



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO SUB 405 OFIMÁTICO, NO CONCELLO DE VIGO

Promotor: Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS)

Órgano substantivo: Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas

Expediente: 2025AAE3032

ANTECEDENTES

- 1 O planeamento vixente no concello de Vigo é o Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) o cal foi aprobado definitivamente o 26.5.2025 (DOG núm.123 do 30.6.2025), tras ser sometido ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica.
- 2 O 15.4.2025 o director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) adoptou a proposta de declaración de interese autonómico da actuación de creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexidas mediante un proxecto de interese autonómico (PIA) en Vigo, no ámbito identificado como SUB 405 Ofimático.
- 3 O 12.6.2025 a presidenta do IGVS resolveu aprobar a delimitación do ámbito de actuación para o PIA (DOG núm. 119 do 24.6.2025).
- 4 O 29.8.2025 recibimos na Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade un escrito do director xeral do IGVS, no que solicitaba iniciar a avaliación ambiental estratéxica simplificada do "Proxecto de interese autonómico SUB 405 Ofimático" no concello de Vigo (en diante, PIA ou proxecto), en virtude do establecido no artigo 29 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental. Achegaba coa solicitude un documento ambiental estratéxico (DAE) e un borrador do PIA.
- 5 O 2.9.2025 iniciamos un período de consultas previo á formulación do informe ambiental estratéxico, facendo públicos no portal web os documentos recibidos e consultando ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por un prazo de trinta (30) días hábiles.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

- 1 A Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOTGA), integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de ordenación do territorio o procedemento de avaliación ambiental estratéxica previsto na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.





- 2 O artigo 22.2.b) da LOTGA establece que, en xeral, os proxectos de interese autonómico someteranse a avaliación ambiental estratéxica simplificada.
- 3 O órgano ambiental determinará no informe ambiental estratéxico se o instrumento de ordenación do territorio pode ter ou non efectos significativos sobre o medio ambiente (artigo 55.3 da LOTGA). No caso de non prever efectos significativos, o procedemento ambiental finalizará e o instrumento de ordenación poderá aprobarse nos termos que o propio informe ambiental estableza. No caso de prever efectos significativos, someterase a unha avaliación ambiental estratéxica ordinaria.
- 4 Antes de emitir o informe ambiental estratéxico o órgano ambiental consultará á consellaría competente en materia de ordenación do territorio, ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas (art. 55.2 da LOTGA), que se pronunciarán nun prazo máximo de trinta días hábiles (art. 35.3 da Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia).

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade ten atribuídas as funcións en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente, ao amparo do Decreto 137/2024, do 20 de maio, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente e Cambio Climático.

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

1. Obxecto e ámbito de actuación do proxecto de interese autonómico

Obxecto: posibilitar o desenvolvemento de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas de protección.

Ámbito de actuación: recinto de terreos de forma irregular situados na área periurbana da cidade de Vigo, ao sueste da antiga estación de autobuses, onde conflúen as avenidas de Antonio Palacios, do Alcalde Gregorio Espino e de Emilio Martínez Garrido coa autovía A-55 (avenida de Madrid). O ámbito do PIA, emprazado na parroquia de Santa Cristina de Lavadores, linda ao norte coa rúa da Anduriña, ao sur coa estrada do Vilar, ao leste coas rúas Ceboleira e do Gandarón e ao oeste coa avenida de Madrid, ademais de con diferentes parcelas de tipo residencial e industrial en todo o perímetro.

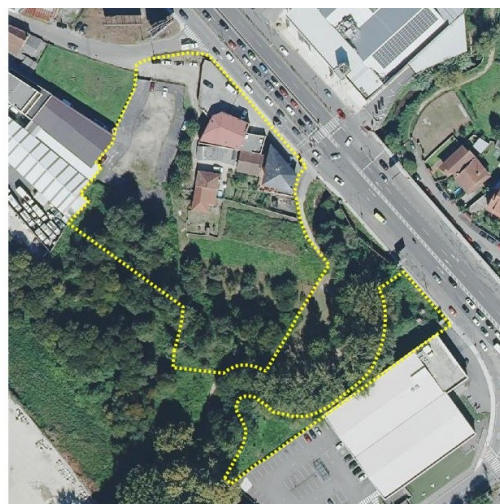
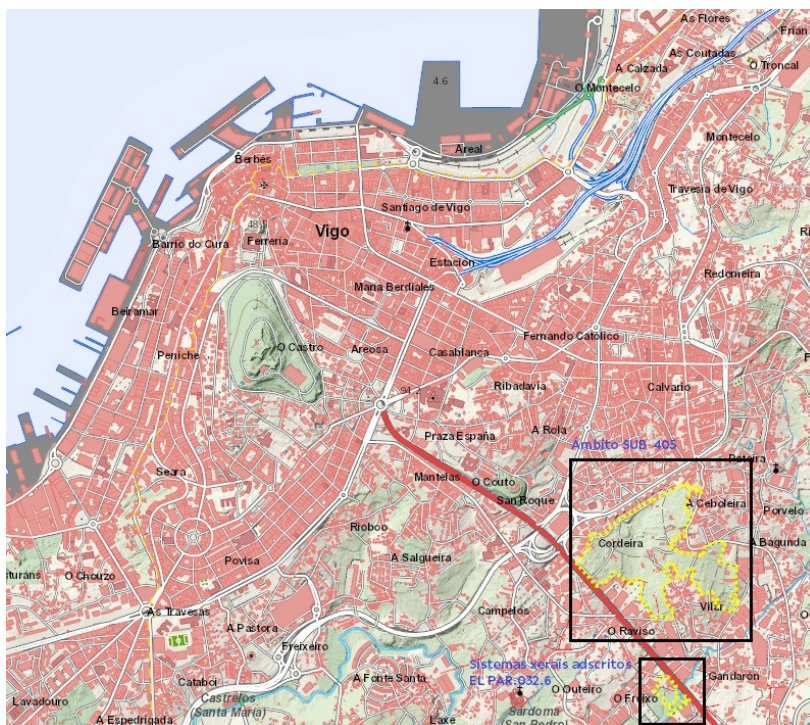
A maior parte dos terreos do PIA se corresponden co sector de solo urbanizable delimitado SUB 405 Ofimático, o cal foi delimitado no PXOM do concello de Vigo. Na delimitación tamén se inclúen zonas de solo urbano consolidado (ordenanzas U1.2, U6.2, U6.3 e U9.2) e unha pequena parte ao nordés en solo urbano non consolidado (SUNC 249 Ceboleira).





