



## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO SUNC-401 VENTURA GONZÁLEZ-CAMIÑO DE GONDERÁN-ROSAL, NO CONCELLO DE VIGO

Promotor: Valderrey Arquitectura y Promociones Inmobiliarias SL, Locales Actividades y Exclusivas Comerciales SA e un particular  
Órgano substantivo: Concello de Vigo  
Expediente: 2026AAE3070

### ANTECEDENTES

- 1 O Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) vixente no concello de Vigo aprobouse definitivamente o 26.5.2025 (DOG núm.123 do 30.6.2025), tras ser sometido ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica.
- 2 O 5.2.2026 recibimos na Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade un escrito do Concello de Vigo no que solicitaba iniciar a avaliación ambiental estratéxica simplificada do "Plan especial de reforma interior do SUNC-401 Ventura González-Camiño de Gonderán-Rosal" (en diante, plan ou PERI), segundo o previsto no artigo 29 da Lei 21/2013, do 9 de novembro, de avaliación ambiental. Xunto coa solicitude de inicio o Concello achegaba un documento ambiental estratéxico, un borrador do planeamento, un informe da xefa da Área de Desenvolvemento Urbanístico e informes ás empresas subministradoras e distribuidoras sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos. O 10.2.2026 requirimos ao Concello os datos xeográficos do plan en formato vectorial adaptados ás normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia. O 5.3.2026 recibimos resposta coa documentación solicitada.
- 3 O 6.3.2026 iniciamos un período de consultas previo á formulación do informe ambiental estratéxico, facendo públicos no portal web os documentos recibidos e consultando ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por un prazo de trinta (30) días hábiles.

### CONSIDERACIÓNS LEGAIS

- 1 A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) e o Regulamento que a desenvolve (RLSG), aprobado mediante Decreto 143/2016 do 22 de setembro, integran no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico o procedemento de avaliación ambiental estratéxica regulado na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.
- 2 Segundo o artigo 46.2.b da LSG, debe ser obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada o planeamento de desenvolvemento urbanístico, por establecer o uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.





- 3 A avaliación ambiental estratéxica simplificada conclúe cun informe ambiental estratéxico, que ten a natureza de informe preceptivo e determinante (artigo 5 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental). Neste informe o órgano ambiental determinará se o plan pode ter ou non efectos significativos no medio (artigo 75.3 da LSG). No caso de non prever efectos significativos, o plan poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza. No caso de prever efectos ambientais significativos, someterase a unha avaliación ambiental estratéxica ordinaria.
- 4 Antes de emitir o informe ambiental estratéxico, o órgano ambiental deberá consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas (artigo 75.3 da LSG), que se pronunciarán no prazo de trinta días hábiles (artigo 35.3 da Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia).

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

## CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

### 1. Obxecto do plan e ámbito de actuación

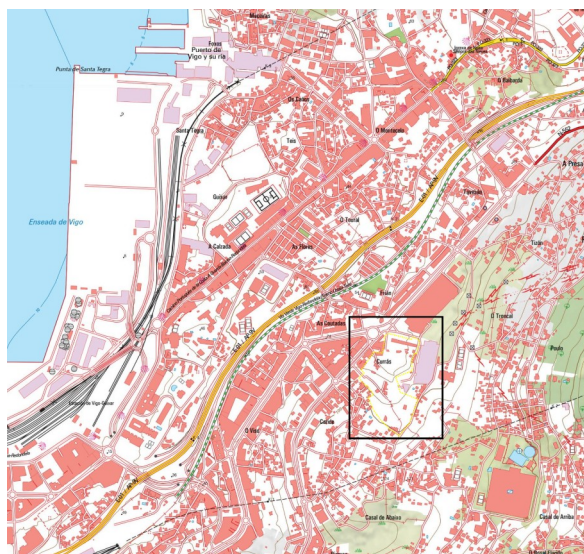
**Obxecto:** establecer a ordenación detallada do polígono de solo urbano non consolidado SUNC-401 previsto no PXOM.

**Ámbito de actuación:** terreos situados na zona nororiental do tramado urbano da cidade ocupando unha área entre os barrios de Teis (ao norte) e Lavadores (ao sur) a carón do punto no que conflúen a rúa de Aragón e a Travesía de Vigo.

