

**PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO**  
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN EL SECTOR SUB-405 "OFIMÁTICO", EN EL AYUNTAMIENTO DE VIGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

36057\_PIA-VP\_SUB-405\_202602\_AI\_MX\_02XUS  
MEMORIA JUSTIFICATIVA PARTE II - JUSTIFICACIÓN



## ÍNDICE

## MEMORIA

## PARTE II. JUSTIFICACIÓN

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO Y LA UTILIDAD SOCIAL DE LA ACTUACIÓN .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>3. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DE LA LOCALIZACIÓN ELEGIDA .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>  | <b>7</b>  |
| 4.1. OBJETIVOS .....  | 7         |
| 4.2. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN .....  | 8         |
| 4.2.1. Criterios respecto de la delimitación del ámbito de actuación .....  | 8         |
| 4.2.2. Criterios respecto de la clasificación del suelo .....   | 9         |
| 4.2.3. Criterios respecto de la gestión .....   | 9         |
| 4.3. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR .....  | 10        |
| 4.3.1. Concepción general de la propuesta .....   | 10        |
| 4.3.2. Criterios respecto de los usos e intensidades .....  | 12        |
| 4.3.3. Criterios respecto de las reservas de suelo para dotaciones públicas .....   | 14        |
| 4.3.3.1. Reservas de suelo para sistemas generales .....  | 15        |
| 4.3.3.2. Reservas de suelo para dotaciones locales .....  | 16        |
| 4.3.4. Criterios respecto del sistema viario .....  | 17        |
| 4.3.5. Sistema de infraestructuras de redes de servicios .....  | 19        |
| 4.3.6. Criterios respecto de la calificación del suelo .....  | 20        |
| 4.4. CONEXIÓN CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES .....  | 21        |
| 4.4.1. Conexiones viarias .....   | 21        |
| 4.4.2. Conexiones con las redes de servicios .....  | 22        |
| 4.5. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR .....  | 23        |
| 4.6. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN. PLAN DE ETAPAS .....   | 25        |
| 4.7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DEL PIA .....  | 26        |
| <b>5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXIGIBLES A LA ACTUACIÓN .....</b>  | <b>27</b> |
| 5.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES DE SOSTENIBILIDAD (ART. 41 LSG Y 64 RLSG) .....  | 27        |
| 5.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS (ART. 42 LSG Y 69 RLSG) .....  | 27        |
| 5.2.1. Sistemas generales .....   | 27        |
| 5.2.2. Sistemas locales .....   | 28        |
| 5.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDA SUJETA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (ART. 42.9 LSG Y 77 RLSG) ..... | 29        |
| 5.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA (ART. 43 LSG Y 78 RLSG) .....                                     | 29        |
| 5.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (ART. 91 LSG Y 216 RLSG) .....  | 30        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 5.6.       | JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE .....   | 30        |
| 5.7.       | JUSTIFICACIÓN DE OTRAS DETERMINACIONES EXIGIBLES .....   | 30        |
| 5.7.1.     | La observancia del objetivo de desarrollo urbanístico sostenible.....  | 30        |
| 5.7.1.1.   | Aplicación de los principios de la planificación territorial sostenible en el diseño básico.....   | 31        |
| 5.7.2.     | Justificación de la suficiencia de los sistemas generales existentes para satisfacer las demandas de servicios generadas por la nueva ordenación.....  | 33        |
| 5.7.3.     | Justificación del cumplimiento de las condiciones exigidas a las reservas para sistemas locales (artículo 42.3 de la LSG) .....  | 34        |
| 5.7.4.     | Acreditación de que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes .....  | 34        |
| 5.7.5.     | Justificación de la adecuada conexión de los sistemas generales y locales ordenados a los sistemas generales existentes .....  | 35        |
| 5.7.6.     | Justificación de la integración de la ordenación con los elementos del paisaje y de la vegetación (artículo 168 del RLSG) .....  | 36        |
| <b>6.</b>  | <b>JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....</b>  | <b>37</b> |
| 6.1.       | DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DOT) .....   | 38        |
| 6.2.       | PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE GALICIA (POL).....   | 43        |
| 6.3.       | 1ª REVISIÓN DEL PLAN FORESTAL DE GALICIA HACIA LA NEUTRALIDAD CARBÓNICA 2021-2040.....   | 44        |
| <b>7.</b>  | <b>INCIDENCIA DEL PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE .....</b>  | <b>45</b> |
| 7.1.       | INCIDENCIA DEL PIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE VIGO .....   | 45        |
| 7.2.       | ENCAJE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL EN EL PIA.....  | 46        |
| <b>8.</b>  | <b>IDENTIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES PRECISAS PARA MITIGAR, ENTRE OTROS, LA ALTERACIÓN, PÉRDIDA Y FRAGMENTACIÓN DE HÁBITATS Y EL DETERIORO DE PROCESOS ECOLÓGICOS Y SERVICIOS ECOSISTÉMICOS, ASÍ COMO EL INCREMENTO DE LOS RIESGOS NATURALES .....</b> | <b>48</b> |
| 8.1.       | ANTECEDENTES .....   | 48        |
| 8.2.       | MARCO DE REFERENCIA.....   | 48        |
| 8.3.       | IDENTIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES EN EL ÁMBITO DEL PIA .....   | 49        |
| 8.3.1.     | Áreas núcleo (Zonas núcleo) .....  | 49        |
| 8.3.2.     | Áreas pronucleares (Zonas pronucleares).....   | 50        |
| 8.3.3.     | Corredores ecológicos .....  | 50        |
| 8.3.4.     | Zonas de amortecimiento (Áreas de amortecimiento o Zonas Buffer) .....   | 50        |
| 8.3.5.     | Áreas multifuncionales (Zonas multifuncionales).....   | 51        |
| 8.3.6.     | Elementos urbanos de la Infraestructura Verde .....  | 51        |
| 8.3.7.     | Otros elementos de la Infraestructura Verde .....  | 52        |
| 8.4.       | LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES EN LA ORDENACIÓN DEL PIA .....   | 52        |
| 8.5.       | CONCLUSIONES.....  | 53        |
| <b>9.</b>  | <b>ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA .....</b>  | <b>53</b> |
| <b>10.</b> | <b>INTEGRACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....</b>  | <b>54</b> |
| <b>11.</b> | <b>CONCLUSIÓN.....</b>   | <b>56</b> |

## 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO

La Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia (LOT), configura Proyectos de interés autonómico como los instrumentos de intervención directa en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma que tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución inmediata de determinadas actuaciones que trasciendan el ámbito municipal por su incidencia territorial, económica, social o cultural, su magnitud o sus singulares características que las hagan portadoras de un interés supramunicipal cualificado, que no tengan previsión ni acomodo en el planeamiento urbanístico. Dentro de las actuaciones que pueden ser objeto de los Proyectos de interés autonómico, el artículo 40 LOT incluye las referidas a la creación de suelo destinado a viviendas protegidas, como es el presente caso.

El presente **Proyecto de interés autonómico para la obtención de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas en el sector SUB-405 "Ofimático" del PGOM de Vigo** (en adelante PIA) tiene por objeto el desarrollo de una gran actuación de creación de suelo con destino mayoritario a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, junto con otros usos (dotacionales, terciarios...) orientados siempre a complementar o uso principal residencial.

Por sus particulares características y su incidencia territorial, económica y social, tal como se justifica en el siguiente apartado, en las diversas actuaciones previstas por el IGVS para la obtención de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas en diversas ciudades de Galicia, y en concreto en la presente actuación, concurren condiciones objetivas de interés público que trascienden del ámbito municipal, que fundamentaron la respectiva resolución del IGVS de 12.06.2025 (DOG 24.06.2025), que implica la Declaración de interés autonómico (en adelante DIA) del ámbito de actuación SUB 405 "Ofimático" para la creación de suelo residencial de promoción pública en Vigo, según lo establecido en el artículo 63 de la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (en adelante LMFA24).

La oportunidad y conveniencia de la redacción del presente PIA se deriva, ya que previa, de la propia Resolución citada, que implica la Declaración de interés autonómico del Proyecto, según la cual

*Segunda. Examinada la documentación que consta en el expediente, se aprecia la concurrencia de los requisitos exigidos por el artículo 62 de la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, para promover y desarrollar actuaciones de creación de suelo destinado mayoritariamente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en Vigo (SUB 405 Ofimático).*

*Así, en el ayuntamiento de Vigo existe una fuerte demanda social de vivienda, acreditada por el elevado número de personas inscritas en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, que asciende a 6.786.*

*Por otro lado, las actuaciones de transformación urbanística propuestas trascienden el ámbito municipal, ya que la superficie del ámbito permitirá disponer de capacidad suficiente para la fijación de población en esta zona, en especial de la gente moza, y promover, de este modo, el impulso y dinamización demográfica de Vigo, favoreciendo, al mismo tiempo, la implantación de actividades económicas. Además, tales actuaciones contribuirán al desarrollo y a la ejecución de las políticas autonómicas sectoriales en materia de vivienda, facilitando el acceso de aquellas personas con más dificultades e incidirán en el desarrollo económico, social y territorial de Galicia, en los términos previstos en el artículo 41.2.c) de la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia.*

Previa **declaración de interés autonómico**, el procedimiento de aprobación del PIA se iniciará según lo previsto en el artículo 47 LOT y se llevará a cabo siguiendo los trámites previstos en el artículo 55 de la LOT integrando en el mismo el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 de la LOT en relación con lo establecido en los artículos 6 y 9 de la vigente Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

## 2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO Y LA UTILIDAD SOCIAL DE LA ACTUACIÓN

El **interés público** del Proyecto de interés autonómico para la obtención de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas en el sector SUB-405 "Ofimático" del PGOM de Vigo fue expresamente recogida en la **resolución de IGVS de 12.06.2025** (DOG 24.06.2025) donde se establece la delimitación del presente ámbito de actuación que será objeto de transformación urbanística para alcanzar ese objetivo, por considerar que trasciende el ámbito municipal, por su incidencia territorial, por su magnitud y singulares características que lo hacen portador de un interés supramunicipal calificado, y por contribuir las actuaciones previstas en el mismo al desarrollo de las políticas autonómicas sectoriales de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

La propia Resolución (que implica la Declaración de interés autonómico) y los informes municipales respectivos emitidos en el procedimiento de su tramitación vienen a concordar con la razones esgrimidas en justificación del interés público de la misma y su trascendencia del ámbito municipal, argumentación que de cara a cumplimentar el contenido formal del PIA conforme a lo establecido en el artículo 45.1 LOT, se recogen en esta Resolución, razones que ya se tienen reproducido en el apartado 1 anterior, pero que subrayamos aquí: *"las actuaciones de transformación urbanística propuestas trascienden el ámbito municipal, ya que la superficie del ámbito permitirá disponer de capacidad suficiente para la fijación de población en esta zona, en especial de la gente joven, y promover, de este modo, el impulso y dinamización demográfica de Vigo, favoreciendo, al mismo tiempo, la implantación de actividades económicas. Además, tales actuaciones contribuirán al desarrollo y a la ejecución de las políticas autonómicas sectoriales en materia de vivienda, facilitando el acceso de aquellas personas con más dificultades e incidirán en el desarrollo económico, social y territorial de Galicia"*.

Además, el artículo 64 de la LMFA24 determina que la declaración de interés autonómico implicará, a mayores del resto de efectos previstos en la normativa vigente, la **justificación de la concurrencia de razones de interés público** a los efectos de la tramitación de urgencia de los procedimientos necesarios para la aprobación o modificación del proyecto.

## 3. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DE LA LOCALIZACIÓN ELEGIDA

La justificación de la idoneidad de la localización elegida para el ámbito del presente PIA ven plenamente respaldada en el procedimiento realizado por el IGVS (incluyendo la consulta y la conformidad municipal, y en su caso, los ajustes realizados), en base a lo establecido en el artículo 63 de la LMFA24, que se tiene recogido en la resolución del IGVS de 12.06.2025, que ahora se reproduce:

*Primero. Con fecha de 15 de abril de 2025 el director general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS) adoptó la propuesta de declaración de interés autonómico de la actuación de creación de suelo destinado mayoritariamente a la construcción de viviendas protegidas mediante un proyecto de interés autonómico en Vigo, en el ámbito identificado como SUB 405 Ofimático, situado en el extremo suroeste de la parroquia de Santa Cristina de Lavadores, ubicada en la zona nordeste del centro de la ciudad, conformando una de las áreas de expansión de la ciudad hacia el sur.*

*Según. El director general del IGVS remitió el 30 de abril de 2025 al ayuntamiento de Vigo la delimitación inicial del ámbito de actuación seleccionado, a los efectos de que manifestara su conformidad con carácter previo a su aprobación mediante resolución de la presidenta del IGVS.*

*Tercero. Con fecha de 5 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia oficio de la concejala delegada responsable del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda de Vigo, por lo que da traslado de la respuesta suscrita por el alcalde del Ayuntamiento de Vigo con fecha 20 de mayo de 2025, en la que se contiene la conformidad peticionada.*

## 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 4.1. OBJETIVOS

- **Objetivo general**

El presente PIA se proyecta con el objetivo general de desarrollar una gran actuación urbanística con destino mayoritario a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública sobre una superficie de 21,08 hectáreas en la que, alrededor de un uso mayoritario residencial, si pretende integrar un conjunto de espacios libres, infraestructuras y otros usos (dotacionales, terciarios...) orientados a complementar la extensión de la trama urbana en una zona periférica de la ciudad con unas condiciones de resiliencia, máxima integración de la ordenación con el entorno y la mínima afección la memoria histórica y territorial relevante.

Centrándose en la resolución prioritaria, transversal e integrada de los anteriores aspectos y de los condicionantes principales, para la formulación de la ordenación se han recopilado objetivos más específicos sobre múltiples campos temáticos enfocados al encaje territorial y la sostenibilidad de las actuaciones de este tipo en el territorio, pero los aplicables recogidos en las Directrices autonómicas principales y otros documentos y leyes sectoriales incidentes, centrados conjuntamente en los siguientes objetivos:

- Observancia del objetivo de desarrollo urbanístico sostenible y de las normas aplicables de calidad ambiental y paisajística.
- Constitución de una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas coligieras, atendiendo sus diferentes calidades espaciales o funcionales.
- Integración de la ordenación con los elementos relevantes del territorio y del paisaje, favoreciendo sobre todo a que se produzca una permeabilidad y continuidad a través de la disposición de los elementos del sistema de espacios libres y zonas verdes y se preserven elementos reconocibles del paisaje como la valgada que discurre por la zona central del ámbito.
- Adecuada conexión de los sistemas generales y locales ordenados a los sistemas existentes o previstos.
- La necesaria viabilidad económica de la operación, mediante la conyugación de las citadas limitaciones con una optimización de la superficie neta aprovechable del sector y la reducción de los costes económicos de ejecución y mantenimiento al mínimo imprescindible.
- **Objetivos específicos**
  - Este desarrollo ayudará a satisfacer o reducir en su ámbito territorial el déficit estructural de vivienda protegida a precios accesibles, para garantizar el acceso a una vivienda digna a sectores de la población con menores recursos, atendiendo a la demanda social y demográfica.
  - Posibilitar la extensión de la trama urbana de la ciudad mediante planes urbanísticos concebidos con los parámetros del desarrollo urbano sostenible.
  - Alcanzar una ordenación resiliente y de gran calidad urbanística, muy respetuosa con el sustrato ambiental, territorial y paisajístico, para resolver un espacio vacío de charnela entre las diferentes tramas urbanas y espacios de calidad ambiental que confluyen en su alrededor.
  - Aprovechar las medidas especiales de la LMFA24 para reducir los tiempos de tramitación urbanística de este tipo de actuaciones (normalmente lenta y compleja), para agilizar su puesta en marcha y la disposición de las viviendas protegidas pretendidas, en respuesta al importante déficit existente en este campo.

Junto con los objetivos operativos enunciados el DAE establece en el apartado 3.3 una serie de objetivos medioambientales para el desarrollo del PIA estructurados en función de los parámetros clave asociados a las variables de sostenibilidad teniendo en consideración el cambio climático.

## 4.2. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

En la búsqueda de los objetivos enunciados, y teniendo en cuenta los condicionantes que resultan tanto de las propias necesidades y condicionantes dimensionales, funcionales y normativos de los usos propuestos como de los condicionantes identificados en el apartado 9 de la memoria informativa como resultado del análisis de la incidencia territorial de la actuación realizada en el apartado 8 de la misma, el PIA tiene por finalidad definir las características de las actuaciones previstas para su desarrollo y la ordenación del ámbito afectado estableciendo las determinaciones de carácter estructural y de la ordenación detallada que garantan su adecuada inserción en el territorio conforme al modelo definido en las DOT y a lo previsto en la legislación de ordenación territorial y urbanística de aplicación. A tal efecto deberá:

- Definir los criterios de diseño, las características funcionales y la localización de las instalaciones y demás actuaciones que constituyen su objeto, garantizando la accesibilidad y la sostenibilidad ambiental de las mismas.
- Garantizar la adecuada inserción en el territorio de las actuaciones que constituyen su objeto, su conexión con las redes y con los servicios correspondientes sin menoscabo de la funcionalidad de los existentes, definiendo a tal efecto las obras que resulten precisas, su adaptación al entorno en el que se ubiquen y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial vigente.

Toda vez que se trata de un PIA no previsto, conforme a lo establecido por el artículo 40 de la LOT, el proyecto deberá ajustarse además a los objetivos y criterios generales establecidos por las **Directrices de ordenación del territorio** y deberá ser congruente y ajustarse al contenido de los instrumentos de ordenación del territorio vigentes concurrentes, tanto por razón del ámbito territorial como por su contenido.

### 4.2.1. Criterios respecto de la delimitación del ámbito de actuación

El ámbito del PIA se delimita coincidiendo en lo sustantivo con el área prevista para esta zona en la resolución del IGVS de 12.06.2025 (DOG 24.06.2025).

La delimitación contemplada en la anterior Resolución está recogida del planeamiento general vigente (PGOM recendido), que no siempre tienen en cuenta la realidad territorial y parcelaria detallada, por tanto a los efectos del PIA en algunas zonas compre reajustar puntualmente esa delimitación para adaptarse en la medida de lo posible la realidad urbana territorial, parcelaria e incluso paisajística, pero también en algunos casos a condicionantes en aras de una mejor integración de la ordenación propuesta en su entorno o las necesidades de conexión vial del ámbito. Con estos condicionantes y objetivos se tienen reajustado algunas partes del límite del ámbito de la citada Resolución, hasta alcanzar la superficie del PIA delimitada en la propuesta, de 210.814 m<sup>2</sup> (21,08 Ha), dentro de la que se delimita un sector de suelo urbanizable (20,60 Ha) y se contemplan 3 actuaciones viarias asistemáticas que se mantienen en suelo urbano (4.639 m<sup>2</sup>), tal como se recoge en el cuadro adjunto. Además el PGOM adscribe a este sector un sistema general exterior (EL-PAR.032.6) de 10.800 m<sup>2</sup>, pero este sistema no se integra dentro del ámbito ordenado del PIA, dado que no es objeto de ordenación pormenorizada en este documento.

Pero en concreto, los cambios en el ámbito deben principalmente a 2 razones:

| PIA SUB-405 "OFIMÁTICO", CONCELLO DE VIGO         |                              |
|---|------------------------------|
| Ámbito do PIA                                     | Superficies                  |
| Superficie do Sector                              | 206.175 m <sup>2</sup>       |
| Dotacións existentes                              | 12.307 m <sup>2</sup>        |
| Superficie computable no Sector                   | 193.868 m <sup>2</sup>       |
| Actuacións viarias en SUC                         | 4.639 m <sup>2</sup>         |
| <b>Superficie total do ámbito ordenado do PIA</b> | <b>210.814 m<sup>2</sup></b> |
| Sistema xeral adscrito (EL-PAR.032.6)             | 10.800 m <sup>2</sup>        |

- Adaptarlo a la realidad física, según la cartografía municipal y al parcelario catastral mediante pequeños cambios como los ajustes a viarios o a parcelas.
- Adaptarlo a las soluciones propuestas para la conexión vial del sector. En la zona sur, se disponen dos glorietas incluidas en el ámbito del PIA con la Calle del Gandarón y con la carretera del Vilar, y en la zona norte dos glorietas incluidas en el ámbito del PIA con la Calle Anduriña y una conexión con la calle Ceboleira. Las modificaciones buscan incorporar los terrenos necesarios para incluir las soluciones que mejor resuelvan el viario de la propuesta, y alguna de estas glorietas estaba ya recogida en el Plan General.

En el apartado 3 de la presente memoria se justifica la idoneidad de la ubicación del ámbito del PIA.

Por lo tanto, el ámbito del PIA se delimita conforme se describe en el apartado 7.2 de la memoria descriptiva, y se refleja en los planos de ordenación, que afecta a una superficie total de 210.814 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2. Criterios respecto de la clasificación del suelo

Según se informa en el apartado 8.2.1 de la memoria descriptiva la mayor parte de los terrenos incluidos en el ámbito del PIA están clasificados en el vigente PGOM de Vigo como suelo urbanizable (sector SUB-405), manteniéndose básicamente así en el PIA, aunque se reajusta la delimitación de este sector (incluyendo algunas zonas viarias de borde en suelo urbano consolidado) y se incluyen en el ámbito PIA tres actuaciones viales asistemáticas que se mantienen en el PIA con la clasificación del suelo del PGOM vigente, como suelo urbano consolidado.

En el apartado 7.1 se recoge más en detalle el cruce de la clasificación del suelo con la vigente del PGOM, y se analiza incidencia del PIA en el planeamiento municipal del ayuntamiento de Vigo.

#### 4.2.3. Criterios respecto de la gestión

Según establece el artículo 59 LOT, la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio lleva implícita la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos afectados, a fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

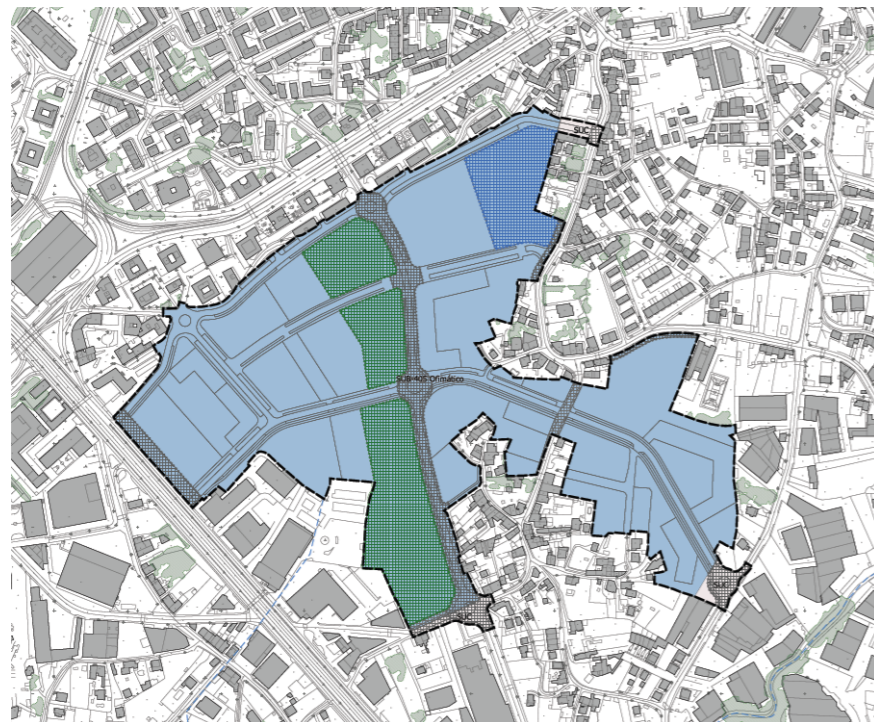
Asimismo, el artículo 51 de la misma Ley que cuando la gestión de los PIA lo precise, se llevará a cabo por el procedimiento de expropiación forzosa, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente en materia de expropiación forzosa, estableciendo la consideración de persona beneficiaria de la expropiación a la persona o personas naturales o jurídicas promotoras de la actuación.







Por otro lado, en el artículo 67 de la LMFA24 haya establecido que la gestión de los proyectos de interés autonómico de este tipo (para la creación de suelo residencial) se llevará a cabo por el procedimiento de expropiación forzosa, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente en materia de expropiación forzosa.

Por lo tanto, se **prevé llevar a cabo la gestión del ámbito ordenado por el PIA por el procedimiento de expropiación forzosa.**

Correspondería a la Administración autonómica, a través del Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), tramitar el procedimiento de expropiación forzosa. El justiprecio de los bienes y de los derechos expropiados se fijará mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. La valoración de los bienes y de los derechos se ajustará a los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente aplicable.

Los sistemas generales adscritos definidos por el PGOM (en este caso el denominado EL-PAR.032.6 como adscripción al SUB-405) no se integran dentro del ámbito ordenado, dado que no son objeto de ordenación pormenorizada en este PIA, y por tanto no van a



| Clasificación do solo   | Sistemas xerais   |
|---|---|
|  Solo urbano consolidado |  SX viario       |
|  Solo urbanizable        |  SX zonas verdes |
|   |  SX equipamentos |
|   |  SX-OB-EQ-DM     |

Clasificación y categorización del suelo  
Elaboración propia

formar parte de la gestión directa del PIA. La gestión de los terrenos de estos sistemas generales adscritos y su materialización futura deberá realizarse de forma independiente, a través de los mecanismos establecidos en la legislación urbanística para la obtención de sistemas generales. En cualquier caso, al tratarse de ámbitos adscritos vinculados a este sector, serán habrán de contenidos en cuenta a los efectos de la tramitación del presente PIA.