Ademais, a ficha do PXOM adscribe ao desenvolvemento un ámbito (10.800 m²) de sistema xeral de espazos libres que forma parte do Parque Lineal do Lagares (2º Treito Sárdoma-Castrelos) (EL PAR.032.6), nun emprazamento situado a uns 275 metros ao sur do sector SUB 405¹.

Superficie do ámbito: 211.637m². Segundo se sinala no borrador, a delimitación do PIA aprobada na resolución do IGVS foi adaptada á realidade territorial e parcelaria, recollendo tanto a superficie do sector de solo urbanizable² (207.001 m²) como a das tres conexións viarias exteriores situadas en solo urbano consolidado (4.363 m²).



- 1 Segundo se sinala no borrador “Estes sistemas xerais non se integran dentro do ámbito ordenado, nin se inclúen no cómputo edificatorio nin de aproveitamento do PIA, dado que non son obxecto de ordenación pormenorizada neste documento. A súa materialización futura deberá realizarse de forma independente”.
- 2 A ficha do sector SUB 405 do PXOM contemplaba unha superficie bruta para o sector de 203.086 m², sendo computables 202.608 m² ao incluírse 478 m² de dotacións que se manteñen.





2. Características ambientais da área probablemente afectada

O ámbito do PIA sitúase nunha área periurbana da cidade de Vigo entre o barrio de Lavadores e a avenida de Madrid, ao leste da antiga Estación de autobuses. A contorna presenta tecidos urbanos moi heteroxéneos, conformado por bloques residenciais de vivenda colectiva en altura ao norte, naves de uso maioritario comercial e terciario ao sueste (rúa Gandarón) e suroeste (avenida de Madrid), vivendas unifamiliares agrupadas que forman o núcleo de Vilar de Abaixo ao sur e outras vivendas unifamiliares ao leste da rúa Ceboleira.

O ámbito do Ofimático presenta unha topografía suave, ondulada e con lixeira pendente descendente en sentido suroeste. No interior combínanse as parcelas agrícolas con distintos graos de abandono, masas arbóreas asociadas a antigas sebes de delimitación e diferentes construcións dispersas, correspondentes en boa parte con vivendas unifamiliares.

A áreas de actuación do PIA non forman parte de espazos naturais protexidos nin albergan espazos con destacados valores naturais. Na zona centro e noroeste (O Couto) existen masas arboradas compostas na maior parte por especies autóctonas con presenza dalgúns exemplares de especies exóticas invasoras.

Segundo o Catálogo das paisaxes de Galicia, o ámbito do PIA localízase na grande área paisaxística das Rías Baixas, na comarca paisaxística de Vigo Litoral sen presentar nin no ámbito nin a súa contorna elementos ou áreas de interese recollidas no Catálogo.

As áreas de actuación do PIA quedan emprazadas fora do ámbito de aplicación do Plan de Ordenación do litoral de Galicia (POL).

O Catálogo do PXOM inclúe bens patrimoniais situados na zona leste do sector, un chalé rexionalista no Vilar (AQ.14.009) e o conxunto de hórreos na parroquia de Lavadores (EH.14.001). Foron identificados no borrador os restos dun hórreo (pés e ratoeiras) nas inmediacións do chalé rexionalista e outro hórreo sen catalogar na zona do núcleo do Vilar (parcela catastral 54057A069000090000AK). Na área central, no linde do ámbito co camiño das Cortiñas, existen muros de peche tradicional de pedra.

Por outra banda, os terreos previstos para as conexións exteriores ao nordés, vense afectados pola contorna de protección dunha vivenda tradicional catalogada situada fora do ámbito na rúa Pateira (AQ.14.004).

O organismo de bacía identificou como área de risco potencial significativo de inundación (ARPSI) o curso do río Lagares (ES014-PO-01-02-07-01 "Río Lagares-Vigo"), quedando o ámbito dos sistemas xerais de zonas verdes adscritos ao sector dentro da zona inundable (T500) e de fluxo preferente delimitadas³.

3 Sistema nacional de cartografía de zonas inundables (<https://sig.mapama.gob.es/snczi/index.html?herramienta=DPHZI>).





O PIA sitúase nunha área ben comunicada na que conflúen importantes infraestruturas viarias da cidade de Vigo e a súa área metropolitana. Destaca fundamentalmente a autovía A-55 (Vigo-Fronteira Portuguesa) lindeira polo oeste, e que na zona de actuación se corresponde coa avenida de Madrid. Ademais, sitúase ao sueste do nó de comunicacións conformado a carón da antiga estación de autobuses no que conflúen as avenidas Alcalde Gregorio Espiño, Emilio Martínez Garrido e Antonio Palacios.

Segundo os últimos mapas estratéxicos de ruído publicados⁴, o ámbito do PIA vese afectado pola contaminación acústica asociada ao tráfico da avenida de Madrid (ao oeste), e puntual e minimamente polo da avenida Emilio Martínez Garrido (ao norte). As áreas nas que o ruído presenta unha maior incidencia son as situadas no perímetro oeste, nas áreas máis próximas á avenida de Madrid. O ámbito do sistema xeral de zonas verdes adscrito tamén se ve plenamente afectado polo ruído desta avenida.

No referente ás infraestruturas de servizos o ámbito dispón de conexión inmediata coas redes exteriores de abastecemento de auga e de saneamento. As citadas redes discorren polo interior e polas rúas perimetrais, sendo as de maior capacidade as existentes na avenida de Madrid e a rúa Anduriña.