O ámbito queda definido por un polígono de forma irregular que comprende o espazo interior que se conforma entre a rúa Ventura González Prieto (norte), unha grande superficie comercial e loxística (leste), o camiño de Gonderán (leste) e as traseiras de edificacións que dan fronte ás rúas de Aragón (noroeste), dos Currás (oeste) e da Fonte (sur).

Linda en todo o seu perímetro con solo urbano consolidado a excepción da zona sueste que o fai co sector de solo urbanizable residencial SUB-401 Poulo-Cantabria-Gonderán.





Emprazamento e situación do ámbito do PERI

Superficie do ámbito: 38.629 m<sup>2</sup>. A ficha do PXOM adscribe ao desenvolvemento 2.628 m<sup>2</sup> de sistemas xerais de espazos libres que forman parte do Paseo-Parque lineal do Lagares (SX EL PAR 033.4).

## 2. Características ambientais da área probablemente afectada

O ámbito do PERI constitúe unha zona de transición entre o tramado urbano denso de edificacións en altura de vivenda colectiva que dan fronte á rúa de Aragón (ao noroeste) e o tecido residencial de baixa densidade de vivendas unifamiliares illadas (ao oeste e sur). Ao leste linda cunha grande superficie comercial e loxística.

Os terreos da área de actuación atópanse maiormente desocupados e presentan unha natureza rural-agrícola, estando conformados fundamentalmente por antigas fincas de labranza con presenza puntual de vivendas unifamiliares dispersas. As parcelas desocupadas, maior parte dos casos, presentan cobertura de vexetación herbácea ou están destinadas a pequenas hortas. Na zona central e sur existen algúns exemplares arbóreos dispersos.

Os terreos presentan unha topografía con pendente descendente en sentido sur-norte dende o camiño Gonderán ata a rúa Aragón, existindo no perímetro oriental ao ámbito un gran muro de contención de formigón correspondente á zona loxística lindeira.

Segundo o Catálogo das Paisaxes de Galicia<sup>1</sup>, o ámbito queda emprazado na comarca paisaxística de Vigo Litoral, formando parte da grande área paisaxística das Rías Baixas.

No ámbito foi detectada a presenza exemplares de especies exóticas invasoras como a herba da pampa (*Cortaderia selloana*) ou canas (*Arundo donax*).

<sup>1</sup> Decreto 119/2016, do 28 de xullo polo que se aproba o Catálogo das Paisaxes de Galicia.





Segundo recolle o borrador polo ámbito atravesan dous cursos de auga, un maioritariamente canalizado e o outro que discorre parcialmente en superficie uníndose posteriormente á canalización do outro curso. Na cartografía oficial do organismo de bacía estes cursos de auga están clasificados como vías de concentración de fluxo.

O PERI dispón de boa conexión con varias vías urbanas de diferente entidade. Por unha banda é lindeiro polo perímetro norte á rúa Ventura González Prieto, a cal representa o principal acceso polo noroeste dende a glorieta situada na Travesía de Vigo. Ao leste tamén é lindeiro ao camiño de Gonderán, que enlaza a rúa San Xoán (ao sur) coa rúa Cantabria (ao norte), e pola zona central pode enlazar coa rúa de Aragón a través do camiño do Rosal. No ámbito existen tamén viarios sen continuidade (camiños do Cruceiro, do Rosal e do Troncal) que permiten o acceso ás parcelas e vivendas do interior.

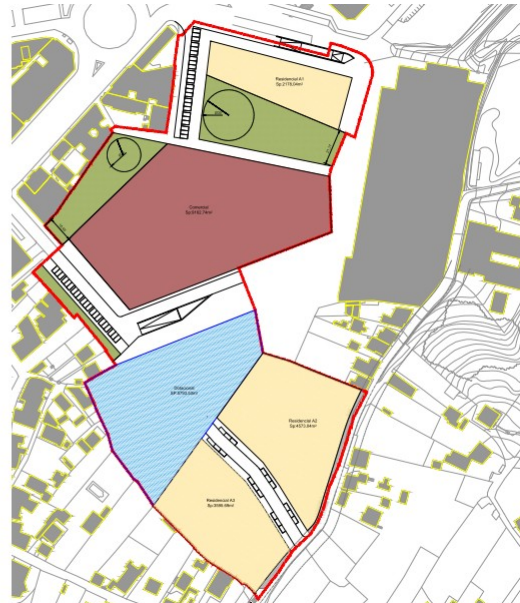
O ámbito do PERI dispón de acceso inmediato ás redes municipais de abastecemento e saneamento que discorren polas vías próximas e lindeiras como a rúa Aragón ou a rúa Ventura González Prieto ou o camiño de Gonderán.

