



RESOLUCIÓN DO 28 DE MARZO DE 2018 POLA QUE SE FORMULA O INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DO CASCO VELLO DE VIGO, NA ZONA DA PANIFICADORA

Promotor: Concello de Vigo

Órgano substantivo: Concello de Vigo

Expediente: 2017AAE2136

Código web: 2026/2017

O Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas, da Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental, formulou a proposta que a continuación se transcribe:

ANTECEDENTES

1. O concello de Vigo réxese polo Plan xeral de ordenación urbana (PXOU) aprobado definitivamente o 29.04.1993, tras a nulidade o día 10.11.2015 do Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) do 13.07.2009. O 12.04.2007 apróbase definitivamente o Plan especial de protección e reforma interior do Casco Vello de Vigo.
2. O día 15.12.2017 a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático recibiu un escrito do Concello de Vigo no que solicita iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada da *Modificación puntual do Plan especial de protección e reforma interior do Casco Vello de Vigo, na zona da Panificadora*, para o que achega o documento ambiental estratéxico e o borrador da proposta
3. O día 19.12.2017 esta Dirección Xeral iniciou, a través da súa sede electrónica, un período de consulta pública dos documentos recibidos, o cal finalizou o día 19.02.2018. Ao mesmo tempo consultouse aos membros do Consello Galego de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible e á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, entre outras administracións públicas.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

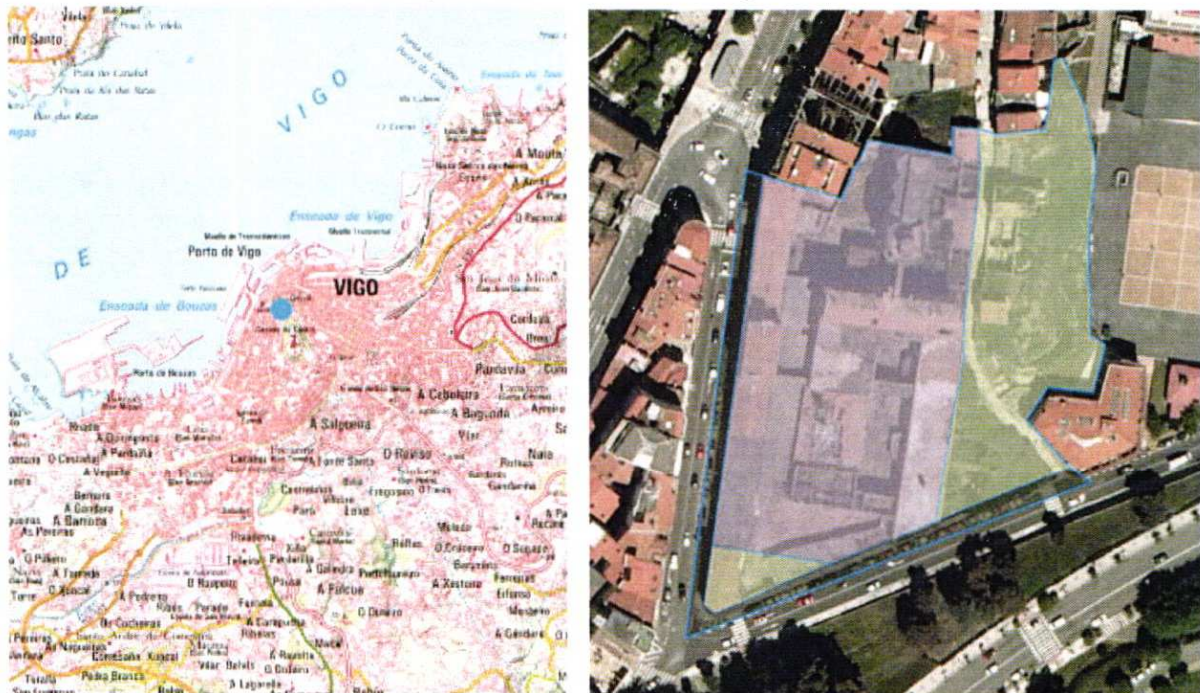
1. A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico o proceso de avaliación ambiental estratéxica previsto na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental. A través do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, aprobouse o regulamento da citada Lei do solo (RLSG).
2. O artigo 83.5 da LSG sinala que as modificacións dos plans especiais suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación. De acordo co artigo 46.2b) da LSG as modificacións de planeamento de desenvolvemento deben someterse ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.
3. De acordo co artigo 75.3.b) da LSG, o órgano ambiental tras consultar ás administracións públicas afectadas e as persoas interesadas por un prazo de dous meses, formulará o informe ambiental estratéxico que determinará se o plan ten ou non efectos significativos no medio. No caso de non prever efectos significativos, o plan poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza.
4. O Decreto 167/2015, do 13 de novembro, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, atribúe á Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental as funcións en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente. A través do Decreto 177/2016, do 15 de decembro, polo que se fixa a