Por outra banda, pola zona sur do ámbito atravesa un tendido aéreo dunha liña de media tensión.

3. Proposta de PIA

Análise de alternativas: No DAE, ademais da alternativa cero ou de non formulación da actuación, analizáronse dúas alternativas para o PIA con ordenacións sensiblemente diferentes.

Segundo o descrito no DAE (apartado 4.5.2), a alternativa 1 empraza os usos residenciais na metade oriental, concentrando na occidental a maior parte das dotacións, todas elas de sistema local. Localiza unha gran zona verde nun emprazamento central, e na súa contorna reservas para equipamento comunitario en zonas perimetrais do oeste, así como en continuidade co CEIP Valle-Inclán. Para o sistema viario propón un eixo viario principal na zona oeste dende a rúa da Anduriña ata a rúa Barxa do Covelo e vías que estruturan os espazos entre os bloques residenciais con conexións co sistema viario periférico.

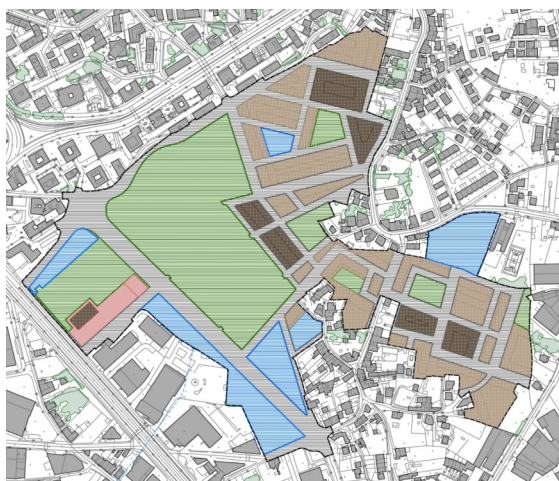
Por contra a alternativa 2 (apartado 4.5.3), cunha superficie lixeiramente superior, prioriza a coherencia co PXOM no que ven definida a localización de determinados sistemas xerais: un eixo viario central de norte a sur; un corredor verde en paralelo ao citado viario; un equipamento na zona norte. As áreas residenciais incorporan os bloques de maior altura fronte á avenida de Madrid e no resto alternanse bloques de altura media, cunha zona de vivenda unifamiliar ao sueste. Os equipamentos

4 Mapa Estratéxico de Ruído do termo municipal de Vigo (4ª Fase). (BOP nº189 do 1.10.2024)





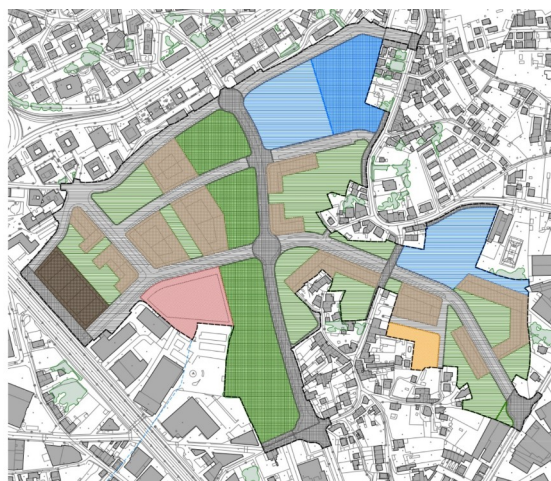
agrupanse en dous grandes ámbitos, un ao leste lindeiro co CEIP Valle-Inclán e outro no extremo norte. Os espazos libres de sistema local procuran actuar como zonas de transición entre os diferentes usos permitindo a permeabilidade dos diferentes cuarteiróns residenciais. O viario interior estruturase a partir do eixo principal norte-sur, complementado por tres vías transversais de orientación leste-oeste.



Dotacións públicas

- Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas verdes
- Sistema Local de Espazos Libres e Zonas verdes
- Sistema Xeral de Equipamentos
- Sistema Local de Equipamentos
- Sistema Xeral Viario
- Sistema Local Viario

Alternativa 1



Superficies con aproveitamento lucrativo

- VL - Vivenda colectiva libre
- VU - Vivenda unifamiliar libre
- VP - Vivenda de protección
- TER - Uso comercial / terciario

Alternativa 2

Resumo da proposta:

O borrador do PIA opta por desenvolver a alternativa 2, contemplando como uso global característico o residencial, cun 80% destinado a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública, e compatible o comercial/terciario. As tipoloxías edificatorias residenciais previstas son as de vivenda colectiva en bloque aberto (en vivenda protexida e libre), colectiva en bloque pechado e unifamiliar, adaptando a implantación de cada unha delas en consonancia coas tramas periféricas.

No extremo oeste, na área máis próxima á avenida de Madrid, a ordenación contempla unha zona de bloques abertos de gran altura (B+12), nos que se concentra a maior parte da vivenda libre, e outras dúas de bloques abertos de vivenda protexida de menor altura (B+6) mais cara ao interior. Na área central-norte, ao sur da rúa Anduriña, se ordenan tres zonas de bloques pechados (B+6) e na metade oriental outras seis zonas de bloques abertos con diferentes alturas (B+3, B+4, B+5 e B+6), todos eles de vivenda protexida. Finalmente, en continuidade coa zona residencial de baixa densidade existente no perímetro sueste, prevese unha zona para vivenda unifamiliar libre destinada principalmente ao realoxo dos habitantes das vivendas existentes no ámbito. Segundo as estimacións feitas nos anexos do borrador⁵ no seu conxunto o PIA podería albergar unhas 1.715 vivendas.

⁵ "Anexo 3. Infraestruturas e servizos urbanos" (apartado 2 Estimación e xustificación da demanda) e "Anexo 4. Estudo e avaliación da mobilidade". A estimación feita considera unha superficie edificable residencial de 171.500 m² e unha superficie media por vivenda de 100 m².





Ao sur da zona de bloques pechados a ordenación prevé unha parcela destinada a usos terciarios (B+1).