### 3. Proposta de plan

Análise de alternativas: o documento ambiental estratéxico valorou dúas alternativas de ordenación para o PERI, ademais da alternativa "cero" ou de non formulación da proposta.



Alternativa "1" (Plano ORD.03)



Alternativa "2" (Plano ORD.02)

As alternativas propostas difiren en varios aspectos: na distribución dos usos residenciais, concentrados na zona sur na alternativa "1" e divididos entre os extremos norte e sur na alternativa "2"; na localización e superficie destinada a usos comerciais, de maior entidade na alternativa "1" e plenamente apegada ao muro de







grande altura existente no leste. Na cartografía (plano ORD.01) tamén se prevé na parcela o uso de oficinas.

A ordenación contempla tres reservas destinadas a dotacións para equipamento ao noroeste (1) e sueste (2). As reservas de zonas verdes localízanse na metade norte ocupando unha franxa de terreo ao longo do borde occidental da parcela comercial. Na metade sur prevese outra reserva de espazos libres, a carón do viario proxectado e entre as parcelas de uso residencial.

No interior do polígono proxéctanse tres viarios; un eixo principal oeste-sueste que permite a conexión do camiño do Rosal co camiño Gonderán; un ao longo do perímetro oriental que enlaza coa prolongación da rúa Ventura González Prieto; un terceiro que parte do camiño do Rosal cara ao norte para enlazar co camiño Troncal. Nas marxes do eixo principal se localizan as prazas de aparcadoiro público previstas.

#### 4. Consultas previas

Realizamos as seguintes consultas previas á formulación deste informe ambiental:

<i>Administracións públicas afectadas</i>	<i>Resposta</i>	<i>Sen resposta</i>
Instituto de Estudos do Territorio	x	
Dirección Xeral de Patrimonio Cultural	x	

Asemade, o borrador do plan e o documento ambiental estratéxico estiveron publicados no portal web desta Consellería para que o público puidese consultalos e facer observacións ou suxestións de carácter ambiental. Non se recibiron alegacións por parte de particulares.

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

#### Instituto de Estudos do Territorio (IET)

O proxecto materializa unha importante transformación urbanística, que está prevista no PXOM. A súa localización, nunha zona periférica pero en continuidade coa trama urbana densa da Travesía de Vigo, resulta congruente cos criterios que expresan a este respecto as Directrices de paisaxe.

Valóranse positivamente certos criterios de ordenación, como son a continuidade e conexión do sistema viario existente, as novas dotacións e espazos libres e modelo de edificación proposta, de media densidade, que busca establecer unha transición entre as vivendas situadas no camiño de Gonderán e arredores e a alta densidade edificatoria da rúa de Aragón e da Travesía de Vigo.





O plan resolve os impactos paisaxísticos actuais provocados polas traseiras, medianís vistos e polo muro de contención da actual superficie comercial o que implicará melloras notables para a paisaxe urbana.

O PERI pode provocar as incidencias paisaxísticas propias dun novo desenvolvemento urbanístico, se ben ese impacto non será significativo, e incluso mellorará a imaxe urbana actual.

O plan incorpora un estudo da paisaxe e un estudo da paisaxe urbana, ambos proporcionados e específicos ao lugar e ás funcións do plan, e co contido que regulan os artigos 35 e 36.1 do RLPPG.

As medidas propostas no estudo de paisaxe urbana (apartado 3.5 ) deberán de completarse e quedar contidas na normativa do PERI.

#### Dirección Xeral de Patrimonio Cultural

Non consta ningún ben do patrimonio arquitectónico nin etnolóxico protexido con afección sobre o ámbito. Porén, o ámbito está relacionado coa actividade agrícola tradicional, polo que debe contemplarse a posibilidade de que existan no interior bens etnográficos de interese cultural, que son dos máis vulnerables de cara á súa alteración ou destrución. Non consta ningún traballo de campo realizado co obxectivo da identificación de bens con valor cultural no ámbito de actuación.