### 4.3. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

#### 4.3.1. Concepción general de la propuesta

Como se adelantó en las consideraciones previas realizadas al inicio de este apartado, la género y concepción de la ordenación propuesta en el PIA se centra principalmente en una estrategia urbana, ecológica y medioambiental en la que el cerne principal es la recuperación, integración y potenciación de los espacios del mayor valor del ámbito (principalmente las zonas arboladas de la valgada de la parte central), alrededor de quienes gira una propuesta de ordenación que somete a esta premisa y a una adecuada integración espacial y paisajística en el entorno urbana su necesaria funcionalidad técnica global.

##### 1. Contexto urbano y paisajístico

La ciudad de Vigo surge concretamente de la relación construida con el mar y su génesis urbana está marcada por su función portuaria e industrial, por la ausencia de planificación efectiva durante los momentos clave de crecimiento, y por su magnitud y posición en el sistema urbano gallego. El resultado es un tejido urbano complejo, fragmentado y densificado, que sigue extendiendo a lo largo de las carreteras supramunicipales por su entorno originariamente rural (que se tiene consolidado y densificado sobre sus cativas infraestructuras originarias, que aún se mantienen, conformando un paisaje de mosaico que aún hoy es visible en buena parte de la periferia), y que requiere de políticas de regeneración urbana, cohesión social y mejora de la accesibilidad y sostenibilidad.

La realidad es que el tejido de Vigo es una muestra de la complejidad del territorio gallego que mezcla - *producto de nuestro código genético y del alta productividad de nuestra tierra*- el **tejido productivo con el doméstico y el industrial** siendo compleja su ordenación.

Entre los años 50-70, el crecimiento de las ciudades para satisfacer los problemas de vivienda provocó una expansión rápida **y ajena a la estructura del territorio**. Este hito provocó la generación de algunos espacios insalubres, edificios mal orientados y desastres ambientales que aún hoy estamos lejos de solucionar.

##### 2. Integración con el paisaje

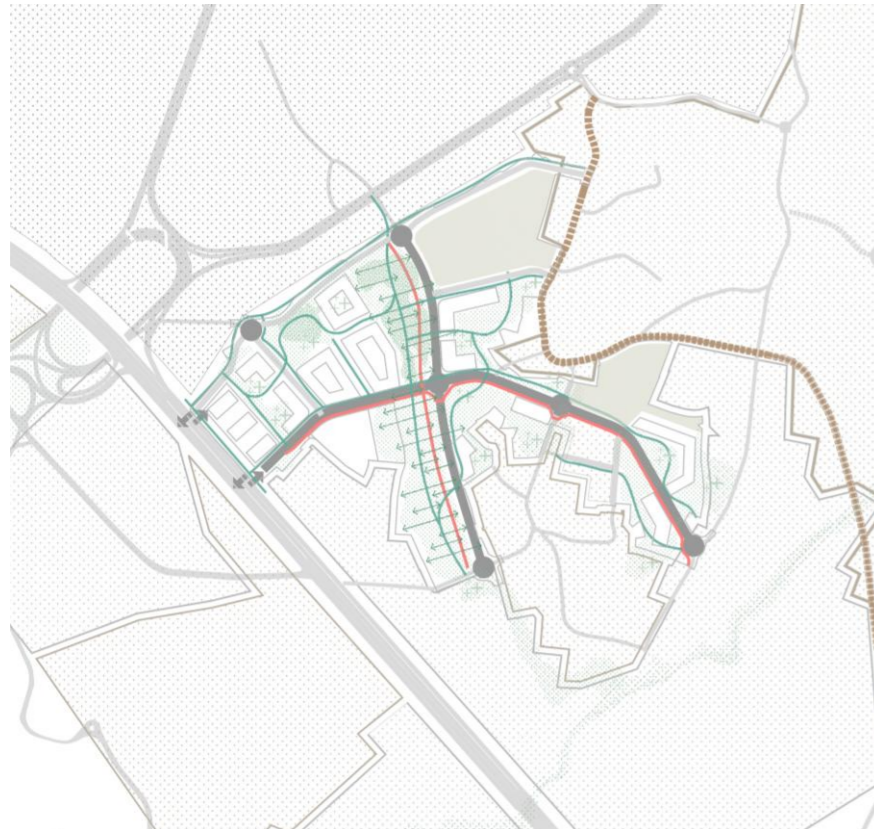
En este contexto **el proyecto de ordenación propuesto intenta solucionar dos problemáticas** a través de un diseño que radica en el propio territorio:









###### 1. Potenciar el valor del paisaje

Enfatizando los valores se intrínsecos del territorio existentes para mantenerlos y hacerlos **ejes motores de la propuesta**.

Así, la integración paisajística debe constituir un criterio básico de la ordenación del ámbito y conformar su cerne generador, especialmente importante en relación con la singular naturaleza de determinadas zonas del sustrato territorial y natural del ámbito (sobre todo la valgada existente y la arbolada autóctona que atraviesa el sector de norte a sur, que deben erigirse como elementos vertebradores), por lo que la ordenación detallada del sector deberá incorporar las determinaciones necesarias para asegurarla.

De esta forma, la propuesta preserva los elementos paisajísticos de mayor valor, integrando el nuevo diseño con la estructura existente.



|   |   |   |                                |
|---|---|---|--------------------------------|
|  | Zonas de arbolado a conservar                     | <b>Tecidos urbanos</b>  |                                |
|  | Sistema verde                                     |  | Urbano compacto                |
|  | Ecosistema do Río Lagares                         |  | Núcleo residencial tradicional |
|  | Conectividad ecosistémica                         |  | Tecido industrial              |
|  | Equipamentos propostos (con potencial área verde) |   |                                |

Esquema general de la propuesta  
Elaboración propia

## 2. Generar edificaciones de calidad

Con ciertos condicionantes por las limitaciones de la nueva estructura vial en relación con la topografía existente, la propuesta de ordenación genera volúmenes que se abren hacia esta valgada y conectan con las demás áreas verdes, y se distribuyen y concatenan en planta para tener un asolamiento óptimo y una buena ventilación cruzada. La red de equipamientos comparte estos criterios y maximiza su relación con la trama verde.

De esta forma, los elementos construidos y los valores del emplazamiento afianzan una propuesta orgánica y funcional. Gracias a una profunda análisis del medio los distintos sistemas funcionan. Los recorridos a lo largo de la topografía evitando movimientos de tierras desproporcionados, espacios verdes de calidad sin ser artificiales, las conexiones con los viarios principales colindantes para descongestionar el área de vehículos rodados, accesibilidad y diálogo con las tramas de la ciudad existentes adaptando la geometría construida que responde a los diferentes tejidos de la ciudad.

## 3. Funcionalidad e concepto

La propuesta no distingue funcionalidad y concepto, ambos términos trabajan de la mano tomando como base el emplazamiento y mejorando sus condiciones fisicoquímicas: dilatando el espacio de las zonas de mayor valor, generando espacios y plazas de calidad con aperturas y conexiones directas con la ciudad, con los equipamientos nuevos y los equipamientos existentes. Así, la secuencia desde el estado actual a la propuesta parece una evolución lógica y racional del propio territorio.

- 1. Ecología.** La planificación de los espacios libres incluye un corredor verde continuo en paralelo al eje viario norte-sur, que funciona como elemento vertebrador y garante la continuidad ecológica y paisajística del ámbito. Se recoge y se potencia la arbolada existente autóctona que dirige al peatón a lo largo de la valgada en un recorrido de alto valor ecológico. Nuevos caminos y sendas ciclables vegetadas en el interior de la ordenación se proponen al lado de la valgada para generar un tejido de parque lineal, cerne de la propuesta. A ambos lados de ese corredor, las edificaciones dispuestas generan una nueva fachada urbana ordenado los bloques residenciales. Además, se incorporan áreas verdes complementarias distribuidas estratégicamente, que actúan como zonas de transición entre los distintos usos urbanísticos y que sirven de amortiguamiento visual, favoreciendo la integración paisajística y mejorando la calidad ambiental del sector.
- 2. Movilidad.** Las conexiones viales se articulan en torno a un eje viario principal norte-sur (conecta las calles Anduriña y carretera del Vilar) que estructura la ordenación y facilita la conexión interna, complementado por dos ejes principales viarios en dirección este-oeste (y otro de menor entidad) que permiten la integración con el viario preexistente y optimizan la accesibilidad al conjunto del ámbito. Esta configuración, que parte de un esquema viario ortogonal y se adapta a las condiciones de entorno del ámbito, permite una gran versatilidad en la subdivisión de cuarteirones, y garante un buen funcionamiento del tráfico rodado y peatonal, favoreciendo la conectividad tanto dentro del sector como con la red urbana circundante, la vez que permite disminuir los movimientos de tierra y mejorar su funcionamiento respecto al territorio.
- 3. Densidad Urbana.** La ordenación cumple todos los requisitos del urbanismo sostenible, introduciendo volúmenes que conyugan diferentes tipologías y alturas que disminuyen a medida que éstos se aportan a espacios más sensibles o tipologías menos densas y generan fachadas a la ciudad y al tejido mixto. Además esta riqueza tipológica dialoga mejor con la realidad de la periferia urbana existente con viviendas aisladas, equipamientos, industria, ejerciendo como un aglutinante que tece la ciudad. La valgada también es funcional, no solamente ecológica. A su lado se disponen los equipamientos que dotarán a este eje verde de los servicios suficientes para que pueda consolidar como un parque lineal.

#### 4. Concreción de la ordenación

Aportándose a determinaciones más concretas para alcanzar los objetivos señalados, de la aplicación real de los criterios o recursos generales de diseño citados y de las distintas afecciones sectoriales más limitativas, se obtiene un encaje básico de la propuesta a partir de la organización de los **condicionantes principales de estructura**:

- **Conexiones viales:** los accesos viarios principales tienen que realizarse principalmente a través de la vía de servicio de la Avenida de Madrid, la calle Anduriña, la calle Ceboleira, la calle Gandarón y sobre la carretera del Vilar, así como las determinaciones estructurales del PGOM, proponiendo sentimientos accesos mediante glorietas o intersecciones adaptadas a sus diferentes características.
- **Selección del emplazamiento obligado (por coherencia) de los espacios libres** en las zonas de mayor valor natural y ambiental y en las zonas de borde para tecer transiciones y continuidades.
- **Redes viarias estructurales:** a partir de los anteriores condicionantes se define la estructura vial principal con la mínima afección a los espacios relevantes o singulares.

**Una vez definida la estructura**, la organización interior del ámbito de actuación está ya condicionada la consecución de los objetivos menos territoriales de diseño básico y los objetivos de diseño detallado que desarrollamos en los siguientes apartados, pero que a modo de síntesis podemos resumir que la distribución del viario y la inserción de las diferentes edificaciones, parcelas y dotaciones se dispuesto en la búsqueda de maximizar la adaptación a la topografía existente, minimizando los movimientos de tierra y el consiguiente impacto paisajístico, criterios que van a conllevar también la reducción incluso del coste económico de las actuaciones.

En definitiva, la presente propuesta de ordenación detallada pretende dar traslado al marco propio de un instrumento de ordenación a la concepción general de la implantación ya esbozada con acierto, que se articula en las siguientes intenciones y conceptos:

##### 4.3.2. Criterios respecto de los usos e intensidades

- **Usos globais**

La asignación de usos globales y pormenorizados se dispuesto de conformidad con lo establecido en el artículo 129 y en el anexo I del RLSG, y atendiendo principalmente al recogido en la ficha del PGOM para el sector SUB-405, que establece como usos globales el Residencial (80%) y el Terciario (20%), que está en línea con el objetivo principal del PIA, que es la obtención mayoritaria de vivienda pública de protección.

También deberá dar cumplimiento al artículo 78 del RLSG, que determina la obligatoriedad de establecer una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial igual o superior al 1 % de la edificabilidad residencial del ámbito o sector, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.3 de la Ley 13/2010, de 17 de diciembre, de comercio interior de Galicia.

De conformidad a dichas disposiciones, se reblece como uso global característico del sector el Residencial (vivienda), de acuerdo con la naturaleza y finalidad propia del PIA, con un máximo del 95% de la superficie total edificable.

En atención a las características y a la integración funcional que precisa el PIA, se admite como uso global compatible en el sector el Terciario, que no podrá exceder de un máximo del 20 % de la superficie total edificable.

- **Usos pormenorizados**

El uso pormenorizado mayoritario o principal del sector será el Residencial Colectivo (vivienda protegida), una zona minoritaria de uso comercial/terciario, y otra zona minoritaria de uso Residencial unifamiliar (vivienda libre).

Tendrán la consideración de usos pormenorizados compatibles los restantes usos pormenorizados del uso global residencial, y los usos pormenorizados hotelero, oficinas, comercial y recreativo, dentro del uso global terciario, en los términos y con las limitaciones que establezcan en la Normativa del PIA las ordenanzas reguladoras de cada zona.

- **Edificabilidad máxima**

Dadas las especificidades contempladas en la Ley 5/2025, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas para la modificación de la LSG en este aspecto (que se detallan en el apartado 5.1), la edificabilidad máxima del sector se fija en 213.255 metros cuadrados de techo edificable, equivalente a la aplicación la superficie computable del sector de un índice de edificabilidad de 1,10 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, atendiendo principalmente a los nuevos límites recogidos en la LSG para este caso, según lo establecido en la modificación de la LSG anteriormente citada, pues en la ficha del PGOM para el sector SUB-405, se establecía un índice de edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Esta edificabilidad máxima se estaba de acuerdo a las necesidades de superficie de suelo y de aprovechamiento lucrativo estimadas para alcanzar los objetivos principales del PIA.

El cómputo de las superficies edificables se realizará de acuerdo con las reglas establecidas en los artículos 41.4 LSG y 64.5 RLSG.

- **Organización y tipologías edificatorias**

La ordenación edificatoria del sector (principalmente dedicada al uso residencial) se configura como un espacio de transición entre diferentes tejidos de la ciudad. Se tienen seleccionado en la propuesta los usos y tipologías más adecuadas en cada zona para garantizar los objetivos de la ordenación, sobre todo para poder alcanzar las viviendas necesarias (y la vez liberar más espacio público en los espacios de mayor valor), garantizar el cierre de las tramas urbanas periféricas en buenas condiciones de continuidad con ellas, la conformación de fachadas de borde urbano, y transiciones a los espacios de mayor valor paisajístico y medioambiental (la valgada y otras zonas arboladas), así como el establecimiento de otros usos necesarios (principalmente el uso comercial/terciario y una dotación privada), con el objetivo final de ordenar una zona intersticial de la ciudad con bordos muy heterogéneos, producto del crecimiento espontáneo y la fagocitación de los tejidos de los asentamientos previos u originarios en las periferias de las ciudades.

Se reblecen a estos efectos cuatro tipologías básicas de uso/edificación:

- **Vivienda colectiva en bloque abierto BA** (vivienda protegida VP).
- **Vivienda colectiva en bloque cerrado BP** (vivienda protegida VP).
- **Vivienda unifamiliar VU** (vivienda libre VL), en tipologías que podrán ser aisladas, pareadas o en fiera.
- **Uso comercial/terciario TER.**

Así, en la zona oeste próxima a la Avenida de Madrid, la ordenación oscila entre una serie de edificaciones en **bloque abierto** de hasta trece alturas (B+12), siguiendo la escala de las edificaciones al norte del sector, hasta bloques de vivienda colectiva de siete alturas (B+6) conformando manzanas más o menos cerrados a medida que nos alejamos del entorno de la Av. de Madrid. De cara a garantizar la movilidad transversal, los cuarteirones cerrados deberán establecer corredores peatonales que fomenten la conectividad entre las zonas verdes.

Las volumetrías se adaptan a la morfología del ámbito y garanten una transición equilibrada con la entorno. Estas edificaciones integran espacios comerciales en plantas bajas, favoreciendo la mezcla de usos y fomentando la vitalidad urbana en las calles

principales. Además, se prevé la incorporación de un área comercial de mayor entidad, ubicada a cargo de los espacios comerciales en la zona suroeste, fomentando la dinamización económica del sector.

Hacia el este, también se disponen **bloques de edificación en cuarteones cerrados** de vivienda colectiva protegida, en este caso más abiertos que los anteriores, y también algunos bloques en línea (con alturas graduadas entre 7 y 4 plantas), procurando una adecuada integración entre los diferentes tejidos existentes. Así pues, la ordenación busca resolver un espacio vacío de charnela entre las diferentes tramas que confluyen alrededor, adaptando la geometría a las tramas de la ciudad existentes.

Tanto las zonas de bloque abierto como las de cuarteirón son traer asociados espacios libres privados, que son las zonas no ocupadas (aunque este aspecto se registra concretamente en cada ordenanza y en los planos) por la edificación en las parcelas de uso residencial colectivo. Se trata de zonas de uso básicamente privado destinadas a la cohesión y relación entre los residentes y usuarios de las edificaciones y unidades de agrupación para conseguir una adecuada integración paisajística de la actuación en los espacios existentes entre los bloques de edificación, que sirven de transición entre éstos y los espacios libres públicos adyacentes, con los que casi siempre están espacialmente conectados.

Complementariamente, el PIA incluye (también al este) varias **zonas de viviendas unifamiliares** de vivienda libre, que podrán ser aisladas, pareadas o en fiera, generando una diversidad tipológica que permite atender diferentes demandas residenciales y contribuye a la integración armónica del conjunto. La distribución de las distintas tipologías busca un equilibrio entre densidad y habitabilidad, garantizando la presencia de espacios libres de relación y optimizando la calidad ambiental del área urbanizada.

Los usos de tipo comercial o terciario también tienen sus espacios concretos, principalmente en una parcela de uso específico en la zona centro-oeste, pero también en el basamiento de las torres residenciales que dan frente a la Avenida de Madrid como usos compatibles, aunque pueden estar mezclados a una menor escala en los bajos de los bloques de uso residencial colectivo como usos compatibles o complementarios.

- **Régimen de las viviendas**

Como ya se tiene indicado en los objetivos del PIA, uno de los principales es el de conseguir una gran oferta de vivienda protegida, y la distribución de este tipo de vivienda es mayoritaria (más del 95 % de la edificabilidad residencial total) y se desarrolla en las tipologías de residencial colectivo en todo el sector.

Como si tiene indicado en el apartado anterior, la vivienda libre se concentra en las zonas minoritarias de uso residencial unifamiliar en la zona este, que se dedicará principalmente al realojo de los habitantes de las viviendas existentes en el ámbito con tipologías de viviendas unifamiliares que son incompatibles con la ordenación del PIA.

#### 4.3.3. Criterios respecto de las reservas de suelo para dotaciones públicas

De conformidad con lo establecido en el artículo 46.4 LOT, los PIA que tengan por objeto actuaciones que impliquen la transformación urbanística del suelo rústico y su consiguiente cambio de clasificación o cualificación deberán cumplir las condiciones y los estándares de reservas mínimas para zonas verdes, equipamientos, arbolado y aparcamientos que establezca la normativa urbanística en vigor para el suelo urbanizable.

En su caso, por determinación directa del planeamiento superior, por decisiones de las Administraciones implicadas o por aumento de la capacidad residencial del planeamiento superior, el PIA también podrá establecer reservas para sistemas generales.

En el listado se adjunto se relacionó las dotaciones principales agrupadas por tipos y sistemas, e indicando la clase de suelo, pues en el ámbito ordenado del PIA las dotaciones se desarrollan en diferentes clases de suelo.

| RESERVAS DE SOLO PARA DOTACIONES PÚBLICAS |      |         |                      |            |
|---|------|---------|----------------------|------------|
| Clase solo                                | Tipo | Sistema | Clave                | Superficie |
| <b>Espazos libres</b>                     |      |         |                      |            |
| SURB                                      | SX   | EL      | SX-EL-XAR-616        | 30.799     |
| SURB                                      | SL   | EL      | SL-EL-XAR-01         | 4.434      |
| SURB                                      | SL   | EL      | SL-EL-PRA-01         | 4.287      |
| SURB                                      | SL   | EL      | SL-EL-PAS-01         | 1.760      |
| SURB                                      | SL   | EL      | SL-EL-ARX-01         | 521        |
| SURB                                      | SL   | EL      | SL-EL-PRA-02         | 3.256      |
| SURB                                      | SL   | EL      | SL-EL-PAS-02         | 1.117      |
| SURB                                      | SL   | EL      | SL-EL-XAR-02         | 3.170      |
| SURB                                      | SL   | EL      | SL-EL-XAR-03         | 7.946      |
| SURB                                      | SL   | EL      | SL-EL-PAS-03         | 3.980      |
| SUC                                       | SL   | EL      | SL-EL-PAS-03.01      | 385        |
| SURB                                      | SL   | EL      | SL-EL-XAR-04         | 6.872      |
| SURB                                      | SL   | EL      | SL-EL-XAR-05         | 1.585      |
| <b>Equipamientos</b>                      |      |         |                      |            |
| SURB                                      | SX   | EQ      | SX-EQ-DM-610         | 10.976     |
| SURB                                      | SL   | EQ      | SL-EQ-DEP-01         | 10.630     |
| SURB                                      | SL   | EQ      | SL-EQ-DM-02          | 11.351     |
| <b>Viario</b>                             |      |         |                      |            |
| SURB                                      | SX   | IC      | SX-IC-VIA-01         | 328        |
| SURB                                      | SX   | IC      | SX-IC-VIA-01         | 877        |
| SUC                                       | SX   | IC      | SX-IC-VIA-01.01      | 436        |
| SURB                                      | SX   | IC      | SX-IC-VIA-A-55       | 2.352      |
| SURB                                      | SX   | IC      | SX-IC-VIA-EP-2001    | 1.098      |
| SUC                                       | SX   | IC      | SX-IC-VIA-EP-2001.01 | 308        |
| SURB                                      | SX   | IC      | SX-IC-VIA-V-28       | 10.642     |
| SUC                                       | SX   | IC      | SX-IC-VIA-V-28.01    | 1.267      |
| SUC                                       | SX   | IC      | SX-IC-VIA-V-29       | 1.547      |
| SURB                                      | SL   | IC      | SL-IC-VIA-01         | 38.070     |
| SUC                                       | SL   | IC      | SL-IC-VIA-01.01      | 692        |

#### 4.3.3.1. Reservas de suelo para sistemas generales

En el apartado 5.2.1 se justifica el cumplimiento del estándar exigible a estos efectos según la LSG.

El PGOM vigente establece en el sector SUB-405 (ámbito del PIA) varias reservas de sistemas generales, que se reflejan en la correspondiente ficha de ordenación del sector:

| DOTACIONES SISTEMA XERAL |   |           |             |           |                 |
|--------------------------|---|-----------|-------------|-----------|-----------------|
| SX INCLUIDO              |   |           | SX ADSCRITO |           | INFRAESTRUTURAS |
| EL                       | XAR.616   | 30.768 m2 | EL          | PAR.032.6 | 10.800 m2       |
| EQ                       | DM.610  | 9.589 m2  | EQ          |           |                 |
| V-28                     | A-XVIA-08 Viario estructurante no SUB-405 e conexión à Rúa Anduriña |           |             |           |                 |

El PIA incorpora estas determinaciones. Las reservas de sistemas generales se dispueston en el PIA con los siguientes criterios de ordenación:

- **Sistema general de espacios libres públicos**

La planificación de los espacios libres (y en concreto los de sistema general, ya recogidos gráficamente en el PGOM) gira en torno a la conservación de la valgada interior y de su vegetación eminentemente autóctona, para conformar un **corredor verde continuo en paralelo al eje viario** norte-sur, que funciona como elemento vertebrador y garante la continuidad ecológica y paisajística del ámbito. A ambos lados de ese corredor, las edificaciones dispuestas generan una nueva fachada urbana ordenando los bloques residenciales.

- **Sistema general de equipamientos públicos**

Los sistemas generales de equipamientos públicos se concieran principalmente en un gran espacio ubicado en el cuadrante nordés del ámbito (ya recogido gráficamente en el PGOM), en una zona que cuenta con buenas condiciones de accesibilidad, en la confluencia de la conexión exterior desde la calle Anduriña con la calle Ceboleira.

- **Otros sistemas generales públicos**

Además se recogen otras reservas de suelo para sistemas generales en el ámbito del PIA, correspondientes a los elementos del SX viario (A-XVIA-08 Viario estructura en el SUB-405 y conexión a la Calle Anduriña, así como partes de otros viarios en la carretera del Vilar, calle Ceboleira y calle Gandarón) incluidos dentro de la delimitación del sector por el PGOM.

- **Sistemas generales adscritos**

El PGOM también establece la adscripción a este ámbito (SUB-405) de unos terrenos a cargo del rio Lagares (EL-PAR.032.6, de 10.800 m2). A estos efectos, como ya tenemos indicado en otros apartados, el tratamiento en el PIA de estos espacios adscritos será el siguiente:

- Los sistemas generales adscritos definidos por el PGOM no se integran dentro del ámbito ordenado, ni se incluyen en el cómputo edificatorio ni de aprovechamiento del PIA, dado que no son objeto de ordenación pormenorizada en este documento.

- Su materialización futura deberá realizarse de forma independiente, a través de los mecanismos establecidos en la legislación urbanística para la obtención de sistemas generales. En cualquier caso, al tratarse de ámbitos adscritos vinculados a este sector, deberán ser tenidos en cuenta a los efectos de la tramitación del presente PIA.
- A efectos del estudio económico incluido en el documento, los sistemas generales adscritos se presentan exclusivamente como referencia para una estimación global de costes vinculados a la ejecución del sector.
- Esta estimación no implica necesariamente su adquisición directa por el promotor ni determina el régimen jurídico de obtención, que deberá ser definido en su momento por el organismo competente, conforme al procedimiento que corresponda.