A proposta incorpora tres reservas de solo para dotación de equipamento comunitario: no extremo norte unha pertencente ao sistema xeral xa definida no PXOM (SX-EQ-DM-610) e outra contigua de sistema local para equipamento deportivo (SL-EQ-DEP-01), e no extremo leste outra, tamén de sistema local para dotacional múltiple, nunha zona lindeira ao CEIP Valle-Inclán (SL-EQ-DM-02).

Nas reservas de espazos libres e zonas verdes destaca o corredor verde central que atravesa de norte a sur o sector en paralelo ao eixo viario principal, previsto no PXOM como sistema xeral (SX-EL-XAR-616). O resto de dotacións de espazos libres⁶ (12) forman parte do sistema local constituíndo áreas verdes complementarias que abranguen fundamentalmente as zonas non ocupadas pola edificación nas parcelas de uso residencial colectivo, actuando como zonas de transición entre os distintos usos urbanísticos.

No referente ás infraestruturas de comunicacións a ordenación incorpora un viario central estruturante (A-XVIA-08), previsto no PXOM como sistema xeral, o cal atravesa o sector de norte a sur conectando as rúas Anduriña (norte) e da Barxa do Covelo (sur). Ao norte prevese a mellora da sección da rúa Anduriña contemplando no seu extremo oeste unha conexión coa avenida de Madrid e no leste darlle continuidade ata alcanzar a rúa da Cebreira De outra zona de contacto coa avenida de Madrid, máis ao sur, parte outro viario cun percorrido inicial sensiblemente paralelo á rúa Anduriña, o cal vira cara sueste ata enlazar coa rúa do Gandarón. O resto do viario interior permite interconectar as anteriores vías estruturantes. As conexións dos novos viarios cos existentes no perímetro resólvense mediante interseccións e glorietas nos enlaces coas rúas Anduriña (dúas ao norte), Gandarón (unha ao sueste) e a estrada do Vilar (unha ao sur).

Segundo se describe no borrador a ordenación prevé itinerarios ciclistas no eixo percorre o sistema xeral de zonas verdes e outro no viario previsto en sentido este-oeste que conecta a avenida de Madrid coa rúa do Gandarón.

A proposta contempla 716 prazas de aparcadoiro público distribuídas ao longo dos sistemas viarios proxectados.

Segundo o informado pola empresa concesionaria dos servizos de abastecemento e saneamento municipal do concello de Vigo (Aqualia) para poder definir os puntos de conexión coas redes municipais existente nas vías da contorna será necesario dispoñer de maior información da urbanización e a distribución das vías e redes interiores. Na cartografía do borrador⁷ se contempla a conexión para o abastecemento nun punto da avenida Emilio Martínez Garrido (ao norte), cos colectores de saneamento en dous puntos nas rúas Barxa do Covelo e do Gandarón

6 SL-EL-PRA-01, SL-EL-PRA-02, SL-EL-ARP-03, SL-EL-XAR-04, SL-EL-ARP-05, SL-EL-XAR-06, SL-EL-PAS-07, SL-EL-ARX-08, SL-EL-PRA-09, SL-EL-PAS-10, SL-EL-PAS-10.01 e SL-EL-XAR-11

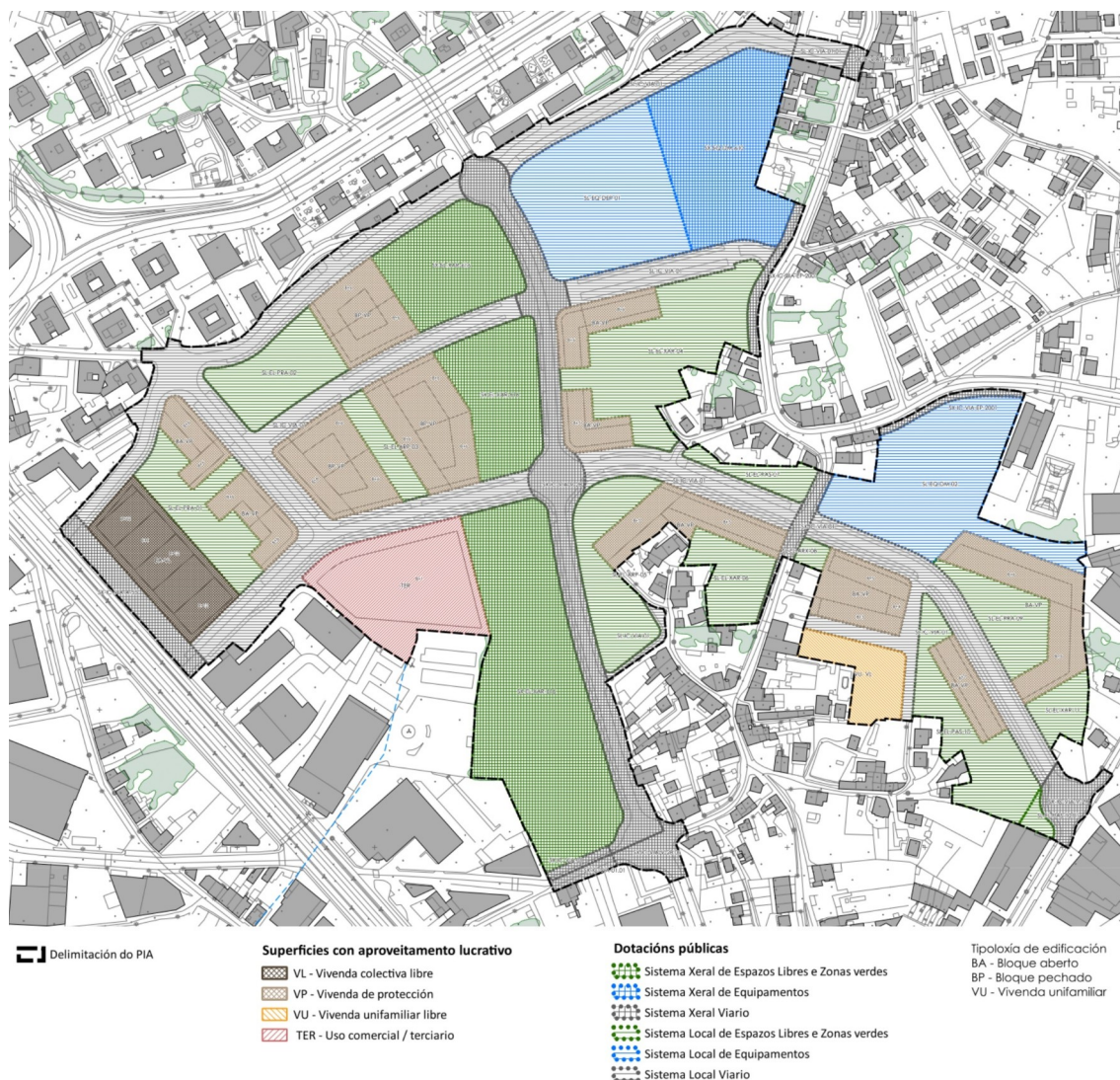
7 Planos "PORD_04.1SLIS Redes de servizos. Conexión exterior de abastecemento" e "PORD_04.2SLIS Redes de servizos. Conexión exterior de saneamento"