Se deberá realizar unha prospección arqueolóxica para identificar todos os bens do patrimonio cultural, con especial atención aos elementos arqueolóxicos e etnográficos, dentro do ámbito do PERI e no seu entorno máis inmediato, como mínimo nun radio de 200 metros desde o seu perímetro (determinación 9.3 das DOT). A necesidade de realizar estes traballos queda reforzada pola orixe tradicional agrícola dos terreos, pola determinación do artigo 35.9 da normativa do PXOM, así como pola ausencia dunha prospección no ámbito cunha anterioridade inferior a cinco anos (art. 34.3 da LPCG). No caso de que se identifique algún ben con valores merecedores de protección deberán incluírse nun catálogo debendo delimitarse o seu contorno de protección cos criterios do artigo 12 da LPCG.

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

O plan non establece un marco para a futura autorización de proxectos, máis alá dos necesarios para realizar obras e implantar usos autorizados no ámbito de actuación. Tampouco inflúe noutros plans ou programas de carácter ambiental.

O desenvolvemento promove a transformación urbanística dun baleiro (3,86 ha) que permitirá o completado do tramado urbano da cidade nunha área moi antropizada. O PERI incorpora a ordenación detallada do polígono de solo urbano non consolidado SUNC-401 previsto no PXOM non implicando un novo consumo de solo





respecto ao planificado. En consecuencia, non se agarda que podan producirse efectos significativos no referente á ocupación do solo.

O PERI vai a provocar as incidencias paisaxísticas propias dun novo desenvolvemento urbanístico, se ben non se prevé que os efectos que se podan producir vaian a ter un carácter significativo. Con carácter xeral os efectos serán positivos na medida en que a proposta favorece a mellora da paisaxe urbana da área de actuación ao resolver os impactos das traseiras das edificacións lindeiras, dos medianís vistos dos bloques que dan fronte á rúa de Aragón ou os do muro de contención lindeiro á zona comercial. No entanto, para mellorar a integración paisaxística das actuacións previstas, as medidas propostas no estudo de paisaxe urbana (apartado 3.5) deberán de completarse coas sinaladas polo IET no seu informe e contemplarse na normativa do plan.

Nin no ámbito nin na súa contorna inmediata existen espazos naturais protexidos nou de interese que podan verse afectados polas actuacións proxectadas no PERI. Porén foi detectada a presenza no interior do ámbito de exemplares de especies exóticas invasoras como a herba da pampa (*Cortaderia selloana*) ou canas (*Arundo donax*), non prevéndose na documentación achegada medidas para a súa erradicación e control, tal como esixe a ficha do polígono no PXOM.

No ámbito de actuación non se ten constancia da existencia de bens patrimoniais catalogados e tampouco se ve afectado por ningunha contorna de protección de elementos do patrimonio cultural da contorna. Porén na área da intervención poderían existir bens arqueolóxicos ou etnográficos non identificados dada a orixe tradicional agrícola dos terreos afectados, polo tanto deberá de realizarse unha prospección arqueolóxica para identificar a existencia de bens do patrimonio cultural.

A execución do PERI implicará un incremento na demanda dos sistemas de abastecemento de auga, saneamento e depuración. O borrador non inclúe unha análise do abastecemento e saneamento para cubrir as necesidades derivadas das actuacións propostas, nin o preceptivo informe da empresa concesionaria dos servizos municipais sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos (185.2 do RLSG). Cómpre facer a estimación das necesidades derivadas do mesmo e coñecer o estado e capacidade das redes ás que se prevé conectar para determinar, de ser preciso, as necesidades de reforzo ou ampliación das infraestruturas existentes.

Tendo en conta a información dos últimos mapas estratéxicos de ruído publicados<sup>2</sup>, o ámbito de actuación vese lixeiramente afectado na zona noroeste polo ruído asociado ao tráfico da Travesía de Vigo e a rúa de Aragón. Porén, en ningunha das zonas afectadas se superan os obxectivos de calidade acústica establecidos na

2 Mapa Estratéxico de Ruído do Concello de Vigo (ano 2022) fase 4ª





lexislación vixente<sup>3</sup>. No entanto lémbrese que o PERI deberá de incluír un mapa de zonificación acústica do territorio delimitando as distintas áreas acústicas en atención aos usos pormenorizados previstos do solo.<sup>4</sup>