#### 4.3.3.2. Reservas de suelo para dotaciones locales

En el apartado 5.2.2 se justifica el cumplimiento del estándar exigible a estos efectos según la LSG.

Por otro lado, las citadas reservas de sistemas locales se dispusieron en el PIA con los siguientes criterios de ordenación:

- **Sistema local de espacios libres públicos**

La planificación de los espacios libres (centrada a nivel general en la conservación de la valgada interior y de su vegetación eminentemente autóctona), se concreta a nivel de sistemas locales en una serie de **áreas verdes complementarias** distribuidas estratégicamente y muy ligadas a los conjuntos edificatorios circundantes y/o la valgada interior, que actúan como zonas de transición entre los distintos usos urbanísticos y que sirven de amortecimiento visual e incluso de apantallamiento paisajístico en las transiciones desde el interior del PIA (tanto hacia espacios edificados como las preexistencias exteriores de la entorno), favoreciendo la integración paisajística y mejorando la calidad ambiental del sector, que fue un elemento básico en la conformación de la ordenación propuesta.

Los espacios libres de cesión destinados a cumplimentar las reservas mínimas establecidas cumplirán, en todo caso, las condiciones establecidas en el artículo 70 RLSG.

Además de la reserva establecida, se contempla la cesión con destino a zonas verde de otras superficies que aunque no cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 70 RLSG, cumplen funciones ecológicas y de protección e integración paisajística del viario público y de espacios intersticiales o residuales.

- **Sistema local de equipamientos públicos**

Los sistemas de equipamientos públicos se concierne principalmente en un gran espacio situado en el cuadrante nordés del ámbito (que en el caso de los sistemas locales establece una dotación de uso deportivo, junto a dotación de sistema general), en una zona que cuenta con buenas condiciones de accesibilidad, que delimita el sector por el norte en la confluencia de la conexión exterior desde la calle Anduriña con la calle Ceboleira. Complementariamente, se hace otra dotación de menor entidad, localizada en la zona este, alrededor del colegio existente (CEIP Valle-Inclán), que pueda permitir (entre otros usos) la ampliación del citado CEIP Valle-Inclán.

De esta forma, las dotaciones quedan distribuidas de manera equilibrada por el territorio, garantizando la proximidad de los servicios básicos a la población residente y reforzando la estructura funcional del nuevo tejido urbano.

Así pues, la ordenación busca la creación de un espacio equilibrado y sostenible, combinando los usos residenciales y los espacios dotacionales de forma eficiente para favorecer la integración armónica con la ciudad existente.

- **Dotación de plazas de aparcamiento**

La dotación de plazas de aparcamiento de dominio público proyectada en la ordenación puede desarrollarse a lo largo del viario público proyectado.

Se procurará un adecuado tratamiento ambiental de las áreas destinadas a aparcamiento, que tratarán de adaptarse en la medida de lo posible a la topografía para minimizar los movimientos de tierras, y se procurará un tratamiento blando de las superficies, favoreciendo las soluciones que permitan una mayor integración ambiental de las mismas (pavimentos drenantes, delimitación dos plazas con arbolado, etc.).

Las plazas de aparcamiento públicas cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 75 RLSG, respetando, en todo caso, las condiciones y las reservas mínimas de plazas de aparcamiento accesibles exigidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

- **Arbolado**

La dotación de arbolado se dispondrá, procurando la mejor integración ambiental y paisajística de las instalaciones proyectadas integrándolos, además de en los espacios libres públicos (computables y no computables) y privados en las áreas de aparcamiento públicas y privadas como elementos delimitadores de grupos de plazas, para garantizar una adecuada integración ambiental y paisajística de estas áreas, y en los espacios no libres de edificación en las zonas de ordenación destinadas a la misma.

Se procurará, siempre que sea posible la conservación del arbolado autóctono existente en el ámbito o su transplante a las zonas a reforestar.

#### 4.3.4. Criterios respecto del sistema viario

Pretende dotarse al PIA de una red viaria perfectamente estructurada, optimizada e interconectada con las infraestructuras generales existentes, conformando subestructuras y aneis que posibiliten la distribución de los accesos a las distintas zonas de mayor concentración de edificaciones y usos demandantes de movilidad específica en la ordenación propuesta.

El sector haya apoyado en la Avenida de Madrid, pudiendo **conectar directamente con su vía de servicio norte**, lo que proporciona al ámbito una salida en dirección plaza de España y una conexión con el nó de la antigua estación de autobuses que permite alcanzar el principal viario de distribución de la ciudad cercano al ámbito, así como realizar un cambio de sentido para poder salir de la ciudad por la Av. de Madrid (A-55). Sin embargo, debido a las propias características de la vía de servicio de la Av. de Madrid, que obligan a una conexión en "T", se opta por dispersar los tráficos hacia otras conexiones exteriores, que garantan una fluidez adecuada de los tráficos.

Así, **la calle Anduriña**, en contacto con el ámbito por el norte y con el resto de la trama urbana, proporciona otra conexión al nómen de la antigua estación de autobuses, sirviendo principalmente como punto de acceso al sector para los usuarios procedentes de la Plaza de España por la avenida de Madrid y los procedentes de la zona oeste de la ciudad que circulan por la avenida de Antonio Palacios.

La **conexión entre la calle Anduriña y la Barxa do Covelo** mediante el sistema general previsto en el PGOM (que discurre por el interior del ámbito SUB-405 y a mantener en el PIA) está encaminada por elado a dotar de una mayor capacidad de aceptación de los nuevos tráficos derivados del desarrollo del sector al proporcionar una conexión que permite alcanzar hacia el norte, y a través de la calle Estorniño, la Avenida del Alcalde Gregorio Espino y por lo tanto la circunvalación del Barrio de O Calvario (Avda. Garrido-Rúa Jenaro de La Fuente-Avda. Gregorio Espino).



Esquema del trazado viario y de las redes generales exteriores  
Elaboración propia

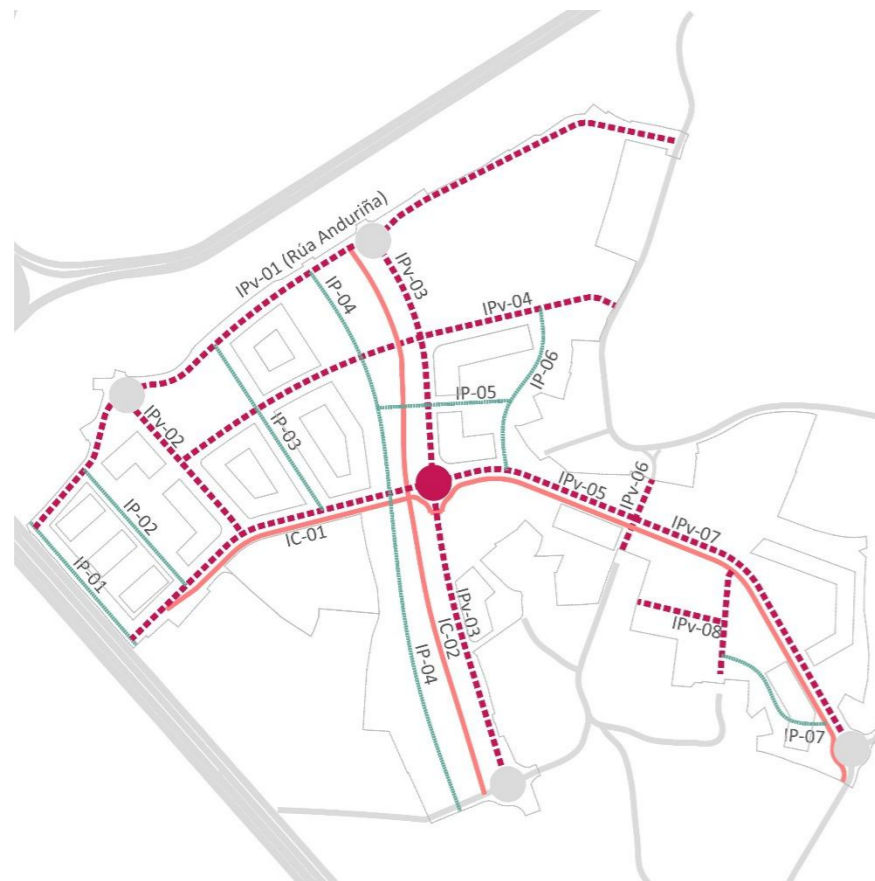
Hacia el sur, este sistema general previsto proporciona una ruta de **salida hacia la A-55 a través de las calles Barxa do Covelo y Gandarón** en su intersección con la Av. de Madrid y el camino de la Raposeira, intersección remodelada en el proyecto de "Remodelación de la Av. de Madrid".

En línea con el avanzado anteriormente en la búsqueda de la dispersión de los tráficos, otra conexión importante para garantizar el buen funcionamiento de la circulación en el sector es la **conexión con la Av. Martínez Garrido de forma directa**, limitada por la diferencia de cotas entre la misma y la calle Anduriña. Dicho desnivel es el que permite el paso de la calle Estorniño bajo Martínez Garrido y que se pone de manifiesto en la trama urbana y en los edificios existentes, con desniveles que se salvan en numerosas ocasiones con escaleras.

Así pues, para resolver la salida en el extremo norte del ámbito que conecte con las vías principales de distribución de tráfico de la ciudad, **la conexión con Martínez Garrido debe encajarse a través de la calle Ceboleira**, si bien el trazado actual de la misma presenta muchas deficiencias en cuanto a trazado y sección, no solo para el tráfico motorizado sino también para peatones, transporte público y medios alternativos de transporte, por lo que tiene bastantes limitaciones.

Esta integración del viario actual en la nueva trama, consigue entrelazar la red garantizando así la distribución de accesos y proporcionando al viario actual nuevos itinerarios de conexión con la red de mayor entidad.

En cualquier caso, para mayor detalle, la presente memoria incorpora un anexo específico (Anexo 4) en el que se describe la infraestructura vial existente, se dimensionan las demandas de movilidad generadas por la actuación, haya analizado la capacidad actual de la red viaria existente y un primer estudio de la capacidad de las actuaciones viales propuestas en el PIA para absorber dichas demandas sin detrimento de la funcionalidad de la red existente.



Esquema del trazado viario y de las redes de movilidad sostenible  
Elaboración propia

- **Viario interior**

El viario interior debe satisfacer objetivos de sostenibilidad y movilidad, **no solo mecanizada sino también alternativa, con espacios suficientes para el peatón, bicicletas y otros vehículos de movilidad personal**, de forma que se generen ámbitos urbanos amables y generales con los ciudadanos priorizando su uso del espacio público frente a los vehículos motorizados.

Por lo que se refiere al viario interior, el ámbito se **estructura en sentido norte-sur a lo largo del nuevo eje** que recoge el sistema general previsto en el PGOM vigente (A-XVIA-08) que conecta al norte con la calle Anduriña y Estorniño y al sur con la calle de la Barxa do Covelo, llegando a través de esta de nuevo a la vía de servicio de la Av. de Madrid o a la calle Gandarón.

Transversalmente a esta vía estructural, **la calle Anduriña delimita el borde norte** del ámbito en su práctica totalidad. Será preciso mejorar su sección transversal para alcanzar los objetivos de sostenibilidad y movilidad antes comentados, siempre dentro de las limitaciones que supone la actuación en un viario ya consolidado (pero en principio se van a mantener los servicios existentes en esa calle). Además, en el extremo oeste se propone una conexión entre esta calle y la Avenida de Madrid y en el este darle continuidad hasta alcanzar la calle de la Ceboleira dando también servicio al sistema general de equipamientos propuesto en el nuevo Plan General (SX-EQ-DM-610) y que se mantiene en la ordenación del PIA.

En el otro extremo de contacto con la Avenida de Madrid se realizará una conexión mediante otro viario que, partiendo de la Av. de Madrid, **estructure el ámbito con un recorrido inicial sensiblemente paralelo a la calle Anduriña hacia el sureste** hasta alcanzar la calle Gandarón y dando servicio a la zona más oriental del sector.

Completará el viario interior el resto del viario que, apoyándose en estas vías estructurales soporten la ordenación generando una nueva trama viaria que permita la implantación de un modelo de ciudad eficiente, ordenada y sostenible, procurando que los tráficos se distribuyan uniformemente.

- **Movilidad peatonal**

La movilidad sostenible es un elemento clave de la planificación de un nuevo desarrollo urbanístico, permitiendo reducir el impacto ambiental del tráfico, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y **fomentar el uso de medios de transporte alternativos frente al** vehículo privado. Así pues, el desarrollo y ordenación de un ámbito de estas características representa una oportunidad de incluir la previsión de itinerarios que, de forma transversal, potencien la permeabilidad del mismo, conectándolo con la red local de la entorno.

En cuanto al uso de la bicicleta, tanto el PGOM como el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) y el Plan Director del uso de la bicicleta de la ciudad de Vigo, pretenden fomentar el uso de sistemas de movilidad alternativa en la ciudad. Así, el itinerario principal de la conexión Teis-Samil, es ya una realidad en la mayor parte de su recorrido y de él está planificada la ejecución de distintas ramificaciones, entre ellas una ramificación en Travesía de Vigo por Aragón y Martínez Garrido hasta la Avda. de Madrid, en el límite oeste del ámbito del PIA.

Es cierto también, que aunque el Plan Director del uso de la bicicleta y el PGOM recogen la implantación de un carril bici en la Avda. de Madrid vinculado a su humanización, el proyecto de "*Remodelación de la Avenida de Madrid (Autovía A-55 entre los PP.KK. 0+000 y 2+370)*" no lo contempla.

En la ordenación propuesta en el PIA, **se prevé la implantación de itinerarios ciclistas**, en cumplimiento del artículo 74.2 del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, que establece las características del viario en los nuevos desarrollos. El esquema se estructura en dos ejes principales:

- Un eje recorre el sistema general de zonas verdes propuesto, dando permeabilidad en sentido norte-sur al nuevo parque.
- El otro, en sentido este-oeste, conecta a Av. de Madrid y la calle Gandarón, siguiendo la traza de otro de los viarios principales del sector, pero dos ejes paralelos a este cara al norte por el vial interior y por la calle Anduriña.

Los recorridos propuestos permitirán habilitar vías ciclistas en continuidad a los caminos de la entorno y conectando los espacios destinados a zonas verdes y dotacionales. En los planos y en los esquemas del anexo específico (Anexo 4) haya recogido la estrategia de movilidad alternativa diseñada.

- **Accesibilidad**

El PIA tendrá en cuenta las previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas, de manera que las personas con movilidad reducida vean facilitado al máximo el acceso directo a los espacios públicos y a las edificaciones e instalaciones proyectadas, de acuerdo con la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

#### 4.3.5. Sistema de infraestructuras de redes de servicios

Las infraestructuras correspondientes a las redes de servicios se dimensionan de acuerdo con la estimación de demandas que para cada una de ellas se recoge en el Anexo 3: *Infraestructuras de servicios urbanos* de la presente memoria.

Los elementos de las redes de servicio previstos para la conexión exterior del sector con los sistemas generales existentes tendrán la consideración de sistemas generales y complementarían a los previstos en el planeamiento municipal. Estas conexiones exteriores se diseñan y dimensionan con la capacidad suficiente para dar servicio, además de nuevas demandas generadas por el sector, a las demandas necesarias para la mejora del servicio de las zonas urbanas y de los núcleos de población del entorno que puedan precisarlo.

Con carácter general las redes a desarrollar serán enterradas, y se extenderán por el actual o futuro dominio público, preferentemente por viario; evitando la coincidencia entre redes de distinta naturaleza, y en todo caso teniendo en cuenta las prescripciones y recomendaciones de coordinación entre las distintas redes.

El PIA o, en su caso el proyecto de urbanización que lo desarrolle, será el documento que justifique y determine las características de las distintas ampliaciones, concretando tanto la traza como capacidad, y determinando en su caso las necesidades de ocupación complementarias que sean necesarias.

En el Anejo 3 de la presente memoria se recogen los criterios específicos del PIA en relación con las infraestructuras de servicios urbanos.

#### 4.3.6. Criterios respecto de la calificación del suelo

En función de los condicionantes identificados y los objetivos y criterios expresados en los anteriores apartados, la ordenación propuesta establece una zonificación básica del sector centrada en la división del ámbito por usos y tipologías a los efectos de su futura regulación urbanística, a desarrollar en la Normativa del PIA, que con carácter preferente se procurará conciliar con las ordenanzas del PGOM vigente, sin perjuicio de las condiciones específicas que establezca el PIA en razón de sus objetivos y criterios. Los diferentes usos recogidos en esta zonificación básica son los siguientes:

- Vivienda colectiva en bloque abierto, BA.
- Vivienda colectiva en bloque cerrado, BP.
- Vivienda unifamiliar VU, en tipologías que podrán ser pareadas o en fiera.
- Uso comercial/terciario, TER.
- Sistemas de espacios libres públicos (EL-ZV, generales o locales).
- Sistemas de equipamientos públicos (EQ, generales o locales).
- Sistemas de viarios públicos (IC, generales o locales).

La zonificación básica en la que se divide el ámbito del PIA es la que se recoge en el cuadro adjunto y la caracterización básica de estas zonas se tiene descrito en los apartados anteriores.

La zonificación, o división en Zonas de Ordenanza, conlleva la calificación del suelo del ámbito del Proyecto de interés autonómico, estableciendo su regulación específica por medio de unas condiciones particulares que regulan y detallan el régimen urbanístico al que han de someterse las edificaciones y actividades en cada una de ellas. Las condiciones particulares de las zonas de ordenanza que comportan usos edificatorios se establecerán en la normativa del PIA como ordenanzas específicas que regulan las condiciones de uso y de edificación de la correspondiente zona de ordenación junto con las disposiciones del planeamiento municipal en lo que pudieran resultar de aplicación.

La Normativa del PIA procurará, en todo caso, conciliar la regulación de las distintas zonas de ordenanza, en especial las correspondientes a los sistemas viario, de equipamientos y de zonas verdes y espacios libres (que son las más generalizables) con las ordenanzas del planeamiento general vigente, sin perjuicio de las condiciones específicas que establezca el PIA en razón de sus objetivos y criterios.

| Zonas con aprovechamientos lucrativos           | Superficies             |
|---|-------------------------|
| Zona residencial colectiva (Vivenda protexida)  | 35.847 m <sup>2</sup> s |
| Bloque aberto BA                                | 5.760 m <sup>2</sup> s  |
| Cuarteirón pechado BP                           | 30.086 m <sup>2</sup> s |
| Zona residencial unifamiliar VU (Vivenda libre) | 8.383 m <sup>2</sup> s  |
| Zona uso comercial / terciario TER              | 5.519 m <sup>2</sup> s  |
| Dotacións de sistemas xerais                    |                         |
| SX de EL-ZV                                     | 30.799 m <sup>2</sup> s |
| SX de EQ  | 10.976 m <sup>2</sup> s |
| SX de IC  | 18.854 m <sup>2</sup> s |
| Dotacións de sistemas locais                    |                         |
| SL de EL-ZV                                     | 39.313 m <sup>2</sup> s |
| SL de EQ  | 21.981 m <sup>2</sup> s |
| SL de IC  | 38.762 m <sup>2</sup> s |

#### 4.4. CONEXIÓN CON LAS REDES GENERALES EXTERIORES.

##### 4.4.1. Conexiones viarias

El ámbito del PIA dispone de accesibilidad directa a través de diversas vías y carreteras de su entorno, y en los diferentes enlaces con estos viarios puede resolver en capacidad y calidad sus necesidades de conectividad vial para los usos previstos.

Así, las principales conexiones del ámbito del PIA se producen sobre la Avenida de Madrid con contacto directo, con las avenidas Alcalde Gregorio Espiño, Emilio Martínez Garrido y Antonio Palacios (Primer Cinturón) a través del nó de la antigua estación de autobuses, Av. Alcalde Gregorio Espiño y calle Gandarón a través del SX viario incorporado al ámbito y avenida Emilio Martínez Garrido a través de la conexión exterior propuesta a través de la calle Ceboleira al norte del sector. Más en concreto podemos señalar las siguientes conexiones:

- Por la zona oeste el sector se apoya en la **Avenida de Madrid, pudiendo conectar directamente con su vía de servicio norte**, lo que proporciona al ámbito una salida en dirección plaza de España y una conexión con el nó de la antigua estación de autobuses que permite alcanzar el principal viario de distribución de la ciudad próximo al ámbito, nombradamente las avenidas de Emilio Martínez Garrido, Alcalde Gregorio Espino y Antonio Palacios, así como realizar un cambio de sentido para poder salir de la ciudad por la Av. de Madrid (A-55).
- La **calle Anduriña**, en contacto con el ámbito por el norte y con el resto de la trama urbana, proporciona diversas posibilidades: **una conexión al nodo de la antigua estación de autobuses**, sirviendo principalmente como punto de acceso al sector para los usuarios procedentes de la Plaza de España por la avenida de Madrid y los procedentes de la zona oeste de la ciudad que circulan por la avenida de Antonio Palacios, **y otra conexión a través de la glorieta en la zona central hacia el norte**, que permite conectar a través de la calle Estorniño, la Avenida del Alcalde Gregorio Espino y por lo tanto la circunvalación del Barrio de O Calvario (Avda. Garrido-Rúa Jenaro de La Fuente-Avda. Gregorio Espino), con la que conectan algunos de los ejes principales de la red viaria interior de la ciudad, prolongación de los corredores de entrada como la Travesía de Vigo al norte, avenidas de Ramón Nieto y da Ponte por el sur-este y la avenida del Aeropuerto que conecta la ciudad con el aeropuerto de Peinador y de la continuidad al acceso por el norte a través de la N-555 desde Redondela. También se conectan en este anillo otros viarios de distribución interior como el eje Colón-Urzaiz y la calle de Pizarro. **Existe una tercera posible vía** desde Anduriña en la zona este para una conexión **secundaria con Martínez Garrido a través de la calle Ceboleira**, si bien el trazado actual de la misma presenta muchas deficiencias en cuanto a trazado y sección.
- Al sur, **la conexión del eje interior de sistema general con la calle Barxa do Covelo** está encaminada a proporcionar una conexión que permite alcanzar hacia el sur, una ruta de **salida hacia la A-55** en su intersección con la Av. de Madrid y el camino de la Raposeira, intersección remodelada en el proyecto de *"Remodelación de la Av. de Madrid"*.
- También al sur, **la conexión del eje secundario local con la calle Gandarón permite conexiones similares a anterior**.

Con las conexiones propuestas y, complementariamente, con las actuaciones en fase ya previa a su ejecución como es el caso de las obras de *"Remodelación de la Avenida de Madrid"* se pueden además alcanzar características en el viario adecuadas no sólo para el tráfico motorizado sino también para los peatones y medios alternativos de movilidad.

En todo caso, y tal como se indica en el PGOM, en fases posteriores de desarrollo del nuevo ámbito deberá analizarse, mediante un estudio de tráfico pormenorizado, además de las condiciones de enlace con el sistema general viario, las propias condiciones del mismo, verificando que el sistema general tiene la capacidad suficiente y necesaria para absorber los incrementos que se vayan a generar.

En el Estudio de Evaluación de la movilidad que se incorpora como anexo de esta memoria se desarrolla un análisis detallado de la red viaria en relación con las demandas inducidas por las actividades previstas en el PIA.

#### 4.4.2. Conexiones con las redes de servicios

Aunque se tratarán más en detalle estos aspectos en el Anexo 3: *Infraestructuras de servicios urbanos* de la presente memoria, se recogen aquí los aspectos principales de estas conexiones exteriores.

- **CE Abastecimiento**

Según los datos disponibles a ETAP y depósitos existentes tendrían capacidad y presión para asumir las demandas del nuevo ámbito siendo necesario llevar a cabo un tramo de conducción de 300 mm por el interior del ámbito que interesa inter deconecte las conducciones de la Avenida de Emilio Martínez Garrido (diámetro 400 mm) al norte y sur a red existente en la calle del Gandarón (diámetro 150 mm), mallando de ese modo la red actual.

- **CE Saneamiento Residuales**

Existe red de saneamiento en el interior del ámbito, red que por no adecuarse a la ordenación propuesta no va a poder ser aprovechada, aunque sí los colectores con los que conecta en el viario perimetral, los cuales también recuperarán capacidad al no verter en ellos las aguas pluviales del ámbito al tenerse que llevar a cabo una red separativa.

- **CE Saneamiento Pluviales**

En este caso la red de recogida de aguas pluviales se formula a partir de dos cuncas que verterán los caudales recogidos al río Lagares al sureste del ámbito previo paso por cada uno tanque de tormenta y en su caso de las instalaciones precisas para garantizar la calidad de agua que llega al medio receptor.

- **CE Energía eléctrica**

Para la conexión exterior de electricidad el abastecimiento de energía deberá ser acordado con la compañía suministradora, pudiendo realizarse a partir de la subestación de Sárdoma situada al sur, al lado de la A-55, se cuenta con capacidad suficiente o a partir de otras instalaciones a determinar.

