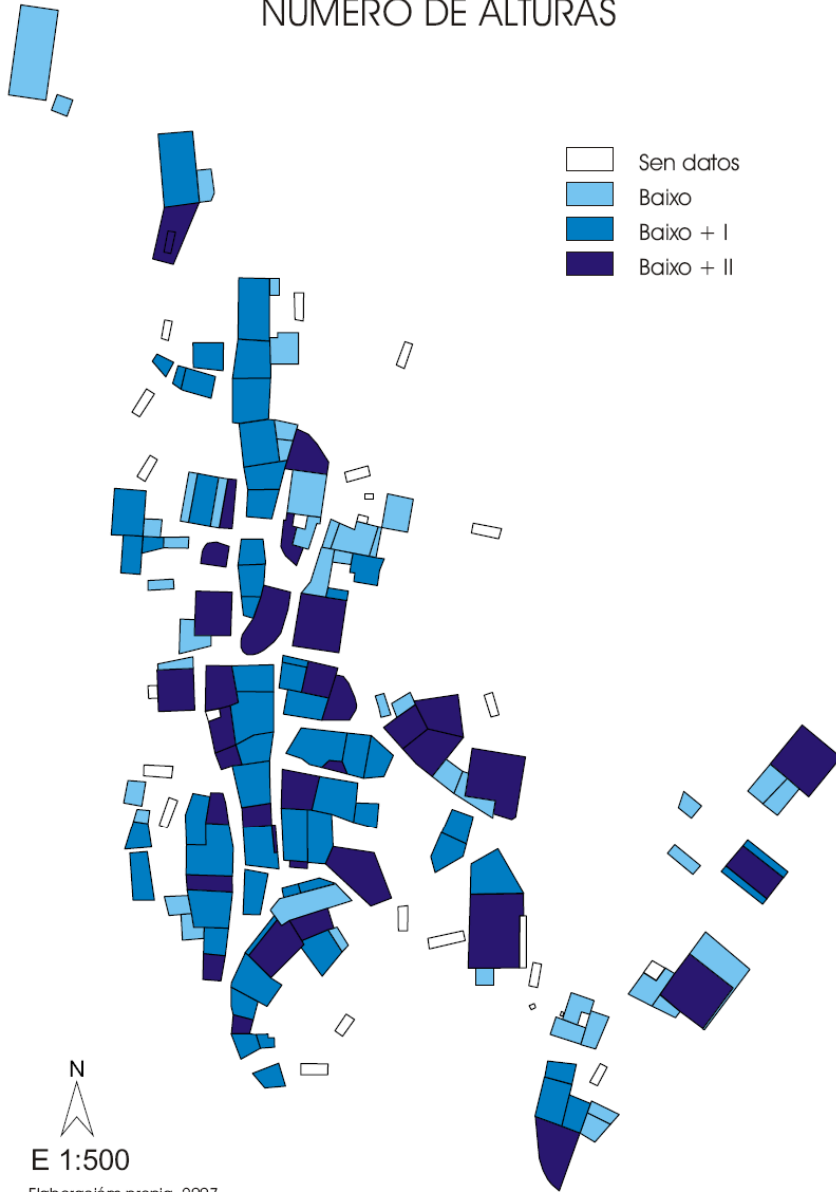
## ESTADO DA EDIFICACIÓN



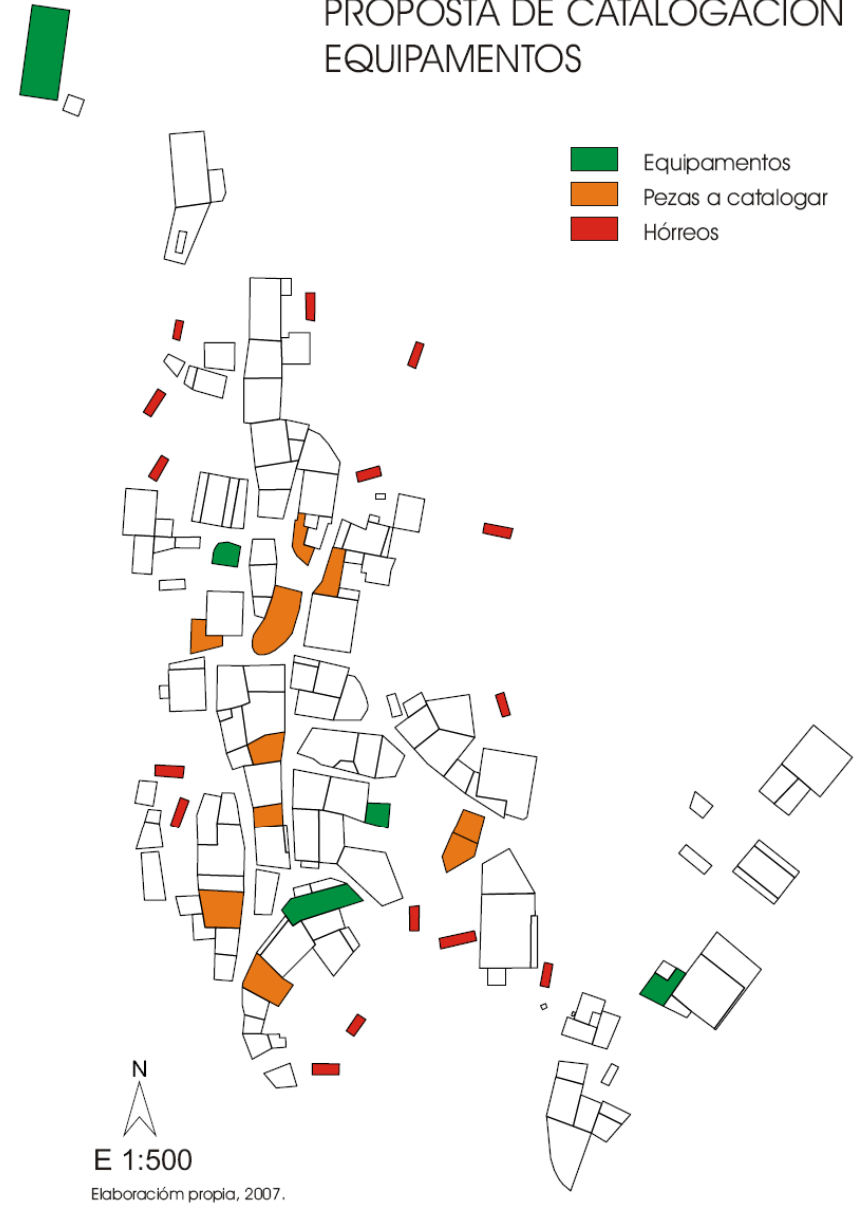
## MATERIAIS DE CONSTRUCCIÓN



## NÚMERO DE ALTURAS



## PROPOSTA DE CATALOGACIÓN EQUIPAMENTOS



# PROPOSTAS DE ACTUACIÓN

DECLARACIÓN DUNHA ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

OUTRAS FIGURAS DE PROTECCIÓN E EXCELENCIA

ORDENACIÓN DE PATRIMONIO E CATALOGACIÓN

RECUPERACIÓN URBANA DOS ELEMENTOS COMÚNS  
E SISTEMAS XERAIS

REHABILITACIÓN DAS VIVENDAS E  
ORDENACIÓN DO HÁBITAT

DEFINICIÓN DE PLANEAMENTO  
ESPECÍFICO E DOTACIÓN DE SERVIZOS

PLAN DE DINAMIZACIÓN SOCIAL E  
ECONÓMICA

ALTERNATIVAS TURÍSTICAS E  
DESENVOLVEMENTO RURAL

PLAN DE MOBILIDADE E SINALÉTICA

## PAISAXE

renovación do pavimento  
arranxado da rede de abastecemento e saneamento  
disposición de mobiliario urbano  
acondicionamento de sistema de recollida de residuos sólidos urbanos  
soterramento de fiado eléctrico  
abastecemento de gas natural  
introdución novas tecnoloxías  
mellora do sistema de alumeadado público  
desaparición de barreiras arquitectónicas  
inclusión de medidas de salubridade  
acondicionamento de zonas peatonais e áreas de velocidade reducida  
eliminación de riscos  
avaliación de recursos estéticos

## VIVENDA

recuperación das fachadas dos edificios  
mellora das xanelas e das portas de acceso  
eliminación de humidades  
control de variacións térmicas  
revisión das instalacións xerais  
(eléctrica, gas, auga potábel, televisión, teléfono,  
pozos, fosas sépticas)  
reparación de baixantes, cubertas e tellados  
sustitución de elementos perigosos e materiais deteriorados  