(ao sur) e dous puntos de vertido das augas pluviais no río Lagares fora do ámbito previo paso por sendos tanques de tormenta.

O borrador do PIA establece unha programación temporal para a execución das actuacións distribuída en 6 etapas sucesivas, cada unha delas con dous anos de duración dende o remate da anterior, estimando que a primeira etapa durará unicamente seis meses. Na etapa 1 se conformará o primeiro anel viario do oeste e os bloques da área residencial que da fronte á avenida de Madrid; na etapa 2 se completará o segundo anel central, o espazo libre de sistema xeral e os tres bloques pechados da zona centro; nas etapas 3, 4 e 5 se desenvolverán as actuacións da metade oriental, contemplando conexións viarias coas rúas da contorna, a execución dos quinteiros de dotacións para equipamento e os bloques illados; a etapa 6 (independente) habilitará a execución da área de vivenda unifamiliar prevista ao sur.



Ordenación proposta (Extracto do plano PORD_02.1 USOS do borrador)





4. Consultas previas

Realizamos as seguintes consultas previas á formulación deste informe ambiental:

<i>Administracións públicas afectadas</i>	<i>Resposta</i>
Demarcación de Estradas do Estado en Galicia	
Instituto de Estudos do Territorio	x
Dirección Xeral de Patrimonio Cultural	x
Concello de Vigo	x

Asemade, o borrador do PIA e o documento ambiental estratéxico estiveron publicados no portal web desta Consellería para que o público puidese consultalos e facer observacións ou suxestións de carácter ambiental. Recibíronse alegacións por parte da Asociación de Propietarios Ofimático A-4-37 e un particular.

O promotor deberá considerar na elaboración do PIA a totalidade das observacións e suxestións recibidas, para o cal se lle remiten os textos íntegros dos informes formulados na fase de consultas previas. Non obstante, resúmense a continuación as principais cuestións que poden ter incidencia na avaliación ambiental do PIA.

Instituto de Estudos do Territorio

O PIA materializa unha importante transformación urbanística prevista no PXOM nunha localización periférica en continuidade coa trama urbana densa, resultando congruente cos criterios que expresan a este respecto as Directrices de paisaxe.

A dita transformación implica un notable cambio do carácter local da paisaxe, ao pasarse dunha composición de orixe agraria (con presenza de masas arboradas) a unha paisaxe netamente urbana. Na ordenación proposta valórase positivamente certos criterios de ordenación, como son: a continuidade coa trama urbana estremeira (onde se identifican tipoloxías residenciais similares), permitindo unha expansión compacta e integrada coas preexistencias; e o artellado dunha rede de zonas verdes e espazos públicos e dotacións que resulta ampla e con alto grao de accesibilidade e conectividade.

As medidas de integración previstas considéranse axeitadas e responden ás Directrices de paisaxe, pero nesta fase de redacción son xenéricas e deben concretarse, detallarse e completarse na futura redacción da normativa.

O PIA vai provocar o impacto paisaxístico propio dos desenvolvementos urbanísticos, se ben se considéranse axeitados os criterios de ordenación propostos. Tamén poden considerarse adecuados os contidos do estudo de paisaxe (aos efectos dos artigos 35 e 36 do RLPPG).





Dirección Xeral de Patrimonio Cultural

Non se achega unha xustificación suficiente para poder valorar a descatalogación da Vivenda tradicional na rúa Pateira (AQ.14.004), que se ben non se atopa en bo estado de conservación, non debiera ser un motivo para a súa descatalogación. A localización deste ben, con morfoloxía e valores tradicionais, nun punto de cambio de linguaxe formal entre os tecidos existentes, pode resultar unha ferramenta de valor de cara a conducir as intervencións posibles no ámbito.

Deberá representarse nos planos de ordenación o hórreo localizado na parcela catastral 54057A069000090000AK, así como catalogarse e delimitarse o seu contorno de protección.

O PIA deberá incluír un Catálogo con todos os bens do patrimonio cultural afectados, tanto os identificados como os novos achados no traballo de campo. Os bens deberán delimitarse seguindo os criterios recollidos no artigo 12 da LPCG, incluída a representación dos contornos de protección nos planos de ordenación.

A alternativa 2 é considerada válida en termos de protección do patrimonio ao integrar os elementos de valor catalogables. Porén, a alternativa 1 destaca por unha maior coherencia co tecido preexistente, a posible conservación dun maior número de elementos etnolóxicos e unha configuración viaria máis orientada ao uso peonil e unha menor priorización do tráfico rodado, o que favorecería a preservación das preexistencias tradicionais.