- **CE Gas**

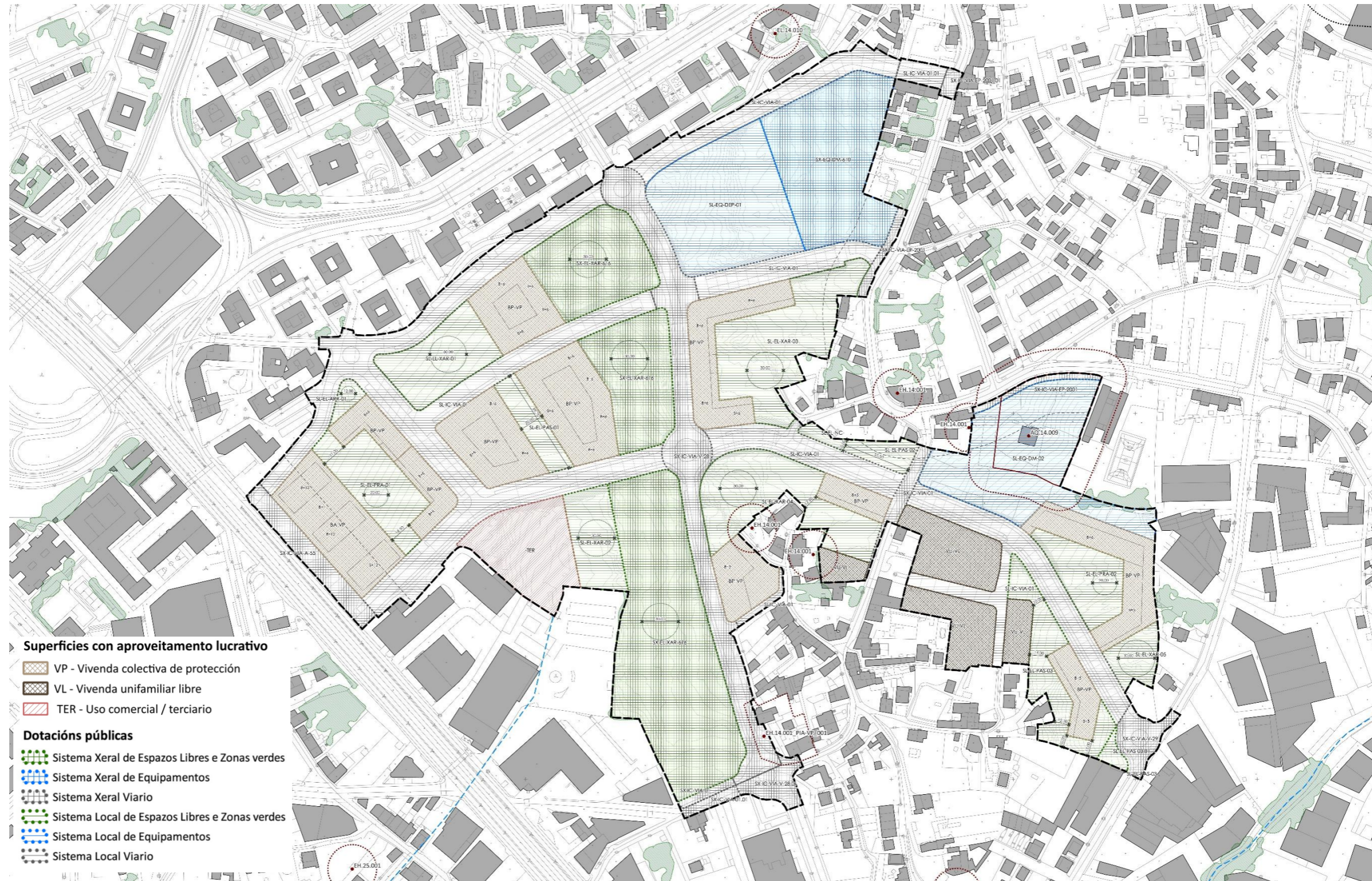
Existe red en toda la periferia del ámbito y los servicios de telecomunicaciones pueden ser ampliados desde las redes de las zonas ya en funcionamiento adyacentes, por lo que no se consideran conexiones a estos efectos.

- **CE Telecomunicaciones**

Dado que existen redes de gas próximas al ámbito con capacidad suficiente puede llevar a cabo la conexión con las mismas sin precisar refuerzos.

#### 4.5. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

De acuerdo con los objetivos y criterios expresados en los anteriores apartados la ordenación detallada propuesta en el PIA se concreta en los planos de ordenación que acompañan al presente documento, se sintetiza en el cuadro resumen y los esquemas de ordenación que siguen, que junto con las determinaciones estructurales del plan conforman el contenido sustantivo del Proyecto de interés autonómico.



## PIA SUB-405 "OFIMATICO", CONCELLO DE VIGO

## ÁMBITO DO PIA E DETERMINACIÓN BÁSICAS PARA O SEU DESENVOLVEMENTO

|   | PXOM                                   | PIA                                    |
|---|--|--|
| <b>Delimitación</b>                               |  |  |
| Superficie do sector                              | 203.086 m <sup>2</sup>                 | 206.175 m <sup>2</sup>                 |
| Dotacións existentes                              | 478 m <sup>2</sup>                     | 12.307 m <sup>2</sup>                  |
| Superficie computable no Sector                   | 202.608 m <sup>2</sup>                 | 193.868 m <sup>2</sup>                 |
| Actuacións viarias en SUC                         |  | 4.639 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Superficie total do ámbito ordenado do PIA</b> |  | <b>210.814 m<sup>2</sup></b>           |
| Sistema xeral adscrito (EL-PAR.032.6)             | 10.800 m <sup>2</sup> s                | 10.800 m <sup>2</sup> s                |
| <b>Usos e intensidades</b>                        |  |  |
| Índice de Edificabilidade                         | 1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s | 1,10 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s |
| Superficie máxima Edificable                      | 202.608 m <sup>2</sup> c               | 213.255 m <sup>2</sup> c               |
| Residencial                                       |  | 206.255 m <sup>2</sup> c               |
| Comercial / terciario                             |  | 7.000 m <sup>2</sup> c                 |
| Uso global característico                         | Residencial (80%)                      | Residencial (max. 95%)                 |
| Usos globais compatibles                          | Comercial / terciario (20%)            | Comercial / terciario (max. 20%)       |
| Vivenda de protección                             | 100%                                   | (min. 95%)                             |
| <b>Desenvolvemento e xestión</b>                  |  |  |
| Iniciativa de planeamento                         | Pública                                | Pública                                |
| Sistema de actuación                              | Expropiación                           | Expropiación                           |

## APROVEITAMENTOS LUCRATIVOS

|  | Sup. Solo (m <sup>2</sup> s) | Edif. Máx (m <sup>2</sup> tc)  |
|--|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Zonas con aproveitamentos lucrativos</b>            |                              |                                |
| <b>Zona residencial colectiva (Vivenda protexida)</b>  | <b>35.847 m<sup>2</sup>s</b> | <b>197.871 m<sup>2</sup>tc</b> |
| Bloque aberto BA                                       | 5.760 m <sup>2</sup> s       | 38.890 m <sup>2</sup> tc       |
| Vivenda protexida VP                                   | 5.760 m <sup>2</sup> s       | 30.100 m <sup>2</sup> tc       |
| Uso comercial  |                              | 8.790 m <sup>2</sup> tc        |
| Cuarteirón pechado BP                                  | 30.086 m <sup>2</sup> s      | 158.981 m <sup>2</sup> tc      |
| Vivenda protexida VP                                   | 30.086 m <sup>2</sup> s      | 147.800 m <sup>2</sup> tc      |
| Uso comercial  |                              | 11.181 m <sup>2</sup> tc       |
| <b>Zona residencial unifamiliar VU (Vivenda libre)</b> | <b>8.383 m<sup>2</sup>s</b>  | <b>8.383 m<sup>2</sup>tc</b>   |
| <b>Zona uso comercial / terciario TER</b>              | <b>5.519 m<sup>2</sup>s</b>  | <b>7.000 m<sup>2</sup>tc</b>   |
| <b>Totais</b>  | <b>49.749 m<sup>2</sup>s</b> | <b>213.255 m<sup>2</sup>tc</b> |

## RESERVAS DE SOLO PARA DOTACIÓN PÚBLICAS

|  | PXOM                    | PIA                     |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Reservas de sistemas xerais incluídos</b> |                         |                         |
| SX de EL-ZV                                  | 30.768 m <sup>2</sup> s | 30.799 m <sup>2</sup> s |
| SX-EL-XAR-616                                |                         | 30.799 m <sup>2</sup> s |
| SX de EQ                                     | 9.589 m <sup>2</sup> s  | 10.976 m <sup>2</sup> s |
| SX-EQ-DM-610                                 |                         | 10.976 m <sup>2</sup> s |
| SX de IC                                     |                         | 18.854 m <sup>2</sup> s |
| SX-IC-VIA-V-29                               |                         | 1.547 m <sup>2</sup> s  |
| SX-IC-VIA-V-28                               |                         | 10.642 m <sup>2</sup> s |
| SX-IC-VIA-V-28.01                            |                         | 1.267 m <sup>2</sup> s  |
| SX-IC-VIA-EP-2001                            |                         | 1.098 m <sup>2</sup> s  |
| SX-IC-VIA-EP-2001.01                         |                         | 308 m <sup>2</sup> s    |
| SX-IC-VIA-01                                 |                         | 1.205 m <sup>2</sup> s  |
| SX-IC-VIA-01.01                              |                         | 436 m <sup>2</sup> s    |
| SX-IC-VIA-A-55                               |                         | 2.352 m <sup>2</sup> s  |
| <b>Reservas para dotacións locais</b>        |                         |                         |
| SL-ZVEL                                      |                         | 39.313 m <sup>2</sup> s |
| Espazos libres                               |                         | 7.543 m <sup>2</sup> s  |
| SL-EL-PRA-01                                 |                         | 4.287 m <sup>2</sup> s  |
| SL-EL-PRA-02                                 |                         | 3.256 m <sup>2</sup> s  |
| Zonas verdes                                 |                         | 31.769 m <sup>2</sup> s |
| SL-EL-XAR-01                                 |                         | 4.434 m <sup>2</sup> s  |
| SL-EL-XAR-02                                 |                         | 3.170 m <sup>2</sup> s  |
| SL-EL-XAR-03                                 |                         | 7.946 m <sup>2</sup> s  |
| SL-EL-XAR-04                                 |                         | 6.872 m <sup>2</sup> s  |
| SL-EL-XAR-05                                 |                         | 1.585 m <sup>2</sup> s  |
| SL-EL-ARX-01                                 |                         | 521 m <sup>2</sup> s    |
| SL-EL-PAS-01                                 |                         | 1.760 m <sup>2</sup> s  |
| SL-EL-PAS-02                                 |                         | 1.117 m <sup>2</sup> s  |
| SL-EL-PAS-03                                 |                         | 3.980 m <sup>2</sup> s  |
| SL-EL-PAS-03.01                              |                         | 385 m <sup>2</sup> s    |
| EL (Non computable)                          |                         | 367 m <sup>2</sup> s    |
| Equipamentos                                 |                         | 21.981 m <sup>2</sup> s |
| SL-EQ-DEP-01                                 | 10.000 m <sup>2</sup> s | 10.630 m <sup>2</sup> s |
| SL-EQ-DM-02                                  |                         | 11.351 m <sup>2</sup> s |
| Aparcadoiros                                 |                         | 2.750 prazas            |
| Públicas                                     |                         | 550 prazas              |
| Privadas                                     |                         | 2.200 prazas            |
| Mobilidade reducida                          |                         | 14 prazas               |
| Árbores                                      |                         | 2.200 árbores           |
| Viario                                       |                         | 38.762 m <sup>2</sup> s |
| SL-IC-VIA-01                                 |                         | 38.070 m <sup>2</sup> s |
| SL-IC-VIA-01.01                              |                         | 692 m <sup>2</sup> s    |

#### 4.6. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN. PLAN DE ETAPAS

El plan de etapas se actualiza para la realización de las obras de implantación de los elementos que componen las distintas redes de infraestructuras viarias y de servicios necesarios de modo coherente con las restantes previsiones del PIA, en especial con el desarrollo en el tiempo de los espacios públicos y edificaciones previstas. Consiste en un calendario que comprende la previsión de la duración temporal de las obras, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo, los niveles exigibles en los distintos servicios a medida que avanza la urbanización, y como requisito previo o simultáneo, para la utilización edificatoria de los terrenos.

Tal como establece el artículo 70.2 de la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (LMFA24) la división en fases permite garantizar que, una vez finalizada la fase correspondiente, todas las parcelas de la misma dispongan de los servicios urbanísticos precisos para el pleno funcionamiento del ámbito correspondiente.

Para el desarrollo de las actuaciones previstas en el PIA **se establece una única etapa**, de acuerdo con las particulares condiciones del ámbito y de la orden de prioridades en la consecución de los objetivos establecidos.

## 4.7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DEL PIA

| PIA SUB-405 "OFIMÁTICO", CONCELLO DE VIGO            |  |
|--|--|
| DETERMINACIÓN URBANÍSTICA PARA O SEU DESENVOLVEMENTO |  |
| Ámbito do PIA  | Superficies                            |
| Superficie do Sector                                 | 206.175 m <sup>2</sup>                 |
| Dotacións existentes                                 | 12.307 m <sup>2</sup>                  |
| Superficie computable no Sector                      | 193.868 m <sup>2</sup>                 |
| Actuacións viarias en SUC                            | 4.639 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Superficie total do ámbito ordenado do PIA</b>    | <b>210.814 m<sup>2</sup></b>           |
| Sistema xeral adscrito (EL-PAR.032.6)                | 10.800 m <sup>2</sup>                  |
| Usos e intensidades                                  |  |
| Índice de Edificabilidade                            | 1,10 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s |
| Superficie Total Edificable                          | 213.255 m <sup>2</sup> c               |
| Uso global característico                            | Residencial (max. 95%)                 |
| Usos globais compatibles                             | Comercial / terciario (max. 20%)       |
| Vivienda de protección                               | (min. 95%)                             |
| Desenvolvemento e xestión                            |  |
| Iniciativa de planeamento                            | Pública                                |
| Sistema de actuación                                 | Expropiación                           |
| Reservas de sistemas xerais incluídos no ámbito      |  |
| SX de EL-ZV  | 30.799 m <sup>2</sup> s                |
| SX de EQ   | 10.976 m <sup>2</sup> s                |
| SX de IC   | 18.854 m <sup>2</sup> s                |
| Reservas para dotacións locais                       |  |
| Espazos libres                                       | 39.313 m <sup>2</sup> s                |
| Equipamentos   | 21.981 m <sup>2</sup> s                |
| Aparcaoiros  | 2.750 prazas                           |
|  | Públicas 550 prazas                    |
|  | Privadas 2.200 prazas                  |
|  | Mobilidade reducida 14 prazas          |
| Árbores  | 2.200 árbores                          |
| Viario   | 38.762 m <sup>2</sup> s                |

## 5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXIGIBLES A LA ACTUACIÓN

### 5.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES DE SOSTENIBILIDAD (ART. 41 LSG Y 64 RLSG)

El artículo 41.2 LSG establece que en el suelo urbanizable de uso residencial de los municipios con población igual o superior a 50.000 habitantes, en lo que sean necesarios procesos de urbanización, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una superficie edificable total superior a 1,0 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo. Al ayuntamiento de Vigo, situado en la región urbana Vigo-Pontevedra, le será de aplicación esta limitación, por tratarse de un municipio con población superior a 50.000 hab.

En cualquier caso, la reciente *Ley 5/2025, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas* ven a introducir una importante novedad aplicable en el presente caso, pues se modifica la redacción del artículo 41.2 de la LSG, al que se añade el siguiente texto:

*Los niveles de intensidad previstos en este apartado se incrementarán en un 20 % al menos el 60 % de la superficie total del sector se destine a la construcción de viviendas protegidas, con independencia de las limitaciones de edificabilidad que establezca el planeamiento.*

*El planeamiento de desarrollo deberá garantizar el cumplimiento de los estándares recogidos en los apartados 1 y 2 del artículo 42.*

Además, respecto de su aplicabilidad al presente caso, la nueva *Disposición transitoria undécima. Niveles de intensidad previstos en los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio en tramitación para la construcción de viviendas protegidas* que introduce en la LSG la citada *Ley 5/2025* recoge lo siguiente:

*Los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio que prevean la construcción de viviendas protegidas en el porcentaje prevista en el artículo 41.2 que se encuentren en tramitación con anterioridad al 1 de enero de 2026 podrán incrementar los niveles de intensidad asignados en ellos hasta un 20 % y continuar con su tramitación siempre que no se haya llegado a la fase de aprobación inicial.*

En el presente caso el 95 % de la superficie residencial total del sector (superior al 60% establecido para la aplicación de la anterior modificación) se destina a la construcción de viviendas protegidas, y respecto de la tramitación el presente PIA encontrara en tramitación con anterioridad a 1 de enero de 2026 y no se ha llegado en esa fecha a la fase de aprobación inicial, por lo tanto es de aplicación esta modificación.

De esta forma, el presente PIA establece un índice de edificabilidad máxima para el ámbito de suelo urbanizable de uso residencial de 1,1 m<sup>2</sup> de techo edificable por m<sup>2</sup> de suelo (inferior al máximo citado de 1,20), por tanto dentro del límite establecido por la LSG (según la modificación introducida por la Ley 5/2025).

### 5.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS (ART. 42 LSG Y 69 RLSG)

#### 5.2.1. Sistemas generales

De acuerdo con lo establecido en el artículo 42.1 LSG, en los ayuntamientos con población superior a 5.000 habitantes y en ayuntamientos considerados nodos para el equilibrio del territorio en las directrices de ordenación del territorio, las reservas de suelo necesarias para la implantación de los **sistemas generales** al servicio de todo el término municipal serán, como mínimo, los siguientes:

- a) Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos: en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada cuadrados edificables de uso residencial.100 metros
- b) Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública: en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada cuadrados edificables de uso residencial.100 metros

Las reservas de sistemas generales en el PIA (y la suficiencia respecto de las demandas) se reflejan en el siguiente cuadro:

|  | Reserva PIA                   | Estandar LSG   | Diferencia                   |
|--|-------------------------------|--|------------------------------|
| <b>Reservas de sistemas xerais</b>       |                               |  |                              |
| <b>Capacidade Máxima Residencial</b>     | <b>213.255 m<sup>2</sup>s</b> |  |                              |
| Sistemas xerais incluídos (SX-EL-XAR-61) | 30.799 m <sup>2</sup> s       |  |                              |
| Sistema xeral adscrito (EL-PAR.032.6)    | 10.800 m <sup>2</sup> s       |  |                              |
| <b>Total SX de EL-ZV</b>                 | <b>41.599 m<sup>2</sup>s</b>  | <i>art. 42.1.a LSG 15 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup>c</i> | <b>31.988 m<sup>2</sup>s</b> |
| Sistemas xerais incluídos (SX-EQ-DM-61)  | 10.976 m <sup>2</sup> s       |  |                              |
| <b>Total SX de EQ</b>                    | <b>10.976 m<sup>2</sup>s</b>  | <i>art. 42.1.b LSG 5 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup>c</i>  | <b>10.663 m<sup>2</sup>s</b> |

Por lo tanto, la superficie actualmente cualificada como sistema general de espacios libres y de equipamiento comunitario en el PIA superan sobradamente el mínimo legalmente exigido por la vigente legislación del suelo de Galicia.

### 5.2.2. Sistemas locales

A los efectos de lo dispuesto por el artículo 42.1 de la LSG para los **sistemas locales**, Según establece el artículo 46 de la LOT, los proyectos que tengan por objeto actuaciones que impliquen la transformación urbanística del suelo rústico y su consiguiente cambio de clasificación o calificación deberán cumplir las condiciones y los estándares de reservas mínimas para zonas verdes, equipamientos, arbolado y aparcamientos que establezca la normativa urbanística en vigor para el suelo urbanizable.

El artículo 42.2 LSG (art. 69.1 RLS) establece que con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para los siguientes sistemas locales, al servicio del polígono:

- a) Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:
  - En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10 % de la superficie total del ámbito.
- b) Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, docentes, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:
  - En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
- c) Plazas de aparcamientos de vehículos:
  - Una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.
- d) Para arborado:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.

El PIA establece unas reservas que superan con creces las exigencias establecidas para todas estas dotaciones locales, como se recoge en el siguiente cuadro:

| Reservas para dotacións locais       |   |                         |                         |                           |  |
|--------------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------|--|
| <b>Capacidade Máxima Residencial</b> | <b>213.255 m<sup>2</sup>c</b>                             |                         |                         |                           |  |
| Espazos libres                       | <i>art. 42.2.a LSG 18m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>c</i> | 38.386 m <sup>2</sup> s | 39.313 m <sup>2</sup> s | <b>927 m<sup>2</sup>s</b> |  |
| Equipamentos                         | <i>art. 42.2.b LSG 10m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>c</i> | 21.325 m <sup>2</sup> s | 21.981 m <sup>2</sup> s | <b>655 m<sup>2</sup>s</b> |  |
| Aparcamientos                        |   | 2.667 prazas            | 2.750 prazas            | <b>83 prazas</b>          |  |
| Públicas                             | <i>art. 42.2.c LSG 1 p.p. cada 4 p.</i>                   | 534 prazas              | 550 prazas              | <b>16 prazas</b>          |  |
| Mobilidade reducida                  | <i>ORDE TMA/2023 art. 35 TMA 1 p.p. cada 40 p.p.</i>      | 14 prazas               | 14 prazas               | <b>0 prazas</b>           |  |
| Árbores                              | <i>art. 42.2.d LSG 1 árbore/100 m<sup>2</sup>c</i>        | 2.133 árbores           | 2.200 árbores           | <b>67 árbores</b>         |  |

### 5.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDA SUJETA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (ART. 42.9 LSG Y 77 RLSG)

En el artículo 42.9 LSG (77.4 RLS) estableciera que los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 40 % (según lo establecido en la modificación del artículo 42.9 de la LSG recogida en la Ley 5/2025, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas) de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).1.

Por otro lado al porcentaje determinado por el Instituto Galego de Vivenda e Solo, con base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia según la última resolución publicada en el Diario Oficial de Galicia a tal efecto. Dicha resolución de fecha 25 de marzo de 2025 fue publicada en el DOG nº 69 de 9 de abril de 2025 y en la misma se fija como reserva mínima de suelo para VP para el ayuntamiento de Vigo los terrenos necesarios para realizar el 20,32 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el sector de suelo urbanizable.

En el presente caso, el PGOM estableció para el sector SUB-405 (ámbito de origen del presente PIA) una reserva del 100% para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

En la ordenación proyectada por el PIA se reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública el suelo necesario para realizar un mínimo del 95 % de la edificabilidad total residencial prevista en su ámbito, cumpliendo sobradamente con la exigida en la LSG y en la última resolución del IGVS, aunque será necesario modificar la ficha del PGOM en este aspecto.

El PIA cumple, por tanto, con lo establecido por el artículo 42.9 LSG.

### 5.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA (ART. 43 LSG Y 78 RLSG)

La justificación del cumplimiento de las normas de calidad ambiental y paisajística establecidas en el artículo 78 RLSG, de conformidad con el art. 43 LSG se incorpora en el anexo específico sobre paisaje (Anexo 2) a la presente memoria justificativa.

## 5.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (ART. 91 LSG Y 216 RLSG)

La justificación del cumplimiento de las normas de aplicación directa establecidas en el artículo 216 RLSG de conformidad con el art. 91 LSG se incorpora en el anexo específico sobre paisaje (Anexo 2) a la presente memoria justificativa.

## 5.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE

La justificación del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación se incorporará en anexo específico (Anexo 6) a la presente memoria justificativa.

## 5.7. JUSTIFICACIÓN DE OTRAS DETERMINACIONES EXIGIBLES

Según el artículo 171 RLSG (por aplicación derivada de los planes parciales), y el PCT del contrato, la memoria del PIA deberá justificar la adecuación de la ordenación a las determinaciones exigibles, y demostrar su coherencia interna y la correlación de la información y de los objetivos del plan con la ordenación propuesta, y entre ellas las que se recogen en los siguientes apartados.

### 5.7.1. La observancia del objetivo de desarrollo urbanístico sostenible

Para la formulación de la ordenación del PIA, y tal como se detalla en los apartados 4.1, 4.2 y 4.3 de la presente memoria, se han respetado los diversos criterios que (para este nivel básico de decisión y propuesta) se recogen principalmente tanto en la LSG como en el RLSG (entre otra mucha legislación sectorial aplicable) sobre múltiples campos temáticos enfocados al encaje territorial y la sostenibilidad de las actuaciones de este tipo en el territorio, y aunque no se citen expresamente en los distintos documentos, atendiendo al procedimiento de AAE y las conclusiones del documento ambiental (DAE) que se integra en la documentación del plan, se puede indicar que la estrategia del PIA en este campo se basa en los siguientes principios, que se aplicarán durante toda la tramitación del PIA.

Es necesario introducir desde las primeras fases los principios de evaluación ambiental tanto los recogidos en el artículo 2 de la Ley de Evaluación Ambiental (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, en adelante LAA), de aplicación a este nivel de planificación:

- a) Protección y mejora del medio ambiente.
- b) Precaución y acción cautelar.
- c) Acción preventiva, corrección y compensación de los impactos sobre el medio ambiente.
  - i) Participación pública.
  - j) Desarrollo sostenible.
  - k) Integración de los aspectos medioambientales en la toma de decisiones.
  - l) Actuación de acuerdo con el mejor conocimiento científico posible.

Cabe considerar también, dado el carácter urbano de la propuesta, algunos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, que se centra en lograr que las ciudades y las comunidades sean inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, y que en esta actuación se alinean directamente con la planificación territorial sostenible. Resumimos todas estas consideraciones en los siguientes principios de planificación sostenible:

- Promover un uso eficiente del suelo.
- Implementar condiciones materiales para la movilidad sostenible.
- Fomentar la resiliencia climática y gestión ambiental sostenible.
- Introducir la economía circular y eficiencia energética.
- Promover la equidad y participación ciudadana.