acabado e restauración da intravivenda  
reparación de desconchados  
adaptación de cocinas e cuartos de baño  
nova división interior da vivenda  
eliminación de espazos de usos non residenciais  
superación de pezas de almacenamento

## REALIDADE EDIFICADA



Poucos núcleos da Galiza litoral interior, tan acostumada á difusión e á dispersión do hábitat, gozan das características morfoestruturais e da natureza urbana de Moimenta que conta cuns excepcionais trazados de rúas e un especial recollemento da trama urbana que mesmo lembra aos núcleos urbanos medievais hoxe salvagardados nos espazos de excelencia das cidade históricas. Cómpre poñer en valor a fortaleza que contén intrínseca unha densidade edificativa aglomerada de rúas mesmo enrevesadas pero á vez coa naturalidade dun complexo urbano con vida propia. Os pequenos espazos que se abren como por sorte nalgúns sectores contribúen a desconxestionar a estrutura e a dotar de potencia a unha xerarquía urbana dominada pola praza central erixida como centro de encontro, en detrimento das proximidades da estrada xeral de comunicación.

## PATRIMONIO CULTURAL E PAISAXÍSTICO



Resulta indubidábel a importancia do patrimonio histórico, cultural e arquitectónico de Moimenta. Cómpre fixar a importancia nos elementos susceptibles de seren catalogados polo seu valor patrimonial mesmo con características propias de espazos merecedores de figuras de especial protección.

Neste sentido, elementos centrais como edificacións, pezas complementarias como hórreos ou mesmo paraxes e paisaxes orixinais como rúas e outros pequenos espazos, contribúen a fortalecer a diagnose territorial de Moimenta.