Os elementos do patrimonio etnolóxico situados no ámbito do PIA (citando o muro de pedra e a fonte e as estruturas tradicionais no camiño das Cortiñas e un hórreo na rúa Ceboleira) deberán de ser valorados no traballo de campo (determinación 9.3 das DOT) e, na medida do posible, protexidos e integrados na ordenación. En caso contrario, haberase de achegar unha xustificación válida avalada por unha análise das súas características e/ou razóns de interese público. A fonte do camiño das Cortiñas ou o hórreo na rúa Ceboleira, no seu caso, deberán catalogarse de xeito individual. Os muros tradicionais no Camiño das Cortiñas que se integren na ordenación protexeranse mediante unha ordenanza específica na normativa.

Pode ser precisa a relocalización nun espazo verde público ou nunha zona verde o hórreo identificado no traballo de campo afectado por un viario estruturante previsto no PXOM.

Débese corrixir a nomenclatura empregada para adecuala á LPCG. O artigo 8 da LPCG clasifica os bens do patrimonio cultural de Galicia en BIC e catalogado (non existe a clasificación de ben inventariado), tampouco existe un 'inventario

Na ficha para o elemento AQ.14.009 (Chalé rexionalista no Vilar) que se revise no Catálogo a presentar, haberanse de recoller as determinacións que resulten pertinentes para acoller os usos posibles como equipamento.





Estudárase en detalle a nova localización do hórreo que pode ser trasladado, de cara a unha correcta orientación e integración no contorno do novo ámbito.

Os bens do patrimonio cultural deben integrarse, na medida do posible, dentro das zonas verdes e espazos libres, así como empregar o arboredo e vexetación para minimizar o impacto da nova actuación. Procurárase do mesmo xeito a integración do arboredo autóctono na ordenación detallada e nas zonas verdes e espazos libres.

A ordenación do PIA debe ser respectuosa coas preexistencias territoriais e construídas de valor dentro do ámbito. Darse cumprimento ás esixencias normativas vixentes (en particular os aspectos recollidos nos artigos 35.2, 35.5, 46.1 e 46.2 da LPCG).

A normativa do PIA incluírá o réxime de autorizacións aplicable ao bens catalogados considerando o sinalado nos artigos 34.1, 39, 45 e 96 da LPCG.

Concello de Vigo

O PIA deberá ser acorde coa planificación hidrolóxica, considerando a auga como un sistema complexo que abarca as augas continentais, tanto superficiais como subterráneas, as augas de transición e as costeiras, independentemente do seu tamaño e características, así como as augas moi modificadas ou augas artificiais (determinación 4.8 das DOT). No caso de que existan cursos fluviais de menor entidade que discorran pola zona, aínda que non estean codificados por Augas de Galicia, seranlles de aplicación a normativa e lexislación de augas, tendo plena vixencia as prescricións establecidas para o dominio público hidráulico.

Parte do sistema xeral de espazos libres do Parque Lineal do Lagares 2º Treito Sárdoma-Castrelos (ELPAR.032.6) atópase adscrito ao PIA, debendo prestarse especial atención ao establecemento das medidas necesarias para previr a contaminación do regato da Cordeira, afluente do río Lagares.

No ámbito identifícase a presenza de especies exóticas invasoras (*Ipomea indica*, *Arundo donax*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana*,...), polo tanto deberanse identificar e localizar así como establecer as medidas necesarias para a súa erradicación e prevención.

Solicítase a integración das masas arbóreas autóctonas existentes na zona do Couto e, na medida do posible, a da vexetación de ribeira do regato da Cordeira e o resto da vexetación de interese presente no ámbito.

Ao sur do ámbito atópase unha parte dos terreos na delimitación da rede secundaria de faixa de xestión da biomasa forestal do concello de Vigo. Atenderase ao establecido no Plan municipal de prevención e defensa contra os incendios forestais do concello aprobado pola Xunta de Goberno Local.

Na visita da zona realizada polos técnicos municipais, identificáronse varios elementos no ámbito (hórreos, fonte, camiños e muros tradicionais, vivendas, etc.)





que forman parte dun mesmo tecido de carácter rural composto por pequenos asentamentos e elementos singulares estruturados por unha rede de camiños tradicionais. Solicítase estudar a súa compatibilidade e integración na proposta de ordenación, resolvendo, de ser o caso, os problemas de convivencia de tipoloxías que poidan xurdir entre os núcleos existentes no ámbito de influencia.

Considérase moi importante estudar a compatibilidade e integración paisaxística da proposta de actuación na contorna na que se insire, con especial atención respecto aos núcleos existentes de marcado carácter rural da contorna.

Deberase elaborar un estudo acústico que contemple todos os focos emisores de ruído (existentes e proxectados), que no caso de superar os obxectivos de calidade acústica deberanse establecer as medidas necesarias para acadalos. Deberanse ter en conta tanto os Mapas estratéxicos do ruído como o Plan de acción elaborados polo Concello de Vigo.

O PIA deberá respectar o 100% de vivenda protexida que recolle a ficha do sector no PXOM, coa única excepción da edificabilidade necesaria para materializar, no seu caso e xustificadamente, os dereitos de realoxo que proceda recoñecer.

Considerando a alta demanda de vivenda protexida existente no municipio de Vigo, úrxese á transformación deste solo, polo que o proxecto deberá comprender unha única fase de 3 anos de duración máxima.

Non se concreta o procedemento a seguir para a materialización do sistema xeral adscrito EL-PAR.032.6 e a conexión exterior para o abastecemento A-LABS-06, dúas actuacións aplicadas ao sector no PXOM. Deberase garantir a cesión gratuíta ao Concello do solo do sistema xeral adscrito ao sector, en cumprimento das determinacións do PXOM.

No cómputo dos espazos libres e zonas verdes deberán cumprirse as dimensións regulamentarias, de xeito que o ámbito dispoña de espazos de esporecemento e calidade.

Non se inclúe no documento unha análise concreta da distribución de tipoloxías edificatorias en base ao seu acomodo á contorna na que se insiren, tendo en conta a súa integración tanto coas tipoloxías colindantes como en relación á súa posición altimétrica nun ámbito con pendente descendente.