Su aplicación en las determinaciones del PIA se asume en el convencimiento de que cuanto más temprana sea la consideración de los aspectos ambientales en el proceso de planificación, mayor efectividad presentarán las medidas consideradas. También, se avalían conjuntamente y de manera transversal, algunos recursos preventivos a aplicar durante la urbanización del ámbito.

#### **5.7.1.1. Aplicación de los principios de la planificación territorial sostenible en el diseño básico**

##### **Uso eficiente do solo**

- Empleo de criterios de densificación de usos del suelo:

Frente a la mezcla de tejidos con diversas densidades en el entorno externo al ámbito, muy densificado en el borde norte del ámbito (Calle Anduriña) y un predominio de vivienda unifamiliar espallada por el límite este y sur, así como un cuadrante de zona terciaria al lado de la Av. de Madrid en el suroeste, en este caso se ha considerado conveniente priorizar la obtención de los sistemas de zonas verdes, como eje vertebrador de la nueva ordenación y como forma de apajamiento de vistas respecto del entorno. A tal efecto, se sitúan los usos con mayor densidad, es decir, con más alturas de edificaciones (B+12), en el borde de la Av. de Madrid por el oeste y en contacto con las torres existentes en el tramo adyacente a la Calle Anduriña, que conforman parte del frente de crecimiento de la ciudad. Análogamente, el uso residencial con menor densidad, la vivienda unifamiliar, se dispone a continuación del núcleo de As Fontes Vilar.

El resto del ámbito se ordena alternando entre bloque abierto y cerrado de entre B+3 y B+6, según las condiciones espaciales de la zona, procurando una adecuada integración paisajística mediante sistemas de zonas verdes, en aplicación del criterio expuesto anteriormente.

- Se protegen las zonas de interés natural:

Las visitas al ámbito determinaron las zonas con valor local, clasificándolas mayoritariamente como sistemas generales de zonas verdes, en concreto, las zonas de vegetación de ribera (amistrales), alrededor de la valgada que conforma la escurriente. Este sistema general de zonas verdes conforma un corredor verde (en sentido norte-sur), sólo atravesado por dos calles integrantes de la malla viaria que articula la ordenación proyectada.

- Uso de los sistemas de zonas verdes con función de integración paisajística:

Como se ha comentado, el uso de sistemas de zonas verdes como zonas de amortecimiento e incluso de apalantamiento paisajístico en las transiciones entre el interior del PIA y las preexistencias exteriores ha sido un elemento básico en la conformación de la ordenación propuesta. Sólo por citar algunos casos, es manifiesto su uso entre la Avenida de Madrid y la zona de bloques de B+12 en el límite oeste, así como su uso lindando con la Calle Ceboleira, que separa la zona de vivienda dispersa existente de los bloques previstos.

### Movilidad sostenible

- Se prevé una red de caminos verdes interconectada para la movilidad alternativa entre las calles de nueva creación y la red de caminos de los nuevos sistemas de zonas verdes, a fin de favorecer la movilidad peatonal y ciclista, reduciendo la dependencia del automóvil y las emisiones de CO<sub>2</sub>.
- Se fomenta la accesibilidad no motorizada al sistema de espacios verdes, promoviendo la movilidad activa y reduciendo el uso del automóvil, limitando también los estacionamientos a los mínimos exigidos por la normativa.
- Se crea un carril bici que atraviesa el ámbito en sentido norte-sur por el sistema general de zonas verdes y en sentido este-oeste, integrado en el viario de nueva creación.

### Resiliencia climática y gestión ambiental

- Implementación de un plan de arborización y ajardinamiento.

Que conserve y mejore las zonas locales de interés natural, especialmente las zonas fluviales, y otras manchas de arbolado autóctono con el fin de proteger la biodiversidad y los ecosistemas naturales y contribuir a la absorción de CO<sub>2</sub>, mejorar la biodiversidad y regular la temperatura local.

- Minimización de la contaminación lumínica.

Elección de báculos de baja altura para evitar la disipación de la luz

Instalación de alumbrado eléctrica diseñada utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para su destino.

La iluminación eléctrica de los nuevos espacios públicos se diseñará con criterios de ahorro energético. En este sentido, se implementará la regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de alumbrado).

Automatización de la intensidad de alumbrado en función de la iluminación del entorno y control horario de encendido y apagado, ambas medidas orientadas a reducir el impacto ambiental en la fauna nocturna y el consumo energético.

- Minimizar la alteración de la topografía natural para favorecer su integración

El ámbito presenta en general pendientes suaves, por lo que no se espera la creación de importantes desniveles en las labores de regulación de la planimetría para asentar la urbanización y las edificaciones propuestas. Por otro lado el empleo de tipologías de bloques aislados permite explanaciones de superficie reducida que minoran, en lo posible, la altura de las frentes de talentes el que permite evitar impactos negativos significativos en la hidrología y en la morfología.

- Evitar la fragmentación excesiva del sistema general de espacios verdes.

El diseño prevé la comunicación de los sistemas generales de zonas verdes con sus homólogos en las inmediaciones. Además, las secciones de las calles contemplarán plantaciones arboladas que prolonguen las zonas verdes en los ámbitos edificados, promoviendo así el mantenimiento de la conectividad ecológica y protegiendo la biodiversidad.

- Priorizar las especies autóctonas propias del ámbito local, o aquellas no autóctonas de carácter ornamental que no sean invasoras, a fin de preservar la flora local y evita impactos negativos en el ecosistema.
- Fomentar la biodiversidad (incremento del número de hábitats).

Propiciar en la medida de lo posible, mediante un plan de ajardinamiento, la conservación de las zonas húmedas que puedan existir en los sistemas generales de zonas verdes, mejorando el equilibrio ecológico y la resiliencia ambiental.

- Priorizar, en la medida de lo posible, los suelos permeables en ámbitos urbanizados y favorecer el uso de alcorques y jardineras, mejorando de este modo la absorción del agua y previniendo inundaciones.
- Promover el tratamiento de aguas de escurrimiento con técnicas avanzadas de drenaje urbano sostenible (TDUs), favoreciendo la gestión eficiente del agua de lluvia.
- Priorizar en la medida de lo posible el empleo de sistemas de valado tradicional en los frntes de los socalcos y vallas de parques infantiles y otros usos. Esta medida favorece la conservación de microhábitats y rememora el paisaje agrario tradicional de este espacio.

#### **Economía circular y eficiencia energética**

- Prevenir la contaminación lumínica, mediante el empleo de sistemas de control horario, por intensidades y fases, de alumbrado (ver medidas consideradas en el apartado anterior) en este caso, se busca expresamente la reducción del consumo energético y por lo tanto del coste económico del mismo.
- Reciclaje de materiales de construcción. En la medida de lo posible se reutilizarán los estudios y materiales locales para reducir el impacto ambiental.
- Fomentar el uso de energías renovables, promoviendo su uso, incluso más allá, de las prescripciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Promover el uso de materiales reciclados, bioclimáticos y de bajo impacto ambiental en las edificaciones y obras.

#### **Equidad y participación ciudadana**

- Situar las zonas verdes al servicio de la población (proximidad a las zonas residenciales), asegurando el acceso equitativo a los espacios naturales.
- Favorecer los efectos lúdico-recreativos de estos espacios con el fin de impulsar el bienestar social y la integración comunitaria, dotándolos de juegos infantiles y aparatos biosaludables.
- Conservar en la medida de lo posible las construcciones de la cultura agraria, puentes, pasarelas, muros, obras de paso tradicionales, etc. preservando así la memoria local.

El conjunto de todas estas medidas deben entenderse como una garantía de la sostenibilidad del proyecto, en tanto que alejan las actuaciones constructivas de los elementos del medio más sensible, y garante las condiciones de funcionamiento sostenibles.

Por lo tanto, constituyen, en sí mismas, un paquete de medidas de reducción del impacto ambiental, tanto en la fase de **construcción como durante la vida útil de la urbanización**. Complementariamente, consideramos necesario diseñar otras medidas que galantan la minimización de los posibles impactos residuales, además de las medidas que se incorporan en el Documento Ambiental Estratégico relativas a la fase de la ejecución de las obras de urbanización para cada una de las variables ambientales.

#### **5.7.2. Justificación de la suficiencia de los sistemas generales existentes para satisfacer las demandas de servicios generadas por la nueva ordenación**

Las infraestructuras correspondientes a las redes de servicios se dimensiónn de acuerdo con la estimación de demandas que para cada una de ellas y para los usos previstos en el PIA se recoge en el Anexo 3: *Infraestructuras de servicios urbanos de la presente*

memoria, y en este mismo Anexo se justifica con la información disponible que los sistemas generales existentes satisfacen con carácter general esas demandas estimadas de las necesidades de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, gas y otros servicios) que genera la nueva ordenación, y aparentemente no se precisan propuestas de refuerzo o ampliación necesarias de esos sistemas generales existentes, aunque este extremo deberá confirmarse en fases más avanzadas de la tramitación del PIA.

En el apartado 4.4.2 de la presente memoria se recogen simplificadaamente las conexiones con las redes generales de servicios y en el apartado 4.3.5 se caracterizan las redes de forma general, pero en el citado Anexo 3 se detallan con el mayor nivel posible en esta fase del trabajo.

### **5.7.3. Justificación del cumplimiento de las condiciones exigidas a las reservas para sistemas locales (artículo 42.3 de la LSG)**

El proyecto de interés autonómico deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 42.3 de la LSG por lo que deberá localizar las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, con el fin de asegurar su accesibilidad, funcionalidad e integración en la estructura urbanística, de modo que no se ubiquen en zonas marginales o residuales.

A tal efecto, en el apartado 4.3.3 se estaban los criterios adoptados en el PIA respecto de la localización dentro de la estructura urbanística de la ordenación de las dotaciones públicas (tanto las de sistema general, en el apartado 4.3.3.1 como de sistema local en el apartado 4.3.3.2) de **zonas verdes, equipamientos, arbolado y aparcamientos**. Con el objetivo principal puesto en maximizar y optimizar sus niveles de servicio. Por otro lado en el apartado 5.2.1 se justifica el cumplimiento de los estándares de reservas mínimas que establece la normativa urbanística en vigor para los sistemas generales de dotaciones públicas en el planeamiento general y en el 5.2.2 se justifica el cumplimiento de los estándares de reservas mínimas para los sistemas locales de dotaciones públicas en el suelo urbanizable.

Respecto de las **infraestructuras**, en el apartado 4.3.4 se estaban los criterios adoptados en el PIA respecto de la inserción de una **red viaria** perfectamente estructurada, optimizada e interconectada con las infraestructuras generales existentes, que posibilite la mejor distribución posible de los accesos a las distintas zonas de mayor concentración de edificaciones y usos demandantes de movilidad específica en la ordenación propuesta. Respecto de las **redes de servicios urbanísticos**, en el Anexo 3 dedicado específicamente a ellas se detallan con el mayor nivel posible en esta fase del trabajo, en el apartado 4.4.2 se recogen simplificadaamente las conexiones con las redes generales de servicios y en el apartado 4.3.5 se caracterizan estas redes de forma general.

En otras fases más avanzadas, donde se detalle más la ordenación establecida y sus características más afinadas, podrán justificarse en mayor detalle cumplimientos pero individuales de las dotaciones urbanísticas.

### **5.7.4. Acreditación de que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes**

La delimitación del ámbito territorial del PIA que se formula es en gran medida coincidente con la de un sector de suelo urbanizable residencial recogido en el PGOM de Vigo, el cual fue aprobado definitivamente en fechas recientes.

Así pues desde la óptica del uso ocurre los terrenos que el plan general reserva para completar la malla urbana y donde tendrán cobijo principalmente usos residenciales pero también terciarios y dotacionales se ve reforzado por la primeraoridad que al desarrollo le da la Administración Autonómica orientando la mayoría de viviendas que resulten para que puedan acogerse a algún régimen de protección y dicha forma contribuir a paliar los problemas del acceso a la vivienda de muchas personas que se están dando en el presente.

Por otro lado ya en el propio sector del PGOM se establecen una serie de elementos estructurantes tanto viarios como de equipamientos y espacios libres que el PIA respeta y que busca interconectar con otros de carácter más local para crear tejidos de una cierta densidad edificatoria pero esponjados, donde los espacios de ocio tengan una cierta continuidad hasta llegar hasta las zonas edificadas, dotándolos además de viario para uso peatonal y ciclista y zonas de estacionamiento.

En lo que respecta a la conexión de la señalada área funcional con las áreas colindantes:

- Se hace preciso disponer de una red viaria diversa, de secciones amplias y que ofrezca alternativas a las sobrecargadas calles y carreteras del perímetro del ámbito, donde la tónica dominante es una total inadecuación en cuanto a sección y características para el tráfico que soportan y el alto riesgo que presenta el tráfico peatonal en muchas de ellas. En este sentido la propuesta permite un mayor grado de conexión y diversas opciones para canalizar los tráficos de entrada y salida, teniendo muy en cuenta los flujos presentes y que son muy diversos y en general intensos e incluso dando continuidad a calles de características complejas como es el caso de la calle de la Anduriña.
- La ordenación lleva a las zonas de borde del sector buena parte de los espacios dotacionales públicos o incluso viario reforzando el existente alcanzando de esta forma que las áreas preexistentes participen de manera análoga del espacio de ocio y comunicación a las zonas de nueva edificación.
- Existe una notable carencia de zonas de estacionamiento en un entorno donde es muy necesario, no sólo para las zonas residenciales sino para otros usos presentes, como los terciarios y los dotacionales y el mantenimiento de la situación actual no permite resolver esta cuestión en particular. La reserva con la que va a contar el sector posibilita disminuir la fuerte demanda existente de espacio para estacionar, rebajando tiempo muerto de tránsito de los vehículos en la búsqueda del mismo y al tiempo, y ligado al nuevo viario para uso peatonal y ciclista y a la eventual mejora del transporte público, conformar zonas de intercambio modal para de ese modo reducir el uso del vehículo privado en proximidad.

Así pues se entiende que la propuesta que se formula configura un área funcional bien conectada con sus áreas colindantes.

#### **5.7.5. Justificación de la adecuada conexión de los sistemas generales y locales ordenados a los sistemas generales existentes**

En el apartado 4.3.4 de la presente memoria se justifica que el ámbito del PIA tiene organizado con carácter prioritario en su ordenación la disposición de enlaces en continuidad y accesibilidad directa a través de las diversas vías y carreteras de su entorno, y en los diferentes enlaces con estos viarios puede resolver en capacidad y calidad sus necesidades de conectividad viaria para los usos previstos. De esta forma se acaba la continuidad e integración con los sistemas generales y locales existentes en el entorno urbano consolidado del ámbito, garantizando su conexión funcional y la vertebración territorial.

En el apartado 4.4 de la presente memoria, se justifica la idoneidad de las conexiones del ámbito del PIA con las redes generales exteriores, tanto viarias como de servicios. Así, en relación a las conexiones viarias, las principales conexiones del ámbito del PIA se producen sobre la Avenida de Madrid con contacto directo, con las avenidas Alcalde Gregorio Espiño, Emilio Martínez Garrido y Antonio Palacios (Primer Cinturón) a través del nódulo de la antigua estación de autobuses, Av. Alcalde Gregorio Espiño y calle Gandarón a través del sistema general viario incorporado al ámbito y avenida Emilio Martínez Garrido a través de la conexión exterior propuesta a través de la calle Ceboleira al norte del sector.

Para mayor bastante en este tema, la presente memoria incorpora un anexo específico (Anexo 4) en el que se describe la infraestructura vial existente, se dimensionan las demandas de movilidad generadas por la actuación, haya analizado la capacidad actual de la red viaria existente y un primer estudio de la capacidad de las actuaciones viales propuestas en el PIA para absorber dichas demandas sin detrimento de la funcionalidad de la red existente. También se tratan en más en detalle los aspectos de continuidad y conexión con los

sistemas generales de servicios en el Anexo 3: *Infraestructuras de servicios urbanos* de la presente memoria, y a él en los remitimos para verlos con el detalle necesario.

**5.7.6. Justificación de la integración de la ordenación con los elementos del paisaje y de la vegetación (artículo 168 del RLSG)**

La justificación de la integración de la ordenación con los elementos del paisaje y de la vegetación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 168 del RLSG está contemplada en el apartado 1.4 del Estudio del paisaje urbano que se incorpora como Anexo 2 de la presente memoria.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El artículo 44 LOT establece la exigencia de la justificación de la coherencia entre las actuaciones proyectadas en los Proyectos de interés autonómico y las previsiones contenidas en las Directrices de ordenación del territorio y en otros instrumentos de ordenación del territorio vigentes en el ámbito.

Según consta en el Sistema de Información de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Galicia (SIOTUGA) los instrumentos ordenación del territorio vigentes con incidencia en el ayuntamiento de Vigo, en el que se localiza el ámbito del PIA, son los que siguen:

| INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL ÁMBITO DEL PIA |  |  |            |            |           |            |
|--|--|--|------------|------------|-----------|------------|
| Código   | Título   | Instrumento                              | Aprobación | DOG        | Estado    | Incidencia |
| OT21113  | Modificación nº 2 del Plan sectorial de ordenación de las áreas empresariales de Galicia   | Plan Sectorial                           | 21/12/2023 | 25/01/2024 | Vigente   | NO INCIDE  |
| OT21064  | 1ª Revisión del Plan forestal de Galicia hacia la neutralidad carbónica 2021-2040  | Programa coordinado de actuación         | 30/09/2021 | 25/10/2021 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT19009  | Proyecto sectorial PS-2, área científico-tecnológica 1, del Campus Científico-Tecnológico del Mar en la ETEA                                     | Proyecto sectorial                       | 20/05/2021 | 17/06/2021 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT18022  | PS-1, área de viarios, espacios libres e infraestructuras, en desarrollo del Plan Sectorial del Campus Científico-Tecnológico del Mar en la ETEA | Proyecto sectorial                       | 11/02/2021 | 23/02/2021 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT18065  | PS área de usos complementarios PS-6 del Campus Científico-Tecnológico del Mar en la ETEA  | Proyecto sectorial                       | 05/11/2020 | 23/11/2020 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT20021  | Proyecto sectorial Ampliación Parque Tecnológico y Logístico de Vigo   | Proyecto sectorial                       | 17/04/2020 | 25/05/2020 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT17033  | MP 1º del Plan sectorial de Ordenación de Áreas empresariales en la Comunidad Autónoma de Galicia  | Plan Sectorial                           | 29/11/2018 | 20/12/2018 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT16024  | Modificación del Proyecto sectorial del polígono industrial del Pasaje   | Proyecto sectorial                       | 15/09/2016 | 30/09/2016 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT11199  | Plan sectorial de Ordenación de Áreas empresariales en la Comunidad Autónoma de Galicia  | Plan Sectorial                           | 30/04/2014 | 28/05/2014 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT12209  | Plan sectorial de implantación y desarrollo de las infraestructuras de la Xunta de Galicia gestionadas por RETEGAL                               | Plan Sectorial                           | 02/05/2013 | 17/06/2013 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT12212  | Área de usos recreativos PS-5 del Campus científico-tecnológico del mar en la ETEA   | Proyecto sectorial                       | 20/09/2012 | 21/09/2012 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT09003  | Campus científico-tecnológico Ciudad del Mar   | Plan Sectorial                           | 23/02/2012 | 04/04/2012 | vigente   | NO INCIDE  |
| DOT  | Directrices de ordenación del territorio   | Directrices de ordenación del territorio | 10/02/2011 | 22/02/2011 | vigente   | INCIDE     |
| OT11113  | Plan de Ordenación del litoral de Galicia  | Plan territorial integrado               | 10/02/2011 | 23/02/2011 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT08010  | Nuevo Hospital de Vigo   | Proyecto sectorial                       | 12/02/2009 | 13/02/2009 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT01028  | Plan sectorial hidroeléctrico de las cuencas hidrográficas de Galicia-Costa  | Plan Sectorial                           | 29/11/2001 | 07/01/2002 | vigente   | NO INCIDE  |
| OT10100  | Polígono Industrial El Pasaje  | Proyecto sectorial                       | 05/05/2011 | 25/05/2011 | histórico | NO INCIDE  |

De los anteriores instrumentos de ordenación del territorio el único que tiene incidencia en el ámbito del PIA son las Directrices de ordenación del territorio de Galicia (DOT) dado que los terrenos a desarrollar si encuentran fuera del ámbito de aplicación del POL, aunque sí se encuentran dentro de las áreas contempladas en la Ley de ordenación y Gestión integrada del litoral de Galicia (LOLGA).

### 6.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DOT)

Las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), tienen como finalidad precisar la definición de un modelo territorial para Galicia, estableciendo las pautas espaciales de asentamiento de las actividades. Las propuestas y determinaciones de las DOT pretenden definir una senda a seguir y trazar un escenario de futuro, que bajo una perspectiva de sostenibilidad, aspira a conseguir la cohesión social y territorial de Galicia.

Las DOT configuran un modelo territorial basado en un sistema jerarquizado de asentamientos articulado por las redes de infraestructuras y equipamientos. Según este modelo, el Ayuntamiento de Vigo forma parte del sistema de ciudades de Galicia encuadrado en la Región Urbana de Vigo-Pontevedra. Estos espacios urbanos serán ámbitos para la planificación territorial, de infraestructuras, equipamientos y de servicios a los ciudadanos de carácter estructural (D.E. 2.1.1).

Las determinaciones de las DOT resultan de aplicación a todos los instrumentos de planeamiento urbanístico (D.E. 10.2.5).

En el cuadro siguiente se justifica la coherencia y conformidad del PIA con las determinaciones y criterios establecidos por las DOT, incorporando valoración una de la correspondencia de sus contenidos con respecto a lo dispuesto en dichas Directrices (D.E. 1.4).

| CUADRO DE CONGRUENCIA Y CONFORMIDAD DEL PIA CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GALICIA  |   |   |
|--|---|---|
| Determinaciones de las DOT que resultan de aplicación al PIA   |   | Contenidos y determinaciones del PIA en relación con las determinaciones de las DOT   |
| <b>Determinaciones excluyentes</b> de cualquier otro criterio, ubicación, uso o diseño territorial o urbanístico.  |   |   |
| <b>Determinaciones orientativas</b> propuestas que contengan las DOT que las Administraciones competentes deben concretar en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial, de planificación sectorial, o de planeamiento urbanístico. |   |   |
| <b>1 Objetivos generales y estructura básica del modelo territorial</b>  |   |   |
| 1.4  | Los instrumentos de ordenación territorial, los restantes de la planificación sectorial, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberán justificar su coherencia y conformidad con las determinaciones y criterios establecidos por las Directrices de ordenación del territorio, incorporando una valoración de la correspondencia de sus contenidos con respecto a lo dispuesto en las DOT. | El PIA incorpora la presente valoración de la correspondencia de sus contenidos con respecto a lo dispuesto en las DOT, con la alcanzada justificación de su coherencia y conformidad con los criterios y determinaciones de ésta. El PIA incorpora, asimismo, un análisis de compatibilidad estratégica (ACE) con las DOT. |
| 1.5  | Los instrumentos de ordenación territorial e instrumentos de planeamiento urbanístico serán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica o al procedimiento de evaluación de impacto ambiental  | El PIA se sometió al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, y el Informe Ambiental Estratégico emitido en fecha 10 de diciembre de 2025 propone no someter al PIA al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.   |
| <b>2 El sistema de asentamientos</b>   |   |   |
| <b>Determinaciones para el sistema de ciudades de Galicia</b>  |   |   |
| 2.1  | 2.1.1 Los espacios urbanos configurados alrededor de las ciudades de Vigo-Pontevedra y A Coruña-Ferrol conforman las dos regiones urbanas de Galicia. Serán ámbitos para la planificación territorial, de infraestructuras, equipamientos y de servicios a los ciudadanos de carácter estructural   | El Ayuntamiento de Vigo forma parte del sistema de ciudades de Galicia encuadrado en la Región Urbana de Vigo-Pontevedra. Los criterios y objetivos de la presente PIA son plenamente congruentes con la visión que resulta del modelo territorial de las DOT.  |
|  | 2.1.6 En ausencia de un PTI, los programas, planes sectoriales y el plan municipal que formulen las distintas Administraciones considerarán las interrelaciones residenciales, laborales y de servicios que se producen entre los asentamientos que conforman las regiones urbanas y las áreas urbanas  | El presente PIA, tal como se recoge en la memoria, parte de la consideración de las interrelaciones de todo tipo que se producen entre los ayuntamientos que conforman la Región Urbana de Vigo-Pontevedra, y enyudamente, con los ayuntamientos que conforman el área metropolitana de Vigo.                               |