O desenvolvemento do PERI levará emparellado un incremento dos desprazamentos na zona derivados do tráfico xerado polos novos usos residenciais, dotacionais e comerciais previstos, se ben o ámbito queda emprazado nunha área urbana ben comunicada e con acceso inmediato a viarios urbanos de entidade como a Travesía de Vigo ou a rúa de Aragón, así como á rede de transporte pública municipal. No entanto, a documentación presentada non contén un estudo da mobilidade xerada polo desenvolvemento, no que se deberá de analizar o incremento potencial dos desprazamentos, considerando a especial incidencia que poden ter os asociados á nova grande área comercial prevista, nunha zona que actualmente xa conta con outras grandes superficies comerciais.

De acordo con todo o indicado, RESOLVO:

Que a partir da documentación presentada polo promotor e, tendo en conta o resultado das consultas realizadas e os criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, non se prevé que o "Plan especial de reforma interior do SUNC-401 Ventura González-Camiño de Gonderán-Rosal" no concello de Vigo teña efectos ambientais adversos significativos pero deberán atenderse as seguintes condicións:

- 1) As edificacións dotacionais situadas na parte norte, a carón das edificacións con fronte á rúa de Aragón, deberán resolverse de forma que oculten, na medida do posible, as traseiras destas edificacións.
- 2) A normativa conterá normas específicas que regulen as condicións nas que deberán executarse os espazos libres. Para as novas plantacións recoméndase o uso de especies autóctonas e para o deseño dos elementos definidores dos espazos exteriores (pavimentos, peches, mobiliario, aparcadoiro, alumeados, plantacións, etc.) consultar os criterios que recollen na *Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos*, na *Guía de boas prácticas nos carteis publicitarios* e na *Guía de boas prácticas para a integración paisaxística dos sistemas de conterización de residuos urbanos*.
- 3) O plan deberá incluír unha estimación do caudal preciso para atender ás necesidades da proposta, tendo en conta as dotacións establecidas no apéndice 7 da normativa do plan hidrolóxico vixente (artigo 11.4 da normativa

3 Segundo o Real decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas (táboa A do anexo II), modificado polo Real decreto 1038/2012, do 6 de xullo. nas zonas de uso predominante residencial de novos desenvolvementos urbanísticos non se poden superar os 60 dB durante o día e os 50 dB durante a noite.

4 Artigo 5.2, do Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre a contaminación acústica de Galicia.





do Plan hidrolóxico Galicia-costa<sup>5</sup>). Ao respecto do saneamento deberá de comprobarse a suficiencia dos sistemas de saneamento e depuración aos que se prevé conectar o PERI para poder satisfacer as demandas estimadas.

- 4) O PERI deberá incluír de forma explícita a zonificación acústica da superficie de actuación coa delimitación de áreas acústicas conforme aos usos pormenorizados do solo<sup>6</sup>.
- 5) O plan debe incorporar un estudo de avaliación da mobilidade xerada polo PERI, co contido establecido no artigo 172 do RLSG. O citado estudo deberá, entre outros aspectos, poñer en relación o incremento potencial dos desprazamentos previstos coa capacidade de absorción das infraestruturas viarias ás que se conectará o PERI (rúa de Aragón, Travesía de Vigo e o Camiño de Gonderán). Tomando como base o estudo, de ser preciso, definiranse as medidas a implantar, debendo primar as que fomenten a mobilidade activa.

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

Segundo o disposto no artigo 35.2.c) da Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia, o informe ambiental estratéxico perderá a súa vixencia e cesará na produción dos seus efectos se non se aproba o plan no prazo máximo de seis anos dende a súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*, agás que se acorde unha prórroga por dous anos adicionais.

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

Santiago de Compostela, na data da sinatura electrónica

Alejandro Carrera López  
Subdirector xeral de Avaliación Ambiental

María José Echevarría Moreno  
Directora xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade

- 
- 5 Orde do 10 de febreiro de 2023 pola que se dispón a publicación da normativa do Plan hidrolóxico da Demarcación Hidrográfica de Galicia-costa, aprobado polo Real decreto 48/2023, do 24 de xaneiro (DOG do 20.2.2023).
  - 6 Artigo 13 do Real decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas, e no artigo 5.2 do Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre a contaminación acústica de Galicia.