A ordenación proposta incumpre, sen xustificar, o número máximo de plantas que o PXOM determina para o ámbito sobre as leiras resultantes edificables para uso residencial. Ademais, sitúa os maiores volumes na Avenida de Madrid e sobre leiras destinadas, sorprendentemente tamén a vivenda libre sen xustificación e en moi manifesto incumprimento do vixente PXOM e do déficit de VPO que motiva, polo menos formalmente, a redacción do PIA.

Estímase suficiente a integración dos usos comerciais nos baixos das edificacións, dado que o ámbito linda coa zona comercial da Avenida de Madrid que ten en





funcionamento suficiente capacidade para resolver a necesidade de grandes superficies comerciais.

Asociación de Propietarios Ofimático A-4-37

Expresan o interese en colaborar na transformación urbanística do ámbito, solicitando que o PIA contemple mecanismos que permitan aos propietarios promover e executar, de forma privada ou mediante fórmulas de colaboración público-privada, parte ou a totalidade dos terreos. Para iso, manifestan a plena disposición a subscribir os acordos ou convenios necesarios.

Particular

Na alternativa 2 prevese a creación de dúas conexións viarias cara á rúa Ceboleira, incrementando a carga sobre unha vía que xa presenta saturación e retencións. Ademais, a localización dunha das saídas queda nunha curva pechada, nun punto de elevada perigosidade sen visibilidade e en pendente, introduciría un risco adicional para a seguridade viaria. Ademais, destácase que a uns 40 metros existe xa outra conexión proxectada cara á mesma rúa, situada nun tramo recto e con condicións axeitadas de visibilidade.

5. Efectos ambientais previsibles. Análise segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013

O PIA non establece un marco para a futura autorización de proxectos, máis alá dos necesarios para realizar as obras e implantar os usos que se autorizan no ámbito de actuación delimitado.

A planificación proposta non inflúe noutros plans ou programas de carácter ambiental, nin resulta pertinente ou necesaria para a implantación da lexislación comunitaria ou nacional en materia de medio ambiente.

O PIA afecta a unha área de considerable extensión territorial (21,16 ha do sector do Ofimático e 1,08 ha de sistema xeral adscrito) correspondentes con terreos que maiormente se atopan en estado natural. No entanto, os ámbitos de actuación quedan emprazados nunha área periurbana moi antropizada e a súa execución está prevista no PXOM do concello de Vigo: o sector SUB 405 Ofimático para dar continuidade e completar a trama urbana da cidade; o ámbito do sistema xeral adscrito para dotar de espazos libres e zonas verdes para conformar Parque Lineal do Lagares (2º Treito Sárdoma-Castrelos). En consecuencia, non se agarda que o desenvolvemento do PIA vaia ter efectos significativos en canto á ocupación do recurso solo.

O desenvolvemento do PIA modificará significativamente a paisaxe dunha área periurbana, transformando un baleiro de estrutura fundamentalmente agraria en tramado urbano, dando continuidade ao tecido da cidade de Vigo con tipoloxías edificatorias que pretenden adaptarse ás existentes nas áreas periféricas da





contorna segundo a zona. O PIA provocará o impacto propio dun desenvolvemento urbanístico, se ben os efectos sobre a paisaxe poderán verse amortecidos coas medidas preventivas e correctoras contempladas no DAE. No entanto, as citadas medidas deberán de definirse con maior concreción na proposta final do plan e, na medida do posible, completarse.

Non se agardan efectos adversos sobre o patrimonio natural, toda vez que nin nos ámbitos do PIA, que presentan un considerable grao de antropización, nin na súa contorna inmediata, existen espazos protexidos ou elementos de especial interese que poidan verse afectados. As masas de arboredo autóctono, con exemplares de certo porte, existentes na zona central semellan intégranse dentro do sistema xeral de espazos libres (SX-EL-XAR-616), así como as existentes na zona do Couto nunha zona verde do sistema local (SL-EL-PRA-02). Valorase positivamente a iniciativa de priorizar na ordenación a incorporación de especies autóctonas propias do ámbito local.

Toda vez que foi identificada a presenza de especies exóticas invasoras no ámbito deberanse establecer medidas específicas para a súa eliminación e na procura de evitar a súa expansión.

A proposta do borrador integra na reserva de solo para equipamento comunitario situada ao oeste do CEIP Valle-Inclán (SL-EQ-DM-02) o ben patrimonial catalogado correspondente co chalé rexionalista no Vilar (AQ.14.009) o que, segundo se sinala no borrador, permitirá tanto a súa conservación como a do hórreo catalogado no PXOM emprazado na súa contorna (EH.14.001).

Nin o borrador nin o DAE inclúen un estudo de ruído específico. Segundo a información oficial do mapa estratéxico de ruído máis recente (2022), elaborado polo Concello para o termo municipal de Vigo (4ª Fase) (BOP nº180 do 20.9.2022), na zona residencial de bloques abertos máis próxima á avenida de Madrid se superan os obxectivos de calidade acústica establecidos pola lexislación vixente⁸. Malia o anterior, a Lei 37/2003, do 17 de novembro, do ruído (artigo 20.2), permite que por razóns de interese público os concellos concedan licencias de construción de edificacións destinadas a vivendas, usos hospitalarios, educativos ou culturais aínda cando os índices de inmisión medidos ou calculados incumpran os obxectivos de calidade acústica, sempre que se satisfagan os obxectivos establecidos para o espazo interior. O interese público -autonómico- do PIA foi acreditado mediante resolución do IGVS do 12.6.2025 (DOG núm. 119 do 24.6.2025).

O PIA implicará un aumento da demanda de auga para abastecemento e dos caudais de augas residuais xerados asociado fundamentalmente aos consumos das vivendas proxectadas. No *Anexo 3. Infraestruturas e servizos* do borrador se fai unha análise das infraestruturas dos servizos existentes, unha estimación dos recursos hídricos

8 Táboa A do anexo II do Real decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas (modificado polo Real decreto 1038/2012, do 6 de xullo). Nos novos desenvolvementos urbanísticos con uso predominante residencial non se poden superar os 60 dB durante o día e os 50 dB durante a noite (segundo o recollido no artigo 14.2.os obxectivos marcados na citada táboa redúcense en 5 dB).





necesarios para cubrir as demandas previstas, os puntos de conexión do PIA coas redes da contorna cunha descrición das actuacións a acometer.

