



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCION
DEL CASCO ANTIGUO DE VILANOVA DE AROUSA**

PROMOTORES: DÑA. ESTHER HIDALGO REY Y D. JOSÉ ÁNGEL LOSADA MOARES

AUTOR: LAM VILLA ARQUITECTURA SLP

RUA CONDE VALLELLANO, 11 ENT-C, VILAGARCIA DE AROUSA

1. ENCARGO

Por encargo de Dña. Esther Hidalgo Rey con DNI 76.932.814-E y D. José Ángel Losada Moares con DNI 35.465.716-S ambos con domicilio en Rúa A Basella, 13, 1ªA, 36620, VILANOVA DE AROUSA (PONTEVEDRA), se redacta el presente documento para solicitar la modificación puntual del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO y las fichas del catálogo 36-B, 36-C, donde se encuentra situado un edificio de su propiedad en la calle Rúa Curros Enríquez, nº 15, en Vilanova de Arousa, Pontevedra.

2. REDACTOR

Se redacta el presente documento por la empresa LAM VILLA ARQUITECTURA SLP, con CIF B-94178704 y con domicilio social en Rúa Conde Vellellano nº 11, Ent C, en Vilagarcía de Arousa.

3. ANTECEDENTES

El municipio de Vilanova de Arousa tiene como planeamiento general urbanístico las Normas Subsidiarias del Plan Municipal del Concello de Vilanova de Arousa, aprobadas por el Pleno de la Corporación, en sesión 14 de marzo de 1997 y su Texto refundido en sesión del 16 de Abril de 1997.

Además, el centro histórico de la ciudad está regulado por el Plan Especial de Reforma Interior y protección del casco antiguo, aprobado definitivamente con fecha 19 de diciembre de 2002 y publicado en el DOG el 13 de marzo de 2003.

“Su ámbito recoge la estructura histórica consolidada al Norte del trazado actual Av. González Besada (antigua carretera de acceso de Gondar y Vilagarcía) como recorrido viario de travesía que supuso una evidente segregación respecto a su continuidad según el ámbito de los asentamientos de O Castro y Vilamaior. Su límite por el Este lo constituye los terrenos ganados al mar mediante relleno, donde se levanta la Casa Consistorial y el emplazamiento del antiguo priorato, siguiendo la calle Agustín Jambrina en casi todo su recorrido, desde la capilla de San Mauro, por el Norte e irregularmente, conforme al carácter de la edificación existente, la antigua ribera del puerto por el Oeste hasta alcanzar la Praza dos Olmos.”

4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La parcela que nos ocupa está situada dentro del Plan Especial de Reforma Interior y de protección del casco antiguo de Vilanova de Arousa ya que se encuentra situada en pleno casco antiguo de la ciudad, concretamente en esquina de la Rúa Curros Enríquez con la Rúa Divinas palabras.

5. MARCO LEGAL

La presente modificación puntual se ajusta a las directrices de la Ley del suelo de Galicia 2/2016 que en su artículo 83 determina:

CAPITULO VIII

Vigencia y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 83. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. *Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.*
2. *La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos.*
3. *Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad.*
4. *En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implicase cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos.*
5. *La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.*
6. *En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con lo establecido en el artículo 23, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de la presente ley.*

6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la memoria de esta Modificación Puntual es adecuar el espacio de una parcela sita en Rúa Curros Enríquez esquina con Rúa Divinas Palabras para albergar una dotación hotelera de dos o tres estrellas que ponga en valor esta área del territorio para que generen actividad económica sostenible que permitirá la creación de nuevos empleos de base local, y de esta manera potenciar el “Camino de Santiago Portugués”.

Con respecto a la construcción existente, el valor arquitectónico es nulo, y al estar situada en un lugar inmediato a varios edificios de carácter histórico o tradicional, no está armonizado ni con el entorno ni con las construcciones que lo rodean. A destacar la casa museo-Valle Inclán, enclave turístico para muchos de los visitantes de Vilanova. Por todo ello, se propone el derribo total de la misma y poder hacer un aprovechamiento total de la parcela para poder desarrollar en la misma un programa de uso hotelero en el que se utilizarán materiales nobles y naturales, como son la piedra y la madera, para favorecer la integración de la nueva edificación en el entorno inmediato y en el paisaje.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y FOTOGRAFÍAS EXTERIORES

Se trata de una edificación de planta baja, primera y bajo cubierta destinada a un uso residencial, posee dos fachadas: una a la Rúa Curros Enríquez y la otra a la Rúa Divinas Palabras. Es una construcción datada del año 1940 que se ha ido ampliando con el paso de los años añadiendo la zona trasera en el año 64 y en los años 80 se subió la altura de delante añadiendo una planta y dándole acceso desde fuera por medio de escaleras anexas.

Posee estructura de pórticos de hormigón armado y forjados unidireccionales de viguetas semiresistentes, con un estilo exteriormente que carece de importancia ya que no posee las características propias de una construcción tradicional protegida por su interés cultural.