estrutura orgánica da Vicepresidencia e das consellerías da Xunta de Galicia, dita secretaría pasa a denominarse Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático.

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

1. Características da Modificación puntual (MP) do Plan especial de protección e reforma interior (PEPRI) do Casco Vello de Vigo

Ámbito de actuación: extremo sur do Casco Vello de Vigo, na zona da antiga panificadora, entre as rúas da Falperra e Cachamuíña e a praza do Rei. A rúa Santiago atravesa o ámbito de norte a sur.



Solar afectado pola MP do PEPRI.

Superficie: a delimitación da MP abarca 10.686 m² de solo.

Obxecto: Obtención de solo para novas dotacións no Casco Vello de Vigo, cos obxectivos específicos seguintes: protexer o conxunto da antiga fábrica da Panificadora, protexer o perfil urbano da cidade, substituír os aproveitamentos lucrativos residenciais previstos no PEPRI vixente por un equipamento socio-cultural e espazos públicos, e conectar a praza do Rei coa rúa Santiago e o Casco Vello.

Proposta: A MP estuda cinco alternativas: a "0", ou de non intervención, e outras catro alternativas que expresan distintas fases da evolución dunha mesma idea de ordenación, que consiste en rehabilitar a Panificadora e resolver as conexións coa contorna. A alternativa elixida é a "3", que sería a proposta máis intervencionista das catro baralladas.

A MP non altera a clasificación do solo, que neste caso se corresponde co solo urbano consolidado. As **modificacións** introducidas no PEPRI son:

- A área de Convenio AC-Panificadora (AC-2) -parcela privada cunha alta edificabilidade residencial- transfórmase na área dotacional AD-12 de uso socio-cultural, que integra equipamentos e espazos libres de dominio público.
- Dentro do uso socio-cultural propóntase os usos específicos: Biblioteca Pública do Estado, espazos de co-working, oficinas, Centro de Innovación Gastronómica, locais de