| Determinaciones de las DOT que resultan de aplicación al PIA   |  | Contenidos y determinaciones del PIA en relación con las determinaciones de las DOT   |
|--|--|---|
| 3 Desarrollo y ordenación de los asentamientos, áreas empresariales y de las actividades productivas |  |   |
| Determinaciones para el desarrollo y ordenación de los asentamientos                                 |  |   |
| 3.1.2  | Sólo podrán tener la consideración de ámbitos aptos para el desarrollo urbano aquellos suelos que reúnan los requisitos de necesidad e idoneidad y que sean clasificados como suelo urbano o urbanizable.  | En la documentación de la Revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Vigo, aprobada definitivamente en fecha 26/05/2025 y publicada en el DOG nº:123 de 30/06/2025, se incluye un sector de suelo urbanizable residencial (el SUB-405 Ofimático) cuya delimitación es prácticamente coincidente con el ámbito del PIA, por lo que la idoneidad del desarrollo urbano se encuentra acreditada al coincidir con la estrategia de actuación del Plan. Las justificaciones de la necesidad y del interés público ya fueron expuestas en la convocatoria del concurso formulada por el IGVS.   |
| 3.1.4  | Los instrumentos de ordenación territorial y el plan urbanístico que prevean el desarrollo de actuaciones de carácter residencial deberán fundamentar sus previsiones en un diagnóstico justificado de la necesidad de nuevas viviendas en el horizonte temporal establecido en su estrategia de actuación que, a ese efecto, deberá fundamentarse en las previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia.<br>Además, deberán cuantificar y analizar el parque actual de vivienda y su estado de conservación, incluyendo las viviendas vacías y sin uso y valorar las medidas que, en su caso, haya que adoptar para la sustitución o la mejora de edificaciones no habitables o ruinosas, así como de estímulo a la rehabilitación.  | En la convocatoria del concurso que realizó el IGVS para la redacción del PIA ya se justificó la necesidad e interés público del desarrollo del ámbito teniendo en cuenta, entre otras circunstancias, a la dificultad en el acceso a la vivienda para una gran parte de la población que existe en el momento presente tanto en Galicia como en el resto del Estado y que legitiman la intervención directa de la Administración Autonómica en base a sus competencias en la materia a través del instrumento de ordenación escogido, que según el artículo 40 de la Ley de ordenación del territorio de Galicia posibilita la creación de suelo destinado a viviendas protegidas. En la tramitación de dicho instrumento ya se lleva a cabo un análisis de la edificación residencial en el municipio a partir de los datos oficiales existentes.   |
| 3.1.5  | Los instrumentos de ordenación territorial y el plan urbanístico: a) No podrán contener previsiones de crecimientos residenciales desvinculados de los asentamientos preexistentes o que se desarrollen mediante aquellas áreas de recalificación identificadas b) Deberán garantizar la accesibilidad y movilidad, prestando especial atención a fórmulas de transporte sustentable c) La localización de centros atractores de desplazamientos considerará su articulación con dichas fórmulas de transporte sostenible. d) Priorizarán la compactación frente a la expansión sobre terrenos en estado natural, mediante operaciones de rehabilitación, reforma y consolidación. Se evitarán los crecimientos a lo largo de las vías de comunicación e) Establecerán medidas tendentes a la incorporación de usos deficitarios (distintos del residencial) y a la mezcla de usos complementarios, evitando ordenaciones monofuncionales y segregaciones económicas y sociales f) Se incluirá la perspectiva del metabolismo urbano en sus análisis de partida g) Deberán contener los análisis y la planificación precisa para evaluar la garantía de reservas de agua suficiente y viabilidad de la captación, tratamiento y distribución del agua potable, de la recogida del agua residual y su depuración, reutilización o vertido a medio receptor de forma sostenible. h) Incluirán un apartado de análisis, caracterización y diagnóstico de las principales actividades socioeconómicas del ayuntamiento, en términos tanto de ocupación del territorio como de ocupación de la población activa | El PIA desarrolla un ámbito con una delimitación prácticamente coincidente con la de un sector de suelo urbanizable que figura en la Revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Vigo, recientemente aprobada y que se encuentra en contacto en sus márgenes con suelo urbano.<br>La propuesta que se formula mejora la accesibilidad y la movilidad en la zona ofreciendo alternativas de tráfico e incrementando las secciones de calles existentes y actualmente muy estrechas y contiene viario para el uso peatonal y ciclista ligado a los principales ejes de comunicación del ámbito previstos.<br>La actuación a desarrollar se subsidiera que no va a convertirse en un gran centro atractor de tráfico, como pueden ser las grandes zonas industriales, dotacionales o comerciales. Con todo, y como se ven de señalar, la propuesta del PIA prevé la realización de viario para movilidad alternativa lo que unido a las nuevas zonas de estacionamiento previstas y a la previsible extensión o refuerzo de las redes de transporte público en la zona cuando la demanda se vaya incrementando por la presencia de más población haga que sea posible un cierto grado de movilidad sostenible, al menos en las distancias cortas. La ordenación que se propone apuesta por la compactación de la edificación y el empleo de unas densidades adecuadas al objetivo de que el consumo de suelo sea razonable y eficiente en el sentido de dar respuesta a las demandas de vivienda para las que se formula desarrollo. No se focalizan los crecimientos a lo largo de vías de comunicación existentes sino que el ámbito prioriza crear y completar malla urbana.<br>Además de los usos residencial y dotacional la ordenación propuesta incorpora otros como el comercial. En el análisis de partida que se hace del ámbito del PIA se tiene muy en cuenta aquellos elementos que tienen que ver con el metabolismo urbano como pueden ser los recursos disponibles para ser empleados o la generación y tratamiento de los residuos generados.<br>Tal y como se ven de indicar la documentación del PIA analiza la disponibilidad de recursos, entre ellos los hídricos, y evalúa la capacidad y características de los sistemas de saneamiento, haciendo, en el caso de ser preciso, la propuesta de las mejoras que se consideren oportunas para garantizar un adecuado nivel de servicio.<br>En la memoria informativa se recoge el análisis relativo a la caracterización y diagnóstico de las principales actividades socioeconómicas del ayuntamiento, en términos tanto de ocupación del territorio como de ocupación de la población activa |
| 3.1.14   | Los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico deberán contener un análisis de los riesgos naturales y antrópicos a los que se expone el territorio de su ámbito de influencia, y deberán estos terrenos expuestos quedar excluidos del proceso urbanizador y, en todo caso, de los usos por los que puedan verse afectados personas y bienes materiales o que dejen de ser funcionales en el caso de materialización del riesgo. Para el análisis de estos riesgos naturales y tecnológicos se partirá de las delimitaciones y estimaciones realizadas por los órganos sectoriales competentes en cada caso o, se haya procedido, se emplearán las fuerzas y metodologías de cálculo y estimación que éstos establezcan.  | La documentación del PIA contiene un análisis de los riesgos naturales y antrópicos a los que se expone el territorio de su ámbito de influencia. En el caso de la presencia de los antedichos riesgos, y que éstos no puedan ser mitigados o eliminados por medidas específicas, los terrenos afectados quedan excluidos del proceso urbanizador.  |

| Determinaciones de las DOT que resultan de aplicación al PIA                                       |        |   | Contenidos y determinaciones del PIA en relación con las determinaciones de las DOT   |
|--|--------|---|---|
|  | 3.1.16 | <p>Los planes generales de ordenación municipal y los instrumentos de ordenación del territorio resolverán las necesidades de crecimiento de conformidad con los principios de sostenibilidad y atendiendo a los siguientes criterios: a. Se prestará especial atención a las características propias y diferenciadoras de cada núcleo o asentamiento, tales como su inserción topográfica, la relación con su entorno más próxima, las actividades realizadas en esa entorno próxima y su encuadramiento parroquial, morfología vial y parcelaria, tipologías arquitectónicas, elementos patrimoniales y el paisaje que entre ellos componen. b. En el interior de las Áreas urbanas se preveerán espacios destinados a cumplir funciones ecológicas como la reducción o mitigación de la contaminación, la integración en corredores ecológicos o el drenaje y en su caso depuración de aguas de escorrentía.</p> <p>c. Las áreas libres situadas dentro de las áreas urbanas se dispondrán, siempre que sea posible, de modo que pueda establecerse una conexión entre ellas, propiciando la conformación de corredores ecológicos. d. En el caso de que existan zonas con riesgo de inundación se establecerán las limitaciones necesarias de usos, especialmente en zona de flujo preferente, para garantizar la protección de los canales, evitando y disminuyendo los daños medioambientales y sobre bienes y personas, siguiendo las prescripciones establecidas en la planificación hidrológica y en los planes de gestión de inundaciones.</p> <p>y. Se considerarán preferentes las actuaciones que se desarrollen en continuidad con los armazones urbanos ya existentes, respetando en cualquier caso las zonas o espacios que deban preservarse del desarrollo urbanístico por sus valores naturales o por su necesario destino a las funciones ecológicas anteriormente enunciadas. Se procurará establecer modelos de ordenación urbana de densidad media o alta que contribuyan a alcanzar niveles de masa crítica suficientes para facilitar las relaciones sociales y viabilizar la implantación de dotaciones, servicios y actividades terciarias y de ocio, tanto públicas como privadas. Se considerará la movilidad en el diseño del modelo territorial de manera que se reduzca la demanda de transporte, y se favorezcan la intermodalidad y el transporte colectivo. h. En las obras de urbanización, siempre que sea la opción de mayor eficiencia global, y conforme a la legislación sectorial competente, se contemplará en el diseño de las redes de servicios (abastecimiento y saneamiento de agua, suministro de energía, telecomunicaciones) que su trazado sea mediante galerías subterráneas o zanjas compartidas.</p> | <p>La propuesta de intervención del PIA parte de un amplio análisis del territorio donde se va a insertar que se recoge en su documentación y tiene en cuenta la topografía y demás características naturales de los terrenos, las zonas edificadas existentes sus tipologías, el parcelario, los servicios urbanísticos, las vías de comunicación y la presencia o no de valores patrimoniales, entre otros aspectos.</p> <p>El desarrollo del PIA va a conllevar el mantenimiento de amplias superficies en estado natural o con pavimentos drenantes que van a limitar las escurridas y van a posibilitar un menor drenaje del suelo.</p> <p>Las zonas libres propuestas interiores del ámbito se encuentran interconectadas entre sí y conformando en el caso de los terrenos ubicados en los márgenes del canal de agua existente un corredor ecológico que abarca de forma longitudinal la zona central del espacio sobre el que se interviene.</p> <p>No se tiene constancia de que existan zonas que presenten riesgos de inundación, en cuyo caso quedarían excluidas de su ocupación por edificaciones o usos que puedan suponer daños ambientales o a las personas.</p> <p>La actuación propuesta se localiza adjuntante en sus márgenes al suelo urbano y en ella se preservarán aquellos elementos naturales que se consideran de interés y que cumplen funciones ecológicas.</p> <p>El modelo de ordenación urbana que se propone cuenta con una densidad adecuada contribuyendo positivamente a alcanzar niveles de masa crítica suficientes para facilitar las relaciones sociales y viabilizar la implantación de dotaciones, servicios y actividades terciarias y de ocio, tanto públicas como privadas.</p> <p>El PIA tiene en cuenta la movilidad urbana en la medida de su escala de intervención, estableciendo nuevas zonas de estacionamiento y viario para el uso peatonal y ciclista que posibilitan una cierta intermodalidad y movilidad alternativa al empleo de vehículos a motor en proximidad, conectando con otros itinerarios los espacios de tránsito no motorizado existentes en los márgenes del viario situado en las inmediaciones.</p> <p>En la urbanización del ámbito se prevé que las distintas redes de servicios transcurran enterradas.</p> |
| <b>4 Las infraestructuras y los vectores ambientales del modelo territorial</b>                    |        |   |   |
| <b>Determinaciones relativas a las carreteras.</b>   |        |   |   |
| 4.1  | 4.1.8  | El acceso a las parcelas resultantes de los nuevos desarrollos urbanísticos deberá realizarse a través de carreteras al menos de rango local. Las conexiones con las carreteras supramunicipales se coordinarán con la administración titular de la vía.  | El acceso al ámbito del PIA se dispuesto principalmente empleando viario de titularidad local y puntualmente a través de la Avenida de Madrid.  |
| <b>Determinaciones relativas a las infraestructuras aeroportuarias.</b>                            |        |   |   |
| 4.3  | 4.3.3  | Los instrumentos de ordenación del territorio y del urbanismo que ordenen ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas vigentes, incluyendo las acústicas, incorporarán las limitaciones que éstas imponen. Los planes urbanísticos, establecerán las condiciones de uso del suelo afectado y la entorno que sea preciso para evitar impactos ambientales y acústicos sobre la población existente y la de los posibles nuevos desarrollos.  | El ámbito se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vigo que quedarán expresamente contempladas en el PIA, debiéndose cumplir las limitaciones establecidas por la legislación sectorial de aplicación en relación al anterior.   |
| <b>Determinaciones relativas a las infraestructuras de telecomunicaciones.</b>                     |        |   |   |
| 4.6  | 4.6.3  | En toda planificación de obras de urbanización se preveerán los espacios y sistemas necesarios para la implantación de redes de telecomunicaciones  | En el proceso de urbanización del PIA se preveerán los espacios y sistemas que faciliten la implantación posterior de redes de telecomunicaciones.  |
|  | 4.6.6  | Todas las nuevas edificaciones destinadas a usos dotacionales, tanto públicos como privados, deberán construirse con su respectivo proyecto de telecomunicaciones.  | En cuanto a los usos dotacionales, éstos en base a la normativa del PIA, deberán de contar con el respectivo proyecto de telecomunicaciones.  |
| <b>Determinaciones relativas a las infraestructuras de generación y abastecimiento energético.</b> |        |   |   |
| 4.7  | 4.7.2  | El planeamiento urbanístico y territorial deberán contemplar las infraestructuras para el abastecimiento tanto eléctrico como gasista, en su caso.  | El PIA obtendrá su abastecimiento eléctrico a partir de las redes y centros de transformación existentes adyacentes al ámbito o de los eventuales refuerzos que la compañía suministradora considere necesario realizar en función de las nuevas demandas.  |
|  | 4.7.3  | Con el fin de determinar la viabilidad de las actuaciones, las compañías suministradoras establecerán, en el momento de la ordenación municipal, las necesidades y el coste de las infraestructuras asociadas a los desarrollos urbanísticos.   | Las distintas empresas suministradoras van a poder ajustar las instalaciones y costes del servicio en función de las nuevas previsiones a partir del contenido del documento para Aprobación Inicial que contiene toda la documentación de la ordenación y demandas previstas   |

| Determinaciones de las DOT que resultan de aplicación al PIA |  |  | Contenidos y determinaciones del PIA en relación con las determinaciones de las DOT  |
|--|--|--|--|
|  | 4.7.4  | En los nuevos desarrollos urbanísticos los tendidos y redes de instalaciones energéticas serán enterrados.   | Tal y como recoge la determinación los futuros tendidos y redes de instalación energéticas serán subterráneas.   |
|  | 4.7.12   | Los instrumentos de planeamiento urbanístico establecerán acciones y determinaciones que contribuyan a ejecutar los siguientes objetivos del metabolismo urbano energético: a) Integrar el concepto de eficiencia energética en la organización de las ciudades, en el diseño urbanístico, en la edificación, en los sistemas de movilidad y accesibilidad y en la gestión urbana, tanto en sectores residenciales de nueva construcción como en tejidos urbanos preexistentes. b) Establecer en el planeamiento urbanístico un nivel mínimo de energías renovables y un determinado grado de autosuficiencia energética que permita combinar la generación local con las medidas de ahorro y eficiencia. c) Adaptar la morfología urbana, las tipologías y el diseño de los espacios exteriores a las condiciones bioclimáticas.  | La normativa urbanística del PIA formulará medidas de ahorro energético que serán de aplicación en el desarrollo del sector. A través del Código Técnico de la Edificación ya se garante que un cierto porcentaje de la energía que se emplea en las edificaciones vaya a tener un origen renovable. La disposición de las zonas en las que se pretende albergar la edificación y de los espacios exteriores del sector favorece la adaptación a las condiciones bioclimáticas.  |
|  | <b>Determinaciones relativas al ciclo integral del agua.</b> |  |  |
|  | 4.8.9  | No podrán ejecutarse nuevos desarrollos residenciales, industriales o comerciales, dotaciones o explotaciones agroforestales o mineras si no está previamente garantizado el abastecimiento de agua y el saneamiento de aguas residuales y la gestión de las aguas pluviales conforme a criterios de sostenibilidad y a la planificación hidrológica.  | El sector del PIA se conectará a las redes municipales existentes en su entorno siendo las nuevas demandas previstas a priori menores que las del planeamiento vigente, ya que se apuesta por emplear dispositivos que permitan el ahorro en el consumo de agua e incluso la reutilización de las aguas pluviales para otros usos distintos del consumo humano allí donde sea posible.   |
|  | 4.8.10   | En cualquier caso, en el estudio de alternativas, se priorizarán las ubicaciones en que puedan aprovecharse redes existentes frente a las que implican la construcción de nuevas redes, aunque esté garantizado su financiación.   | Las alternativas consideradas parten de un grado semejante de aprovechamiento de las redes existentes y no suponen una gran extensión de nuevas redes en el territorio.  |
|  | 4.8.11   | Cualquier nuevo desarrollo residencial, industrial o terciario preverá obligatoriamente dos redes de evacuación de aguas, separadas e independientes, para aguas pluviales y para aguas residuales. Se incluirán las TDUS (técnicas de drenaje urbano sostenible) precisas para garantizar de un modo cualitativo y cuantitativo la vuelta del agua pluvial al medio receptor.   | En el proyecto de urbanización que materialice el PIA se llevarán a cabo redes separativas para pluviales y residuales empleando TDUS para garantizar un alto grado de retorno de las aguas pluviales al medio receptor.   |
| 4.8  | 4.8.12   | Las redes de evacuación de aguas residuales para los nuevos desarrollos urbanísticos conducirán a elementos o instalaciones de depuración que garanticen que los efluentes cumplan los límites ambientales establecidos legalmente.  | Las aguas residuales del PIA serán tratadas en las instalaciones de saneamiento municipal correspondiente, las cuales están obligadas legalmente a que los efluentes cumplan con los límites legales establecidos.   |
|  | 4.8.13   | Las compañías titulares de las infraestructuras establecerán, en el momento de la ordenación municipal, las necesidades y el coste de las infraestructuras hidráulicas asociadas a los desarrollos urbanísticos.   | Durante la tramitación del PIA serán consultadas las empresas suministradoras para que éstas puedan evaluar las necesidades y el coste de las infraestructuras hidráulicas asociadas a los desarrollos urbanísticos.   |
|  | 4.8.18   | En las explotaciones agroforestales, zonas industriales y comerciales, parques públicos y zonas residenciales de viviendas con jardines privados, así como, en general, en nuevas zonas de desarrollo urbanístico, se preverán TDUS en origen (detención, retención o filtración del agua pluvial) que pueden ser útiles como sistemas de almacenamiento de aguas pluviales para el riego, el proceso industrial o la limpieza del espacio público.  | En el proyecto de urbanización que se redacte para la materialización del PIA se preverán TDUS en origen que permitan la reutilización de aguas pluviales para usos distintos del consumo humano, como pueden ser riego de espacios libres o limpieza de viario.   |
|  | 4.8.20   | Las nuevas urbanizaciones reducirán al mínimo posible el sellaje del suelo, mediante la utilización de pavimentos filtrantes y la interposición de espacios verdes o sin pavimentar  | La propuesta de PIA recoge el mantenimiento de una gran superficie de suelo con pavimentos naturales o altamente filtrantes.   |
|  | <b>Determinaciones relativas a la gestión de residuos</b>    |  |  |
|  | 4.9.3  | Los residuos inertes procedentes de excavaciones, de la construcción y demolición serán destinados preferentemente a su utilización como arenas y, en un segundo lugar, podrán ser empleados para restaurar, de forma controlada, aquellos huecos generados con la actividad minera.   | Los residuos de las obras de urbanización y construcción dentro del ámbito del PIA que no puedan ser reutilizados dentro del mismo serán tratados conforme a la normativa vigente en la materia.   |
| 4.9  | 4.9.5  | En coherencia con las restantes determinaciones, los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico incorporarán las acciones y determinaciones necesarias para pulsar por la integración de los objetivos y medidas previstas sobre el metabolismo urbano del ciclo de los materiales y residuos tendentes tanto a la reducción del consumo de materiales como a la reducción en la producción de residuos: a) Emplear materiales locales tradicionales en la construcción (naturales, renovables), evitando materiales de alto impacto ambiental. b) Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos. c) Reducir en general el consumo de materiales en la edificación, incrementar el uso de materiales renovables o con menor consumo energético en su fabricación y puesta en obra, o reciclados o reutilizados. d) Establecer medidas para fomentar el empleo de materiales reciclados o reciclables y técnicas constructivas que posibiliten la reciclaje/desmontaje, así como la coordinación con la reglamentación de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. e) Dimensionar y localizar adecuadamente los espacios necesarios para los sistemas de recogida selectiva de residuos. | La normativa del PIA incorporará la preferencia por el empleo de materiales locales tradicionales de la construcción en la medida de lo posible. El PIA apuesta por una intervención que minimice, dentro de lo posible, los movimientos de tierras e incluirá en la normativa medidas de gestión de los movimientos y de sus vertidos. Se recogerá normativamente la necesidad de reducción del consumo de materiales y la necesidad de potenciar el empleo de materiales reciclables, reciclados o que empleen un menor consumo energético en su fabricación. En la normativa del PIA se recogerán medidas para favorecer el empleo de materiales reciclados o reciclables así como de técnicas constructivas que posibiliten el reciclaje/desmontaje así como la coordinación con la reglamentación de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. En la propuesta del PIA que se formula se ha llevado a cabo el dimensionado y la ubicación de los espacios necesarios para los sistemas de recogida selectiva de residuos de forma que cuenten con una adecuada accesibilidad. |

| Determinaciones de las DOT que resultan de aplicación al PIA |            | Contenidos y determinaciones del PIA en relación con las determinaciones de las DOT  |  |
|--|------------|--|--|
| <b>7 O patrimonio natural</b>                                |            |  |  |
| <b>Determinaciones de carácter general</b>                   |            |  |  |
|  | <b>7.1</b> | <p><b>7.1.1</b> Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incorporarán las acciones y medidas necesarias para garantizar la protección de los recursos naturales e incentivar la mejora de la calidad ambiental del territorio, garantizando su uso sostenible por parte de la sociedad.</p> <p><b>7.1.2</b> <b>Objetivos y criterios</b> de protección del patrimonio y de los recursos naturales prioritarios en las actuaciones territoriales y sectoriales:<br/>Favorecer o mantenimiento da integridade funcional dos sistemas naturais.<br/>Facilitar la conectividad ecológica entre las distintas áreas protegidas favoreciendo la funcionalidad de una red de corredores ecológicos adaptando con este fin las infraestructuras y estructuras que suponen un efecto barrera.<br/>Restauración de espacios deteriorados y prevención de impactos, incorporando criterios de integración ambiental a las actividades con incidencia.<br/>Promover la generalización de modelos de ordenación y gestión sostenible del territorio<br/>Reducción de procesos erosivos como factor necesario para el desarrollo de los ecosistemas y aprovechamiento de los usos potenciales de los terrenos</p> <p><b>7.1.3</b> Los instrumentos de planificación deberán adoptar de medidas de prevención, corrección, mitigación y adaptación a las consecuencias del cambio climático</p> | <p>Uno de los objetivos principales del PIA es garantizar el mantenimiento de elementos naturales con valor existentes dentro del ámbito para que puedan ser empleados de forma sostenible para el ocio de la población formando parte de los espacios libres y zonas verdes previstas.</p> <p>Como se ven de señalar el mantenimiento de elementos naturales existentes, como es el caso del arbolado autóctono de mayor porte dentro del sistema dotacional propuesto, forma parte de la propuesta que se formula.</p> <p>La previsión, que ya figura en la revisión del Plan General de Ordenación Municipal de una gran zona verde central en el ámbito, que el PIA mantiene unida a la de los sistemas adscritos en los márgenes del río Lagares (zonas verdes) contribuyen positivamente al mantenimiento de corredores ecológicos evitando que la disposición de elementos infraestructurales o estructuras los fragmenten.</p> <p>En el caso del ámbito del PIA, más que de recuperación de espacios deteriorados habría que hablar de adaptación de espacios anteriormente agropecuarios y actualmente abandonados para el uso y el ocio de la comunidad a través de su inclusión en el sistema de espacios libres y zonas verdes de la propuesta, teniendo en cuenta que en el entorno inmediato del suelo urbano y de los núcleos rurales hay una notable carencia de estas áreas.</p> <p>La propuesta de ordenación del PIA se hace desde la base de la sostenibilidad territorial; minimizando el impacto ambiental, llevando a cabo un consumo de suelo razonable y eficiente, promoviendo la equidad social, realizando una planificación a largo plazo que se pueda ejecutar por fases viables técnica y técnicamente, empleando soluciones resilientes y adaptables en la medida de lo posible a fenómenos como el cambio climático o los ciclos económicos, teniendo en cuenta la participación ciudadana a lo largo del proceso de planificación y conservando recursos naturales y patrimoniales de interés que se localizan dentro del ámbito territorial sobre el que se vaya a intervenir.</p> <p>En la propuesta del PIA se reduce la impermeabilización del suelo en el espacio público a aquellas zonas donde resulte imprescindible para la circulación mayoritariamente de vehículos, manteniendo buena parte del suelo en estado natural o empleando pavimentos drenantes con el objetivo de reducir las escorrentías superficiales que inciden en los procesos erosivos y en las inundaciones y favoreciendo el recargo hídrico del subsuelo.</p> <p>El PIA incorpora en su documentación las medidas encaminadas a la consecución de los objetivos medioambientales establecidos, entre ellas las relacionadas con la atmósfera y cambio climático.</p> |
| <b>8 El paisaje</b>  |            |  |  |
|  | <b>8.1</b> | Las Administraciones públicas integrarán la consideración del paisaje en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística así como en otras políticas sectoriales que puedan producir un impacto directo o indirecto sobre la misma.   | La consideración del paisaje constituye un vector básico en el establecimiento de las determinaciones del PIA, especialmente importante en consideración a la exigencia de adaptación a los criterios, principios y normas del POL.  |
|  | <b>8.3</b> | Cualquier actuación sobre el territorio incluirá, en el marco del proceso de evaluación ambiental, un estudio de impacto e integración paisajística  | La documentación del PIA incorpora un Estudio del Paisaje con los contenidos propios de los estudios de impacto e integración paisajística.  |
|  | <b>8.5</b> | En ausencia de los catálogos y directrices de paisaje, los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico considerarán la perspectiva global e integral del paisaje y seguirán las definiciones y criterios generales recogidos en la parte correspondiente de la memoria de estas directrices.  | Dado que las Directrices del Paisaje ya fueron aprobadas y se encuentran en vigor se justifica la adecuación a las mismas de la ordenación propuesta dentro de un apartado específico de la documentación del PIA.   |
|  | <b>8.6</b> | El planeamiento urbanístico realizará un estudio del paisaje urbano, prestando especial atención a las tipologías edificatorias, medianeras, cierres, materiales de las fachadas y pavimentos de los espacios públicos, a las zonas verdes y arbolencias, mobiliario urbano.   | El PIA incorpora, en un anexo específico, el estudio del paisaje urbano adaptado a las características del ámbito sobre el que se interviene y con el contenido señalado.  |
| <b>9 El patrimonio cultural</b>                              |            |  |  |
|  | <b>9.3</b> | Cualquier actuación sobre el territorio debe atender a su compatibilidad con los bienes del patrimonio cultural que se vean afectados, lo que requiere su identificación, el reconocimiento de sus características y de sus relaciones con el territorio y el análisis de las posibilidades de integrarlos como un elemento más de la actuación.   | Dentro del PIA se localiza según la información disponible un único elemento no inventariado, en este caso un hórreo de dos claros con cámara de madera, en el que procede su inclusión en el catálogo del PIA y el establecimiento de un entorno de protección. Este elemento quedará incluido dentro de espacio público por lo que va a poder ser puesto en valor conjuntamente con el desarrollo de los terrenos.   |
|  | <b>9.4</b> | Cualquier actuación sobre el territorio debe atender a su compatibilidad con los bienes del patrimonio cultural que se vean afectados, lo que requiere su identificación, el reconocimiento de sus características y de sus relaciones con el territorio y el análisis de las posibilidades de integrarlos como un elemento más de la actuación.   | Dentro del interior del ámbito del PIA tan sólo ha sido localizado un único elemento con valor patrimonial, en este caso un húrreo, el cual se procederá a inventariar y formará parte de la actuación al quedar dentro de espacio público.  |