Segundo a información recollida no informe do 10.7.2025 da empresa xestora dos servizos de abastecemento e saneamento de auga municipal de Vigo (Aqualia) achegado co borrador, o ámbito de actuación sitúase na zona de subministración da ETAP de Casal, que conta con capacidade suficiente para fornecer o caudal previsto. Tamén informa que o ámbito conectarase á rede de saneamento pertencente á cunca vertente que se dirixe á EDAR do Lagares para o seu tratamento e depuración, instalación que dispón de capacidade para tratar o caudal previsto de augas residuais.

Considerando o sinalado non se agardan efectos significativos no referente ao ciclo hídrico se ben lémbrese que, simultaneamente ao trámite de información pública, deberá solicitarse informe ás empresas subministradoras sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos (artigo 55.6 da LOTGA).

A zona de sistemas xerais de zonas verdes adscritos (EL PAR.032.6) vese afectada pola zona de inundable (T500) e de fluxo preferente asociada ao curso do río Lagares. Na ordenación deste ámbito deberase dar cumprimento ás limitacións aos usos que establecen o Regulamento do Dominio Público Hidráulico e o Plan hidrolóxico Galicia-Costa para as zonas de fluxo preferente e zonas inundables (T500).

En canto á mobilidade, o desenvolvemento do PIA levará consigo un incremento do tráfico actual na zona, asociada principalmente ao aumento do número de usuarios das vivendas proxectadas. O borrador achega un anexo de estudo e avaliación da mobilidade no que se fai unha estimación do tráfico inducido polos diferentes usos previstos⁹ e se analiza a capacidade do sistema viario circundante. Neste sentido cómpre considerar que o ámbito é lindeiro á avenida de Madrid, principal acceso á área urbana da cidade de Vigo dende o sueste, a cal entra en contacto co nó viario situado a carón da antiga estación de autobuses na que conflúen importantes arterias de comunicación como as avenidas Alcalde Gregorio Espiño, Emilio Martínez Garrido e Antonio Palacios. Ademais, a autovía A-55, que da continuidade á citada avenida de Madrid cara á Tui, tamén é un dos eixos de comunicación de maior entidade e capacidade da área metropolitana. No seu conxunto os viarios existentes na contorna deberían ter capacidade para asumir o tráfico xerado polo PIA. Ademais, a previsión de varios puntos de conexión coas infraestruturas viarias da contorna, como a avenida de Madrid (oeste), a rúa Anduriña (norte), a rúa do Gandarón (sueste) ou a rúa Barxa do Covelo (sur), favorecen a diversificación do tráfico xerado polo PIA minimizando os posibles efectos sobre a mobilidade.

9 Os tráfico inducidos polos usos residenciais cuantifícanse en 4.424 desprazamentos/día. Para os usos comerciais estima 1.954 viaxes, 308 para o resto do terciario, 226 para o equipamento deportivo e 1.361 para o resto de equipamentos. As viaxes sinaladas se consideran so de entradas, incluíndo os mesmos datos para as saídas.





De acordo con todo o indicado, RESOLVO:

Que a partir da documentación presentada polo promotor e, tendo en conta o resultado das consultas realizadas e os criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, non se prevé que o "Proxecto de interese autonómico SUB 405 Ofimático" no concello de Vigo, teña efectos ambientais adversos significativos pero deberán atenderse as seguintes condicións:

- 1) O PIA deberá incorporar un estudo acústico no que se analicen as emisións derivadas do tráfico asociado ás infraestruturas viarias próximas, analizando fundamentalmente a autovía A-55 (avenida de Madrid) e as do novo viario estruturante interior previsto (A-XVIA-08). Partindo dos resultados do estudo incorporaranse medidas específicas que permitan minimizar os efectos producidos. A efectividade das medidas deberá validarse previamente á execución do plan.
- 2) O PIA deberá incluír entre a súa documentación a zonificación acústica da superficie de actuación (delimitación de áreas acústicas conforme aos usos pormenorizados do solo), en cumprimento do disposto no artigo 13 do Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas, e no artigo 5.2 do Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre a contaminación acústica de Galicia.
- 3) As medidas de integración paisaxística propostas deberán quedar recollidas na normativa e completarse cos seguintes criterios:
 - Incluíranse normas específicas que regulen as condicións nas que deberán executarse os espazos libres, e en particular o mantemento do arboredo autóctono de interese. Para estes espazos, na definición das condicións de elementos como a pavimentación, sinalización, mobiliario urbano, zonas verdes, iluminación, etc., deberán incluírse na normativa as medidas previstas no DAE, ampliadas cos criterios da *Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos*.
 - Para os usos terciarios e os comerciais recoméndase ter en conta o sinalado na epígrafe s) da directriz de paisaxe DX.06 e consultar a *Guía de Boas Prácticas nos Carteis Publicitarios*.

Este **informe ambiental estratéxico** remitirase ao promotor e ao órgano substantivo, xunto con **copia dos informes recibidos na fase de consultas previas**, e farase público a través do *Diario Oficial de Galicia* e do portal web desta consellería (<https://medioambiente.xunta.gal/busca-por-palabra-clave>).

Segundo o disposto no artigo 35.2.c) da Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia, o





informe ambiental estratéxico perderá a súa vixencia e cesará na produción dos seus efectos se non se aproba o proxecto de interese autonómico no prazo máximo de seis anos dende a súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*, agás que se acorde unha prórroga por dous anos adicionais.

Contra o informe ambiental estratéxico non procederá recurso algún, sen prexuízo dos que procedan en vía xudicial contra o acto de aprobación definitiva do instrumento de planeamento, nos termos previstos na lexislación aplicable (artigo 31.5 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, en relación co artigo 84.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia).

Santiago de Compostela, na data da sinatura electrónica

Alejandro Carrera López
Subdirector xeral de Avaliación Ambiental

María José Echevarría Moreno
Directora xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade