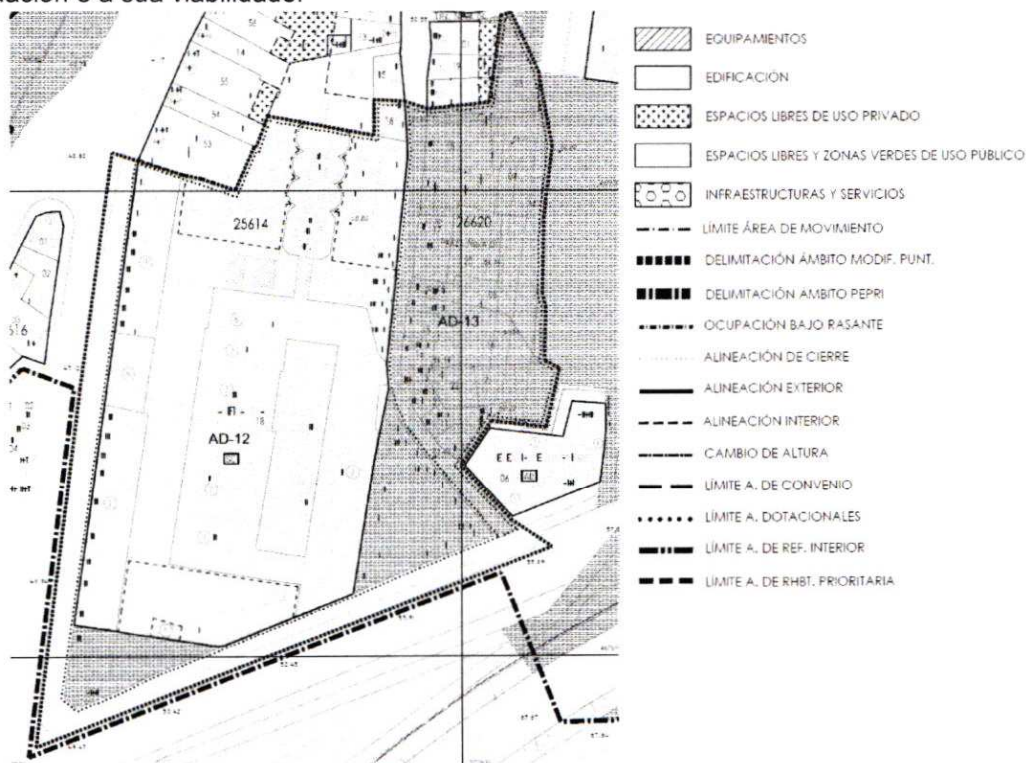
ensaio para músicos, grupos de teatro e danza, zona de exposicións, espazos deportivos e cafetería.

- Catalógase a “Compañía Viguesa de Panificación” co grado de protección ambiental.
- Inclúese no ámbito as vivendas nº 26 e nº 28 da rúa Santiago, que son dos edificacións construídas xunto a fábrica.
- Créase unha novo espazo público (AD-13) que pasará a denominarse praza Nova 01, situado entre a Panificadora e a praza do Rei. A AD-13 substitúe a antiga área de rehabilitación prioritaria ARP-01, a área dotacional AD-2 e as parcelas 23, 24, 18, 04, 20,17, 26 do quintero catastral 26620.
- Modifícase a xestión do ámbito: as dotacións pasan -de obterse por cesión- a obterse por expropiación forzosa, por convenio entre administración e propietario, por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo ou por outro medio previsto na lexislación vixente.

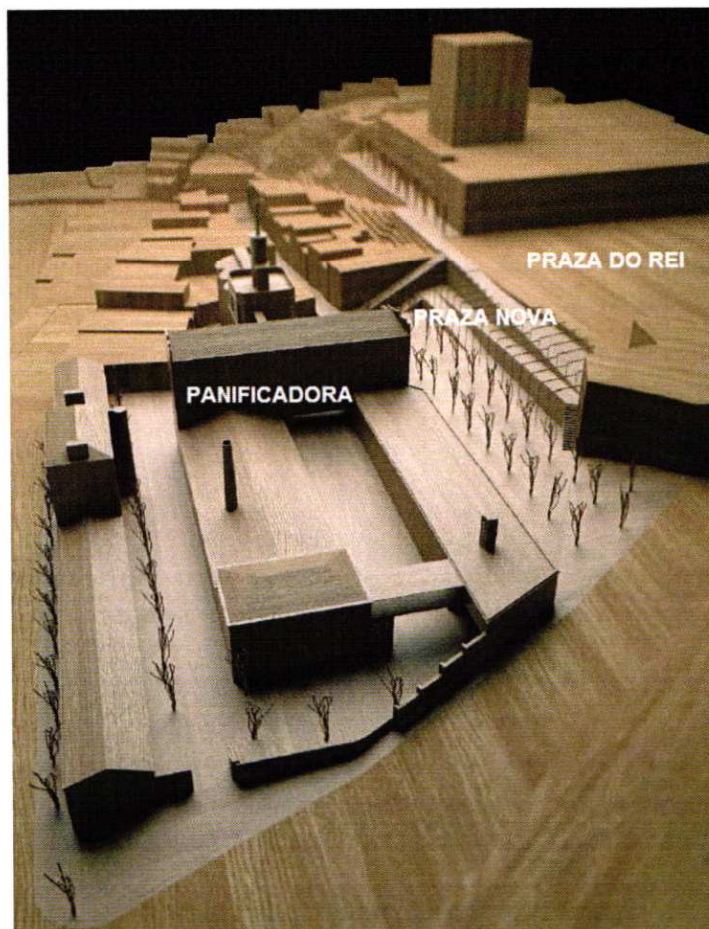
Así mesmo, a MP describe **outras melloras** ás que se verá sometido o conxunto da Panificadora e a súa contorna: a edificación principal recuperará a súa volumetría orixinal -eliminando os elementos deturpadores e engadindo outros que mellorarán a súa funcionalidade-, reaxustarase o peche na zona de entrada co fin de ampliála, ensancharase a beirarrúa da rúa Falperra, introducirase arborado de folla caduca nas rúas e prazas e acondicionarase o ámbito amurallado tras o Concello.