El edificio tiene referencia catastral 4324101NH1142S0001JZ. La finca tiene una superficie de 150 m² aunque solamente están ocupados 80 m².



Foto 1. Fachada lateral de la edificación



Foto 2. Fachada principal de la vivienda



Foto 3. Fachada lateral de la edificación

8. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACION

La redacción de este documento tiene por objeto la modificación de los siguientes documentos:

1. Modificar el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo y Reforma interior de Vilanova de Arousa, es decir:

- a. **Modificar el plano PB3. “alineaciones y altura de la edificación”**, en lo referente a alineación, como se puede apreciar en las edificaciones anexas toda la ocupación de éstas están edificadas en su totalidad, por ello planteamos que en dicha parcela se pueda ocupar todos los metros cuadrados de la misma y así adaptarse a la armonía del entorno parcelario.

Recuperación de la línea antigua de la edificación, donde antaño se encontraba un pequeño jardín anexo a la vivienda propiedad de los moradores que se pavimentó hace años con loseta hidráulica, ya que de esta forma se seguiría la línea de las edificaciones de la calle Curros Enríquez, puesto que actualmente la línea se desplaza hacia el interior de la parcela.





La línea interior de la parcela respetará la línea del hórreo contiguo de la rúa Divinas Palabras dejando una separación suficiente para el perfecto mantenimiento y protección de este.



- b. **Modificar planos de las ordenanzas gráficas números 36-B y 36-C** en las cuales se modificarán las líneas de la envolvente edificatoria para adecuarlas al nuevo edificio puesto que se plantea cambiar la fachada principal hacia la calle Curros Enríquez ya que es la calle principal donde sería más lógico dar el acceso a la edificación hotelera que se proyecta. Las alturas de la nueva edificación se adaptarán a las alturas máximas de las edificaciones colindantes. La cubierta seguirá las características descritas en la normativa del PERI existente de Vilanova.

- c. **Apertura de hueco de fachada en hastial entre aleros de bajo cubierta**, ya que al ser uso hotelero el objeto de esta modificación, es interesante poder tener una puerta de aire con Vistas a la casa Museo Valle Inclán, dotando de esta manera la habitación estrella del Hotel de un atractivo mayor y mejorando la habitabilidad y salubridad de la misma.

9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE EDIFICACION

Tras las modificaciones del Plan se pretende la construcción de una unidad hotelera de 2 estrellas distribuida de la siguiente forma:

En planta sótano se colocarán zonas de instalaciones y almacenes. En la planta baja se distribuirán todos los servicios como son el salón social, la recepción, zona de restauración, aseos y una habitación para minusválidos, en la primera planta se situarán 4 habitaciones y en la planta bajo cubierta se situará otra habitación y los vestuarios, así como zonas de almacenaje muy necesarias para este tipo de edificaciones.

Las condiciones estéticas y formales previstas para la nueva construcción tienen como propósito obtener una mejorada imagen final que no desentone y que pueda integrarse en el entorno del casco histórico de Vilanova de Arousa

FACHADAS

La fachada será levantada en su paramento exterior con piedra granítica de grano fino del tipo morena gallega, siendo la posición de las piedras horizontal, integrándose perfectamente con el entorno. El acabado de esta piedra de fachada será abujardado fino.

Las piezas de fachada serán encintadas y el acabado final de las juntas será con mortero del color que entone con la propia piedra.

De esta manera continuamos con los materiales utilizados en las edificaciones colindantes a la edificación objeto y así mejorar y enriquecer el patrimonio del Concello de Vilanova de Arousa.

CUBIERTA

La cubierta se realizará inclinada, adoptando la construcción tradicional a dos aguas. Los faldones se realizarán en acabado de teja cerámica curva como material de cobertura y no se sobrepasará en ningún caso la inclinación de 35°.

HUECOS Y VANOS

Los huecos se realizarán con una composición vertical tradicional guardando la proporcionalidad ya que en su gran mayoría serán puertas de aire, siendo la altura libre máxima de 2.50m y el ancho de 1.20m, existiendo huecos de dimensión menor pero siempre guardando la verticalidad. Estos huecos de aire están compuestos por carpintería exterior en PVC y vidrio transparente.

10. CONCLUSION

Toda la documentación aquí referida es para llevar a cabo la modificación tanto de las Normas subsidiarias como del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de Vilanova de Arousa para modificar las alineaciones y alturas de una parcela sita en esquina de la

Rúa Curros Enríquez y Rúa Divinas Palabras para dar cabida a un hotel de dos estrellas que será impulso económico de la zona y que se integrará con la tipología tradicional de la zona ya que está situado dentro del casco histórico.

En Vilagarcía de Arousa, 15 de Julio de 2019

FDO: LAM VILLA ARQUITECTURA SLP

PLANOS