## 6.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE GALICIA (POL)

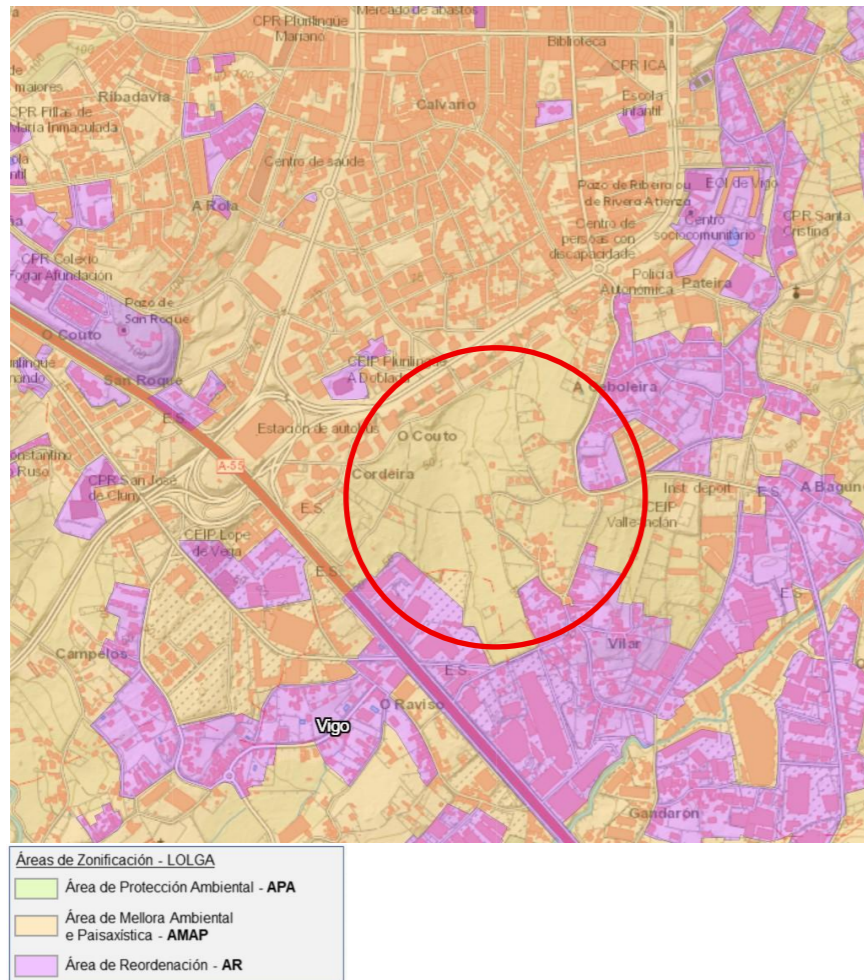
El POL es un instrumento de ordenación del territorio, de carácter supramunicipal que tiene por objeto establecer los criterios, principios y normas generales para una ordenación urbanística de la zona litoral basada en criterios de perdurabilidad y sostenibilidad, así como la normativa necesaria para garantizar la conservación, protección y valorización de las zonas costeras.

El ámbito de aplicación del POL (art.3) abarca aquella parte del territorio de todos los municipios costeros que se incluye dentro de la delimitación que a tal efecto establece en su documentación cartográfica, con la excepción de los ámbitos clasificados por el planeamiento como suelo urbano consolidado o suelo de núcleo rural, así como de los ámbitos de suelo de desarrollo (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) que a la entrada en vigor de este Plan hayan finalizado la tramitación del instrumento de gestión.

En el caso de los terrenos en los que se va a desarrollar el PIA estos se ubican fuera del ámbito delimitado del POL por lo que éste no les será de aplicación.

Por otra parte recientemente se aprueba la Ley 4/2023, del 6 de julio, de ordenación y gestión integrada del litoral de Galicia (LOLGA), y sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa de costas y del medio marino, en el litoral de Galicia se distinguen tres clases de espacios, agrupados para su ordenación en áreas, en función de sus condiciones y de las acciones que corresponde emprender sobre ellos:

- Área de Protección Ambiental (APA):** comprende los espacios que conservan características naturales, patrimoniales o paisajísticas singulares e insustituibles y valores ambientales sobranceiros, que deben ser especialmente protegidos y preservados del proceso urbanizador o de cualquier otro que pueda alterar sus condiciones.
- Área de Mejora Ambiental y Paisajística (AMAP):** comprende los espacios que, sin reunir las condiciones de los anteriores, se mantienen mayoritariamente libres de procesos de urbanización o degradación, o han sufrido unos procesos de desnaturalización reversibles, por lo que exigen acciones de protección, recuperación y mejora de sus condiciones.
- Área de Reordenación (AR):** comprende los espacios transformados por la acción urbanizadora o por la implantación de usos y actividades económicas, y los degradados por cualquier causa, de imposible o difícil renaturalización, que exigen acciones de reordenación, orientadas a no agravar el deterioro, humanizar los espacios y renovar los elementos y su entorno.



Áreas contempladas en la Ley de ordenación y Gestión integrada del litoral de Galicia (LOLGA) en el entorno del ámbito del PIA.

Visor LOLGA

De conformidad con lo previsto en la disposición transitoria segunda de la citada LOLGA, relativa a la aplicación transitoria del Plan de ordenación del litoral de Galicia, hasta su revisión se mantendrá el régimen jurídico de las áreas de protección costera, de los corredores y de los espacios de interés contemplados en los artículos 54, 57 y 58 del POL, excepto en lo que afecte a las actuaciones estratégicas del título IV de la LOLGA, cuyas disposiciones serán aplicables a partir de su entrada en vigor.

Al mismo tiempo, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de la citada LOLGA, "hasta la revisión del Plan de ordenación del litoral de Galicia, las referencias contenidas en la LOLGA a los espacios de especial interés ambiental y paisajístico que debe delimitar el Plan de ordenación costera serán todos los de esa naturaleza delimitados en el Plan de ordenación del litoral de Galicia".

Hay que señalar que según muestra el visor de la LOLGA la mayor parte de la superficie de los terrenos correspondientes al ámbito del PIA, estarían incluidos en el Área de Mejora Ambiental y Paisajística (AMAP), en tanto que las zonas ya urbanizadas situadas al este y el sur del mismo figuran dentro del Área de Reordenación (AR).

### 6.3. 1ª REVISIÓN DEL PLAN FORESTAL DE GALICIA HACIA LA NEUTRALIDAD CARBÓNICA 2021-2040

La 1ª Revisión del Plan forestal de Galicia hacia la neutralidad carbónica 2014-2040 (PFG) tiene el carácter de un Programa coordinado de actuación (PCA).

Los PCA son instrumentos de ordenación del territorio establecidos en la anterior Ley 10/1995 con el carácter de instrumentos de programación plurianual de actuaciones de carácter sectorial o intersectorial referidas a la totalidad de la Comunidad Autónoma o a áreas determinadas de la misma a ejecutar, de acuerdo con el correspondiente régimen competencial, por las distintas administraciones u organismos públicos que operan en Galicia, que tienen como finalidad de servir de marco de referencia para la política presupuestaria de la Junta y el establecimiento de convenios y acuerdos de cooperación entre las Administraciones públicas que deban proceder a su desarrollo. Precisamente por su carácter netamente inversor, en la vigente LOT los Programas coordinados de actuación desaparecen como instrumentos de ordenación del territorio.

El PFG es, conforme establece el artículo 72 de la Ley 7/2012, del 28 de junio, de montes de Galicia, el instrumento básico para el diseño y ejecución de la política forestal gallega, en el que se evalúa la situación del monte gallego y se establecen las directrices y programas de actuación de la política forestal de Galicia, así como los mecanismos de seguimiento y evaluación necesarios para su cumplimiento.

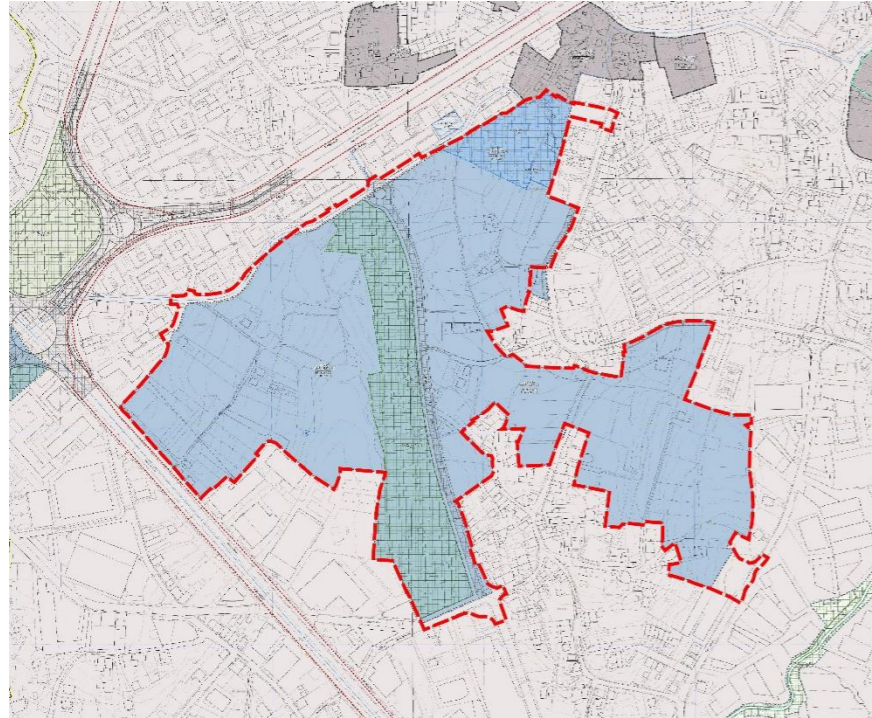
El ámbito territorial de aplicación de la 1ª Revisión del PFG está constituido por el conjunto del territorio forestal gallego, con un carácter sectorial en materia de política forestal. Se trata de un plan director estratégico para el diseño y ejecución de la política forestal gallega, tal como establece la ley de montes de Galicia, pero no tanto para ordenar el territorio forestal, finalidad que se atribuye más apropiada para la figura legal de Plan de Ordenación de los Recursos Forestales (PORF) concebido para un ámbito supramunicipal, a nivel de comarca o distrito forestal, como para establecer los objetivos, modelos, directrices, estrategias, planes o programas, medidas y acciones configurados conforme a los ejes de intervención, instrumentos de ejecución y programas de actuación que se consideran necesarios para su desarrollo y aplicación en cumplimiento de sus fines.

El ámbito competencial de aplicación de la 1ª Revisión del PFG se circunscribe a los terrenos que en Galicia posean la naturaleza legal de monte o terreno forestal con arreglo a la legislación vigente, y al aprovechamiento, uso y gestión de los recursos y servicios forestales que se desarrollen en dichos terrenos.

Dentro del ámbito del PIA no se ubican ni montes ni terrenos forestales en los que se aprecian valores forestales de especial relevancia que hayan de ser conservados por su especial importancia, y que puedan limitar el desarrollo del proyecto. Por otra parte sí existen pequeñas masas de arbolado autóctono con ejemplares de cierto porte que el PIA va a mantener incluyéndolas dentro de las zonas verdes propuestas. En todo caso, en el procedimiento de tramitación del PIA deberá requerirse informe al órgano competente de la administración autonómica en lo relativo a esta cuestión.

## 7. INCIDENCIA DEL PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

### 7.1. INCIDENCIA DEL PIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE VIGO



Ámbito del PIA sobre el PXOM (2025).  
SIOTUGA y PXOM de Vigo

El planeamiento que rige en la actualidad la actividad urbanística en el municipio de Vigo es la Revisión del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) que fue aprobado definitivamente en fecha 26/05/2025 (aprobación publicada en el DOG del 30/06/2025 y en el BOP número 146, de fecha 4 de agosto de 2025, que incluye la normativa y ordenanzas).

La revisión del Plan General de Ordenación Municipal se encuentra plenamente adaptada a LSG.

La ordenación del PIA que tenemos descrito en la presente memoria expresadas en su documentación gráfica y escrita, cuentan determinaciones de aplicación directa que implican una serie de alteraciones en el planeamiento vigente en el ayuntamiento de Vigo. Esas alteraciones son las siguientes:

#### **Clasificación del suelo:**

En relación al tratamiento del ámbito del PIA en la revisión del PGOM recientemente aprobada respecto de la clasificación y categorización del suelo puede indicar lo siguiente:

- La practica totalidad del ámbito del PIA se corresponde con el sector de suelo urbanizable residencial SUB-405 Ofimático del PGOM, que se mantiene como suelo urbanizable del PIA, pero se excluye del ámbito del PIA una pequeña superficie del sector originario del PGOM, que cambiará su clasificación a suelo urbano consolidado.
- Diversas superficies periféricas (principalmente viarios de borde reajustados en la zona norte) abarcarían terrenos clasificados como suelo urbano consolidado en el PGOM a incorporar al sector de suelo urbanizable del PIA (3.815 m<sup>2</sup> según el cuadro).
- Otras tres superficies puntuales (norte, este y sur) serán incorporadas la ordenación del PIA, para dar continuidad la trama vial del sector y mantendrán su clasificación de suelo urbano consolidado del PGOM (4.639 m<sup>2</sup> según el cuadro anexo).
- Una superficie residual se corresponde con el borde del SUNC-249 (63 m<sup>2</sup> según el cuadro).

El desarrollo del PIA conllevaría la transformación urbanística de aquéllos de los anteriores terrenos que se incluyen en el ámbito del PIA.

Las ya citadas infraestructuras previstas en SUC para la continuidad de la trama vial y la conexión del sector de suelo urbanizable del PIA con los sistemas generales o locales exteriores serán incorporadas al planeamiento municipal con la consideración respectiva de Sistemas Generales o Locales (según se recoge en los planos de ordenación), y su ejecución se realizará mediante actuaciones asistemáticas, dado que mantendrán su clasificación de suelo urbano consolidado ya asignada en la revisión del PGOM.

En la siguiente plantilla se resume la incidencia de la aprobación del PIA sobre la clasificación y categorización del suelo establecida en el planeamiento municipal vigente del ayuntamiento de Vigo:

| Zona (PIA)                   | Clasificación no PXOM (m <sup>2</sup> s) |           |              | Totais (m <sup>2</sup> s) |
|------------------------------|--|-----------|--------------|---------------------------|
|                              | SUB                                      | SUNC      | SUC          |                           |
| <b>Sector no PIA (SUB)</b>   | 202.296                                  | 63        | 3.815        | <b>206.175</b>            |
| <b>Conexións viarias</b>     |  |           |              | <b>4.639</b>              |
| Norte_Ceboleira (SL-IC)      |  |           | 1.000        | 1.000                     |
| Leste_Gandarón (SL-IC)       |  |           | 1.935        | 1.935                     |
| Sur_Estrada do Vilar (SX-IC) |  |           | 1.704        | 1.704                     |
| <b>Totais</b>                | <b>202.296</b>                           | <b>63</b> | <b>8.454</b> | <b>210.814</b>            |

| PIA SUB-405 "OFIMÁTICO", CONCELLO DE VIGO                        |                             |  |
|--|-----------------------------|--|
| ÁMBITO DO PIA E DETERMINACIÓN BÁSICAS PARA O SEU DESENVOLVEMENTO |                             |  |
|  | PXOM                        | PIA                                    |
| <b>Delimitación</b>  |                             |  |
| Superficie do sector   | 203.086 m <sup>2</sup>      | 206.175 m <sup>2</sup>                 |
| Dotacións existentes   | 478 m <sup>2</sup>          | 12.307 m <sup>2</sup>                  |
| Superficie computable no Sector                                  | 202.608 m <sup>2</sup>      | 193.868 m <sup>2</sup>                 |
| Actuacións viarias en SUC  |                             | 4.639 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Superficie total do ámbito ordenado do PIA</b>                |                             | <b>210.814 m<sup>2</sup></b>           |
| Sistema xeral adscrito (EL-PAR.032.6)                            | 10.800 m <sup>2</sup> s     | 10.800 m <sup>2</sup> s                |
| <b>Usos e intensidades</b>                                       |                             |  |
| Índice de Edificabilidade  | 1,00 m <sup>2</sup> c/r     | 1,10 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s |
| Superficie máxima Edificable                                     | 202.608 m <sup>2</sup> c    | 213.255 m <sup>2</sup> c               |
| Residencial  |                             | 206.255 m <sup>2</sup> c               |
| Comercial / terciario  |                             | 7.000 m <sup>2</sup> c                 |
| Uso global característico  | Residencial (80%)           | Residencial (max. 95%)                 |
| Usos globais compatibles   | Comercial / terciario (20%) | Comercial / terciario (max. 20%)       |
| Vivenda de protección  | 100%                        | (min. 95%)                             |
| <b>Desenvolvemento e xestión</b>                                 |                             |  |
| Iniciativa de planeamento  | Pública                     | Pública                                |
| Sistema de actuación   | Expropiación                | Expropiación                           |

Parámetros básicos de la ordenación del PIA en comparación con el PGOM (2025).

Elaboración propia y PGOM de Vigo

### Calificación del suelo:

Respecto de las tres zonas de SUC en las que el PIA ejecuta actuaciones, se cambia la calificación en las zonas que (ya fuera de los viarios actualmente existentes) habían asignadas por el PGOM ordenanzas de edificación (pequeñas zonas de Ord. U6.3, Ord. U6.2 y Ord. U9.2) que se cambian mayoritariamente a viario (de sistema general o local) y a espacios libres de sistema local.

Se ajusta ligeramente también la delimitación del ámbito SUNC-249.

### Sistemas Generales:

Aunque el PIA trata de mantener la condición de los sistemas viarios establecidos por el PGOM en esta zona puede haber pequeños ajustes en la delimitación de estos sistemas en la ordenación final del PIA.

### Cambio de la Ficha de Planeamiento del Sector:

La ordenación del PIA (que se recoge sintéticamente en el cuadro adjunto, comparando los parámetros principales con el PGOM) establece diversos cambios en las determinaciones que el PGOM establecía para el sector SUB-405, por tanto si cambia la Ficha de Planeamiento del Sector resultante del PIA, con cambios al menos respecto de las siguientes cuestiones:

- Delimitación del sector.
- Asignación del tipo de vivienda de protección, pues el PGOM considera un 100% de este tipo de vivienda y el PIA contempla algunas zonas de vivienda libre, hasta un máximo del 5 % de la edificabilidad residencial.
- Dotaciones de sistema general y local (que se amplían o aumentan en todos los casos) y establecimiento de posibles condiciones particulares en las respectivas ordenanzas aplicables en la zonificación del PIA (que en cualquier caso estarán basadas en las ordenanzas del PGOM, o serán remitidas directamente a las mismas).
- Condiciones básicas edificatorias, entre ellas la altura que como consideración genérica establece el PGOM en 6 plantas, y el PIA establece hasta un máximo de B+12 plantas en algunas zonas, y se concretan las tipologías edificatorias a implantar, estableciendo (en su caso) condiciones particulares en las ordenanzas de edificación a aplicar en la zonificación del PIA (que en cualquier caso estarán basadas en las ordenanzas del PGOM, o serán remitidas directamente a las mismas).
- Otras modificaciones en las condiciones contempladas en la Ficha del PGOM para el sector.

## 7.2. ENCAJE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL EN EL PIA

En razón de lo antedicho, la modificación puntual del PGOM vigente resulta obligada para dar cumplimiento a lo previsto en diversos artículos (principalmente el 20.4, 58.2 y 60.2) de la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia (LOT), a respecto

de lo necesario encaje de las determinaciones del presente PIA y el planeamiento municipal del ayuntamiento afectado por esta actuación, con el fin de garantizar la eficacia de las determinaciones contenidas en este instrumento de ordenación del territorio.

Según el Artículo 59 de la LOT, la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio llevará implícita la declaración de prevalencia de los usos previstos en el instrumento de ordenación del territorio sobre cualquier otro uso posible del suelo incluido en su ámbito, y sobre todo los recogidos en instrumentos urbanísticos de rango inferior a los de los instrumentos de ordenación del territorio (IOT), como es el caso del planeamiento municipal, por tanto es necesario adaptar el planeamiento vigente al PIA.

El presente PIA, al implicar la transformación urbanística del suelo, y a fin de garantizar la eficacia de las determinaciones contempladas en los instrumentos de ordenación del territorio y los principios de celeridad, eficacia, simplificación administrativa y seguridad jurídica, está obligado por la LOT a tramitar simultáneamente la aprobación del instrumento de ordenación del territorio y la modificación del plan urbanístico, en los extremos estrictamente afectados por las determinaciones del instrumento de ordenación territorial.

En la carpeta 09.MOD\_PXOM se recoge la documentación relativa a modificación puntual del PGOM vigente por razón de la nueva ordenación establecida por el presente PIA.

## 8. IDENTIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES PRECISAS PARA MITIGAR, ENTRE OTROS, LA ALTERACIÓN, PÉRDIDA Y FRAGMENTACIÓN DE HÁBITATS Y EL DETERIORO DE PROCESOS ECOLÓGICOS Y SERVICIOS ECOSISTÉMICOS, ASÍ COMO EL INCREMENTO DE LOS RIESGOS NATURALES

### 8.1. ANTECEDENTES

En el año 2013, la Comisión aprobó la Comunicación Infraestructura Verde: mejora del capital natural de Europa [Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité Europeo de las Regiones: Infraestructura Verde: mejora del capital natural de Europa. COM (2013) 249 final, de 6 de mayo de 2013], documento conocido como Estrategia de la Unión Europea en materia de Infraestructura Verde.

La Estrategia de la Unión Europea en materia de infraestructura Verde será posteriormente integrada en diversos documentos aprobados por la Comisión Europea, en particular en la Estrategia sobre la Biodiversidad [Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité Europeo de las Regiones. Estrategia de la UE sobre la biodiversidad hasta 2020: nuestro seguro de vida y capital natural. COM (2011) 244 final, del 3 de mayo de 2011; Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité Europeo de las Regiones. Estrategia de la UE sobre la biodiversidad de aquí a 2030: reintegrar la naturaleza en nuestras vidas. COMitÉ Económico y Social Europeo y al Comité Europeo de las Regiones. Un plan de acción en aras de la naturaleza, personas y la economía. COM (2017) 198 final, del 27 de abril de 2017.

La Ley 33/2015, de 21 de septiembre, modifica la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad e incorpora al ordenamiento jurídico español el concepto de Infraestructura Verde, en cumplimiento de las directrices europeas [COM (2013) 249 final y COM (2011) 244 final]. La normativa estatal define la Infraestructura Verde como un proyecto multiescalar que debe ser desarrollado conjuntamente por la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas, estableciendo directrices para la identificación, conservación y conectividad ecológica de los elementos territoriales, tanto terrestres como marinos. La planificación territorial y sectorial debe garantizar la funcionalidad de los ecosistemas, la adaptación al cambio climático y la restauración de las áreas degradadas.

En aplicación de este mandato, el Consejo de Ministros aprobó el 27/10/2020 a Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas, publicada mediante la Orden PCM/735/2021, de 9 de julio (BOE nº 166, del 13/07/2021), sostenida en bases científicas y técnicas redactadas en 2017. A día de hoy, está pendiente la publicación de la cartografía oficial de la Estrategia, que deberá integrarse en el Banco de Datos de la Naturaleza del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

A nivel autonómico, Galicia incorpora la Infraestructura Verde a través de la Ley 5/2019, de 2 de agosto, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad de Galicia, y de la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia. La Consellería competente en conservación del patrimonio natural elaborará la Estrategia Gallega de Infraestructura Verde, Conectividad y Restauración Ecológica.

### 8.2. MARCO DE REFERENCIA

La Comisión Europea define la infraestructura verde como una red de zonas naturales y seminaturales y de otros elementos ambientales, planificada de manera estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de un amplio abanico de servicios ecosistémicos. Incorpora espacios verdes (o azules, en el caso de los ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos de los espacios terrestres —incluidas las zonas costeras— y marinos. En los espacios terrestres, la infraestructura verde está presente tanto en entornos rurales como urbanos. [COM (2011) 244 final, del 3 de mayo de 2011].

La Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas se concibe como una estrategia orientada a promover e implementar un cambio en el modelo de ordenación y planificación territorial, enmarcado en un proceso de transición ecológica del modelo de desarrollo. Con base en la necesaria coordinación interadministrativa, la ejecución de las acciones asociadas a la infraestructura verde se desarrollará en distintas escalas, cada una con necesidades y capacidades de intervención diferenciadas:

- Escala europea: de integración territorial con las iniciativas de infraestructura verde a escala continental.
- Escala peninsular e insular: de coordinación, cooperación e integración territorial de las actuaciones desarrolladas en materia de protección de la biodiversidad, prestación de servicios ecosistémicos, conectividad y restauración ecológicas, por parte de la Administración General del Estado y de las Comunidades Autónomas.
- Escala regional y comarcal: centrada en la conformación de redes ecológicas funcionales, integradas por espacios protegidos, grandes reservorios de fauna y flora, ríos, chairas de inundación, litoral, entre otros. Incluye actuaciones dirigidas a la protección de hábitats, restauración de espacios degradados y recuperación de la conectividad ecológica.
- Escala municipal y local: donde cobran especial relevancia elementos con alta potencialidad ecológica como sebes vivas, muros de piedra, bosques de ribera, árboles aisladas, determinados cultivos extensivos o pasteros, que, junto con ríos, regatos, cualquier tipo de masa de agua y vías pecuarias, conforman corredores ecológicos por excelencia y constituyen parte esencial de la infraestructura verde.
- Escala urbana y de barrio: en la que la infraestructura verde se sustenta tanto en elementos naturales como seminaturales y artificiales, tales como parques y jardines, calles y plazas arboladas, cementerios, cubiertas y fachadas vegetales, estanques o áreas de juego, así como cualquier superficie permeable o susceptible de aumentar su permeabilidad y que tenga potencialidad para mejorar la biocapacidad urbana.

### 8.3. IDENTIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES EN EL ÁMBITO DEL PIA

En el portal web: <https://mapas.xunta.gal/visores/egiv/> puede consultarse y descargarse la cartografía oficial de la Estrategia Gallega de Infraestructuras Verdes.

Esta cartografía hace referencia a los distintos componentes de la infraestructura verde que, de acuerdo con la Estrategia de la Unión Europea y con la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde, así como con las características biográficas y territoriales de Galicia, se estructuran en siete categorías.

La escala regional se reconocen las siguientes tipologías: áreas núcleo, corredores ecológicos, zonas de amortecimiento y áreas multifuncionales.

La escala subregional y local podrían añadirse, como categoría adicional, las denominadas zonas pronúcleo.

#### 8.3.1. Áreas núcleo (Zonas núcleo)

Son aquellos elementos clave para la conservación de la biodiversidad, de la geodiversidad y del patrimonio natural en el ámbito territorial de Galicia. Corresponden exclusivamente a espacios naturales designados oficialmente dentro de las categorías de Espacio Natural Protegido o de Espacio Protegido de la Red Natura 2000, tal como establece la normativa estatal y gallega.

### 8.3.2. Áreas pronucleares (Zonas pronucleares)

En el desarrollo de la Infraestructura Verde de Galicia, a escala subregional o local, las áreas núcleo pueden complementarse con otras zonas que, aunque no posean la designación legal de Espacio Natural Protegido o Espacio Protegido de la Red Natura 2000, tienen un papel relevante para el cumplimiento de las metas y objetivos de la Infraestructura Verde. Estas zonas integran ecosistemas bien conservados y áreas de alto valor ecológico, como por ejemplo chairas aluviales cubiertas por vegetación natural, humedales, áreas litorales no urbanizadas, bosques naturales y seminaturales, plantaciones antiguas de carballos y castaños, superficies ocupadas por Hábitats de Interés Comunitario, elementos del patrimonio geológico y de la geodiversidad, entre otros.

También pueden incluirse en esta categoría los sistemas y áreas cuyo valor natural se debe a prácticas agrarias sostenibles, como los sistemas agrarios de alto valor natural contemplados en la normativa europea de la PAC.

### 8.3.3. Corredores ecológicos

Su objetivo es contribuir a mantener la conectividad ecológica y medioambiental mediante nexos físicos entre las áreas núcleo, las zonas de amortiguamiento y las zonas subnucleares. En la Estrategia Gallega de Infraestructura Verde se consideran varios tipos de corredores ecológicos delimitados a escala regional:

- Corredores marinos.
- Corredores estuarios - marismas.
- Corredores fluviales.
- Corredores acuáticos muy modificados.
- Corredores de interés paisajístico.
- Corredores terrestres.

La escala subregional y especialmente local, es posible incorporar nuevos tipos de corredores ecológicos que no pueden identificarse ni representarse a escala regional, como los sistemas de castiñeros, sebes vivas y pequeñas áreas forestales, representativos del paisaje del Bocage Atlántico aun presente en muchas zonas del interior de Galicia, y que adquieren gran importancia para la conservación de la biodiversidad en los territorios periurbanos y en las zonas de expansión de este urbano intrusivo.

De la misma manera, los corredores fluviales configurados sobre tramos fluviales de pequeña orden jerárquica tampoco pueden individualizarse a escala regional, pero son fundamentales en la configuración de la Infraestructura Verde a escala local y subregional.

En este mismo sentido, aunque algunas de las unidades utilizadas a escala regional, como los corredores terrestres o los corredores estuarinos - marismas, integran áreas con stepping stones (pequeñas teselas con hábitats naturales-seminaturales no conectadas entre sí que, con todo, favorecen los desplazamientos de la fauna y la flora), la delimitación de estas unidades puede ser ajustada al ser reconsideradas a escala regional o local, adaptando sus límites o incorporando nuevos elementos.

### 8.3.4. Zonas de amortiguamiento (Áreas de amortiguamiento o Zonas Buffer)

Áreas del territorio que actúan como zonas tampón entre la matriz paisajística y los corredores ecológicos y espacios naturales protegidos.

La Comisión Europea (CE, 2014) señala la posibilidad de que, entre las zonas núcleo, puedan integrarse también territorios no declarados formalmente como Áreas Protegidas, pero que contengan grandes ecosistemas en buen estado de conservación, como las

áreas vinculadas al Convenio Europeo del Paisaje, o aquellas que se correspondan con los denominados Sistemas de Alto Valor Natural, asociados a la existencia de buenas prácticas agrarias.

En gran medida, estas unidades quedaron delimitadas por los diversos tipos de corredores ecológicos; sin embargo, se han delimitado también, en algunos casos, zonas de amortiguamiento cuando éstas resultaban clave para complementar la delimitación de determinados espacios protegidos. Para ello, han sido aplicados los criterios establecidos por la Comisión Europea (CE, 2014), especialmente en terrenos que acogen núcleos poblacionales de especies protegidas o hábitats prioritarios no incluidos en las zonas núcleo.

#### **8.3.5. Áreas multifuncionales (Zonas multifuncionales)**

A las zonas núcleo, a los corredores ecológicos y a las zonas de amortiguamiento se les atribuye un carácter multifuncional, en el que se desarrolla una explotación sostenible de los recursos naturales junto con el mantenimiento adecuado o la restauración ecológica de una parte significativa de los servicios ecosistémicos.

Además de estas unidades, se han identificado en el territorio otras áreas multifuncionales que presentan una relevancia especial en la provisión de diversos servicios ecosistémicos, enmarcados en el concepto de uso prudente y sostenible de los recursos naturales, en coherencia con los principios y objetivos del Convenio sobre la Diversidad Biológica y de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático. La gestión a corto, medio y largo plazo de estas áreas debe basarse en estos principios.

Estas áreas se han clasificado en cuatro grandes grupos, derivados del análisis de los servicios ecosistémicos:

1. Zona multifuncional de producción agroforestal sostenible: áreas con vocación preferente para la obtención de alimentos para la población humana o el ganado, así como para la producción sostenible de recursos maderables.
2. Zona multifuncional para la calidad de vida de la población: áreas vinculadas a la presencia de elementos culturales, materiales e inmateriales, así como espacios empleados para actividades de uso público y recreativo.
3. Zona multifuncional de mitigación del cambio climático: áreas destinadas a la reducción de las emisiones y a la mejora del secuestro de carbono mediante la gestión sostenible del territorio.
4. Zona multifuncional de adaptación al cambio climático: espacios orientados a aumentar la resiliencia de los ecosistemas y del territorio frente a los impactos derivados del cambio climático.

#### **8.3.6. Elementos urbanos de la Infraestructura Verde**

A escala subregional y, especialmente, a escala local, resulta necesario establecer, delimitar y promover una gestión racional y sostenible de un conjunto de unidades de la Infraestructura Verde que tienen relevancia para garantizar la conservación de determinados componentes de la biodiversidad y de la geodiversidad, así como para la provisión de servicios ecosistémicos básicos para el bienestar y la calidad de vida de la población.

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otros:

1. Áreas verdes: jardines históricos, jardines formales y paisajísticos, espacios ajardinados en los medios urbanos y periurbanos, parques periurbanos, hortas urbanas y hortalizas familiares.
2. Elementos vinculados a la gestión del agua: estanques, depósitos, fuentes, canales y otros elementos de retención o distribución hídrica.

3. Elementos asociados al uso público: paseos y sendas urbanas, vías verdes, itinerarios ecológicos y culturales, vías ciclistas y otros espacios públicos de tránsito o ocio.
4. Elementos asociados al uso recreativo: áreas recreativas y deportivas al aire libre.
5. Ecoelementos: cubiertas verdes, jardines verticales, ecopavimentos, sistemas de drenaje sostenible (ecodrenos), ecoductos y otros elementos basados en soluciones de infraestructura verde.

### 8.3.7. Otros elementos de la Infraestructura Verde

Las grandes infraestructuras (puertos, aeropuertos, autovías, autopistas, grandes polígonos industriales, etc.) presentan, en muchos casos, efectos negativos sobre la biodiversidad y la conectividad ecológica, tanto durante la fase de construcción como en la fase de explotación.

Con el objetivo de minimizar estos impactos adversos, se han proyectado y ejecutado distintas actuaciones de conservación y gestión ambiental que, en algunos casos, implican la construcción y mantenimiento de determinados elementos que deben considerarse parte integrante de la Infraestructura Verde. Entre estos elementos destacan: pasos y túneles terrestres para fauna, escalas para pescróns, ecoductos y otras soluciones de integración ecológica en el territorio.

De acuerdo con estos componentes, se reproduce la cartografía disponible en el portal web de la Xunta de Galicia para el ámbito de actuación, con aneis de equidistancia de 500 metros desde el borde de la delimitación del PIA, a fin de facilitar la comprensión de las distancias a los distintos componentes de las infraestructuras verdes.

En el mapa de la izquierda se comprueba que no existe ninguna zona de núcleo en las proximidades del ámbito del PIA. En relación con los corredores ecológicos, sólo se identifica un **corredor fluvial**, situado a algo más de 100 metros. Se trata del río Lagares, ya identificado en el capítulo correspondiente a la hidrografía.

Finalmente, se aporta para el ámbito de estudio la cartografía relativa a las zonas multifuncionales, en la que se observa que el ámbito se encuentra a aproximadamente 1 km de una Zona Multifuncional de Calidad de Vida y Población (ZM\_33).



|                             |                          |                    |                              |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------------|
| Delimitación                | Corredor Mariño          | Corredor Fluvial   | Corredor Paisaxístico        |
| Aneis (equidistancia 500 m) | Corredor Esteiro-Marisma | Corredor Acuático  | Corredor Acuático Modificado |
| Zonas Núcleo                | Corredor Río             | Corredor Terrestre |                              |



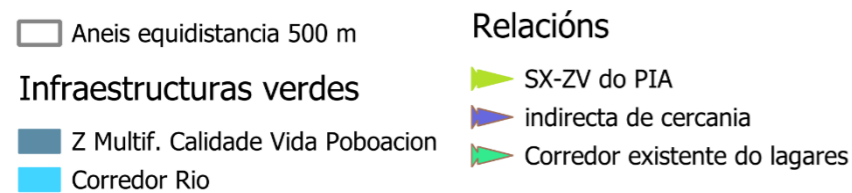
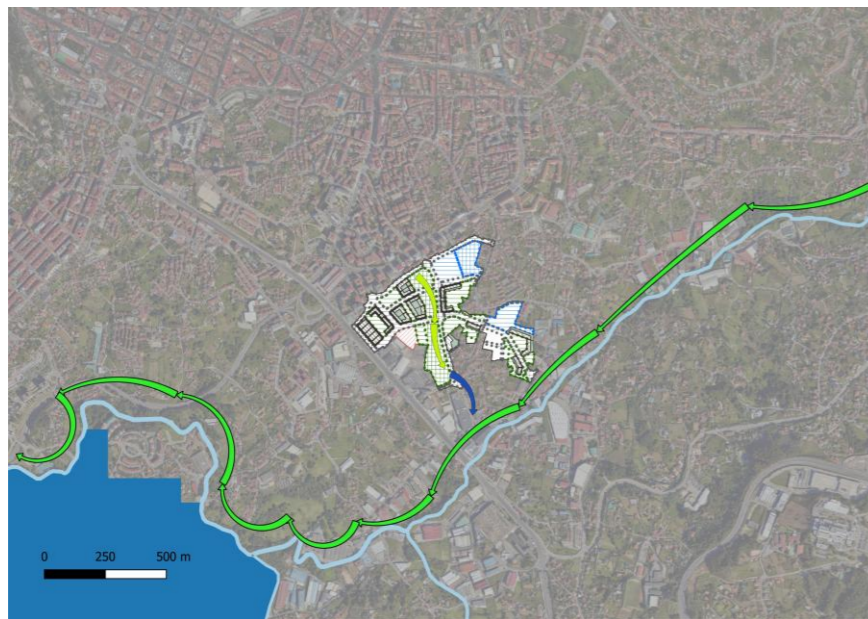
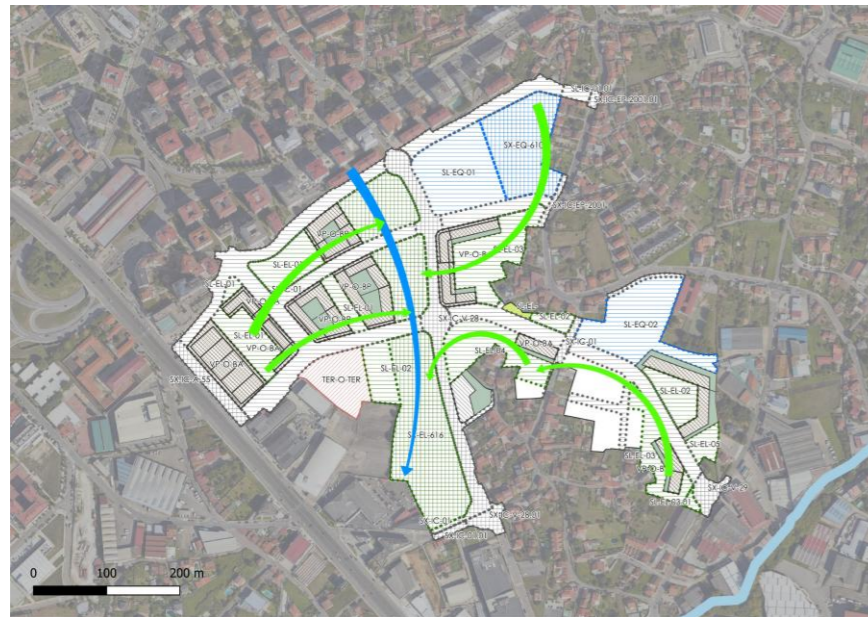
|  |   |
|--|---|
| Delimitación                                       | Zonas Multifuncionalis Calidade Vida Poboación          |
| Aneis (equidistancia 500 m)                        | Zonas Multifuncionalis Mitigación Cambio Climático      |
| Zonas Multifuncionalis Adaptación Cambio Climático | Zonas Multifuncionalis Producción Agroforestal Sostible |

## 8.4. LAS INFRAESTRUCTURAS VERDES EN LA ORDENACIÓN DEL PIA

La ordenación propuesta muestra una especial sensibilidad respecto de la temática de los corredores verdes, adoptando una estrategia que reconoce la necesidad de garantizar su continuidad. Para ello, se toman como ejes principales las escurrillas naturales de agua existentes en el ámbito —junto con su vegetación de ribera—, entendidas como elementos análogos a los corredores fluviales definidos en la estrategia a escala regional.

En el marco del PIA, estos elementos se clasifican como Sistema General de Zonas Verdes (SX-ZV), con el objetivo adicional de que se completen con los Sistemas Locales de Zonas Verdes (SL-ZV) y con las zonas verdes de titularidad privada, conformando así una red verde continua y funcional.

En la imagen siguiente se representan estas relaciones, destacadas mediante un sistema de flechas que evidencia las conexiones internas dentro del ámbito del PIA.



Considerando las coberturas del suelo existentes entre el ámbito del PIA y el corredor ecológico (corredor fluvial) definido en la Estrategia Gallega de Infraestructuras Verdes, resulta altamente improbable establecer, a medio o largo plazo, una conexión directa mediante un sistema continuo de zonas verdes. Esta limitación derivada de la elevada impermeabilización de los suelos intermedios, de la consolidación de los usos urbanos existentes y de la presencia de infraestructuras que actúan como barreras físicas y ecológicas, reduciendo la continuidad paisajística y funcional.

Sin embargo, es técnica y ambientalmente viable —e incluso recomendable— articular, mediante herramientas de gestión municipal, una conexión funcional entre el SX-ZV propuesto y el corredor ecológico del Lagares. Esta conexión podría materializarse a través de un itinerario peatonal o de uso mixto, garantizando un acceso de calidad y favoreciendo la conectividad ecológica parcial, en coherencia con las líneas de actuación de la Estrategia Gallega de Infraestructuras Verdes y con el recientemente aprobado PGOM de Vigo. (esta conexión se indica con la flecha azul acura en el mapa siguiente):

### 8.5. CONCLUSIONES

- La ordenación propuesta apuesta por la creación de corredores verdes, interconectando los SX-ZV con los SL-ZV y con los espacios verdes de titularidad privada.
- Es posible establecer una conexión peatonal mixta desde el SX-ZV al corredor del Lagares.
- **Las medidas de corrección del impacto recogidas en el apartado 10 del Estudio Ambiental Estratégico (EAE) que acompaña esta tramitación resultan plenamente compatibles y complementarias con las líneas de actuación y orientaciones establecidas por la Estrategia Gallega de Infraestructuras Verdes.**
- Por lo tanto, **no se prevén alteraciones, pérdidas ni fragmentación de hábitats, ni deterioro de procesos ecológicos o de los servicios ecosistémicos. En consecuencia, la actuación propuesta se considera compatible con la Estrategia Gallega de Infraestructuras Verdes.**

### 9. ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA

Según establece el artículo 45.1 de la LOT, en el caso de proyectos de interés autonómico no previstos (como en este caso) se incluirá un análisis de compatibilidad estratégica para garantizar la coherencia de la planificación en cadero y la consideración de la prevención y minimización de los posibles efectos adversos que el proyecto pueda generar en el medio ambiente.

A estos efectos, para favorecer la adecuada coordinación territorial y garantizar la coherencia de la planificación prevista con los objetivos y determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), de conformidad con su artículo 10.1.18, se realizará un Análisis de Compatibilidad Estratégica (en adelante ACE) con las referidas DOT.

Este análisis ACE se contempla en el apartado 12.1 del DAE del presente PIA.

## 10. INTEGRACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas en el procedimiento de AAE del PIA, y de conformidad con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, del 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Directora General de Calidad Ambiental y Sostenibilidad de la Consellería de Medio Ambiente y Cambio Climático propone en el Informe Ambiental Estratégico emitido en fecha 10 de diciembre de 2025 no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria el "Proyecto de interés autonómico SUB 405 Ofimático" en el municipio de Vigo, al considerar que no tenga efectos ambientales adversos significativos, emitiendo el correspondiente Informe ambiental estratégico que se ha hecho público mediante anuncio de 11 de diciembre de 2025 de la misma Dirección general publicado en el DOG núm. 251 del 30 de diciembre de 2025.

Sin embargo, para favorecer la sostenibilidad de la propuesta, en el punto 5 del citado Informe Ambiental Estratégico se recogen una serie de consideraciones o condiciones para la mejor integración de los aspectos ambientales en el PIA, y a estos efectos, el tratamiento que se le ha dado a estas cuestiones es el que se recoge en los siguientes párrafos que siguen la misma organización por temas del propio IAE (que se reproducen en *cursiva*):

*1) El PIA deberá incorporar un estudio acústico en el que se analicen las emisiones derivadas del tráfico asociado a las infraestructuras viales próximas, analizando fundamentalmente la autovía A-55 (avenida de Madrid) y las del nuevo viario estructural interior previsto (A-XVIA-08). Partiendo de los resultados del estudio se incorporarán medidas específicas que permitan minimizar los efectos producidos. La efectividad de las medidas deberá convalidarse previamente a la ejecución del plan.*

Se produce a incluir en la documentación del PIA (en el Anexo VIII. Estudio acústico) un estudio acústico en el que se analizan las emisiones derivadas del tráfico asociado a las infraestructuras viales próximas, y se incorporarán medidas específicas que permitan minimizar los efectos producidos (en el propio Estudio acústico, y sobre todo en el artículo 2.3.5 *Protección contra la contaminación acústica y vibratoria* de la normativa del PIA).

*2) El PIA deberá incluir entre su documentación la zonificación acústica de la superficie de actuación (delimitación de áreas acústicas conforme a los usos pormenorizados del suelo), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y en el artículo 5.2 del Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre la contaminación acústica de Galicia.*

Se produce a incluir en la documentación del PIA (en el Anexo VI. Cumplimiento de la normativa sectorial aplicable) la zonificación acústica de la superficie de actuación (delimitación de áreas acústicas conforme a los usos pormenorizados del suelo), en cumplimiento de lo dispuesto en la citada legislación sobre ruido.

*3) Las medidas de integración paisajística propuestas deberán quedar recogidas en la normativa y completarse con los siguientes criterios:*

*– Se incluirán normas específicas que regulen las condiciones en las que deberán ejecutarse los espacios libres, y en particular el mantenimiento del arbolado autóctono de interés. Para estos espacios, en la definición de las condiciones de elementos como la pavimentación, señalización, mobiliaria urbana, zonas verdes, iluminación, etc., deberán incluirse en la normativa las medidas previstas en el DAE, ampliadas con los criterios de la Guía de buenas prácticas en intervenciones en espacios públicos.*

*– Para los usos terciarios y los comerciales se recomienda tener en cuenta lo señalado en el apartado s) de la directriz de paisaje DX.06 y consultar la Guía de Buenas Prácticas en los Carteles Publicitarios.*

Se haya recogido en la normativa el cumplimiento de normas específicas que regulen las condiciones en las que deberán ejecutarse los espacios libres, recogidas principalmente en los artículos 3.6.2. *Condiciones de diseño y ejecución* y 4.2.2. *Condiciones específicas para los espacios libres* de la normativa del PIA, y se recomienda para los usos terciarios y los comerciales tener en cuenta lo señalado en el apartado s) de la directriz de paisaje DX.06 y consultar la Guía de Buenas Prácticas en los Carteles Publicitarios, entre otras medidas contempladas principalmente en el artículo 3.5.4. *Condiciones de integración ambiental y paisajística* para esa ordenanza en la normativa del PIA.

Tal como tenemos señalado, el presente documento del PIA incorpora las determinaciones establecidas en el citado Informe Ambiental Estratégico emitido por la Resolución de la Directora General de Calidad Ambiental y Sostenibilidad de la Consellería de Medio Ambiente y Cambio Climático en fecha 11 de diciembre de 2025.

## 11. CONCLUSIÓN

El presente documento, junto con su parte informativa y con los correspondientes anexos, constituye la Memoria justificativa del Proyecto de interés autonómico para la obtención de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas en el sector SUB-405 "Ofimático" del PGOM de Vigo, promovido por el Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS).

Con esta Memoria y los demás documentos que la acompañan se considera que queda suficientemente definido, en su motivación, alcance, justificación y determinaciones sustantivas, el referido Proyecto de interés autonómico, cumpliendo con lo exigido a tal efecto en la Ley 1/2021, de 8 de enero, de Ordenación del territorio de Galicia y, por remisión de la misma, en la vigente legislación urbanística y demás normativa sectorial de aplicación, así como en las Normas técnicas de planeamiento urbanístico de Galicia.

El documento se presentará ante el Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), organismo público adscrito a la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras de la Xunta de Galicia, como órgano sustantivo por razón de la materia para la tramitación, para su aprobación inicial conforme a lo establecido en el artículo 55 de la referida Ley 1/2021.

Vigo, febrero de 2026

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR:



Asdo.: Xavier Rivas Barros

Arquitecto. Col. 1.105 COAG

**ORDENACIÓN TERRITORIAL, INFRAESTRUCTURAS  
Y MEDIO AMBIENTE, S.L. (OTIMA, S.L.)**