O propio borrador integra as **ordenanzas reguladoras** onde se especifican as condicións de edificabilidade, de volume, as obras permitidas, as condicións de uso e os criterios xerais de intervención. A ordenanza de espazos libres e zonas verdes remítese á normativa do PEPRI vixente.

Así mesmo, a MP detalla a **xestión urbanística** do ámbito e inclúe un **estudo económico** dos custos da actuación e a súa viabilidade.



Ordenación proposta na MP do PEPRI



Maqueta da proposta ganadora do concurso de ideas da MP

2. Características ambientais da área probablemente afectada

O concello de Vigo, situado na zona sur da provincia de Pontevedra, é a cabeceira da súa comarca e conforma xunto con Pontevedra, unha das dúas rexións urbanas de Galicia¹. Conta cunha superficie de 109,1 km² e unha poboación de 292.817 habitantes, sendo a cidade máis poboada de Galicia. A poboación distribúese en 18 parroquias, conformadas por 301 entidades singulares de poboación (IGE, 2016).

O **ámbito de actuación** encóntrase no centro da cidade, nunha contorna plenamente consolidada, lindando polo norte e noroeste co Casco Vello, polo oeste cun tecido residencial de vivendas entre medianeiras, polo sur co parque do Castro e polo leste coa praza do Rei e o Concello de Vigo.

A **paisaxe** urbana da contorna caracterízase pola mestura de tramas e tipoloxías así como pola pendente moderada que cae cara ao noroeste. Dende o conxunto da Panificadora pódense desfrutar de amplas panorámicas da ría. Ao mesmo tempo, dita construción posúe unha elevada exposición visual, debido ao emprazamento e ás súas dimensións. Segundo o Catálogo das Paisaxes de Galicia² o ámbito queda emprazado na comarca paisaxística de Vigo Litoral, formando parte da grande área paisaxística das Rías Baixas.

¹ Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as directrices de ordenación do territorio. Determinación 1.3.1 a)

² Decreto 119/2016, do 28 de xullo polo que se aproba o Catálogo das Paisaxes de Galicia.



No ámbito e na súa contorna non se insiren **espazos naturais protexidos**, se ben no termo municipal destacan as Illas Cíes, pertencentes ao Parque Nacional das Illas Atlánticas de Galicia, visibles dende o ámbito de actuación. Ademais, as illas teñen a consideración de zona de especial conservación dos valores naturais (ES0000001) e zona de especial protección para as aves (ES0000001). Ao norte do ámbito urbano cómpre destacar a presenza da Oliveira do paseo de Alfonso XII, recollida no Catálogo de árbores senlleiras³.

En canto ao **patrimonio cultural**, a MP enmárcase dentro do Casco Vello de Vigo, conxunto histórico clasificado coa categoría de Ben de Interese Cultural (BIC). O informe de consultas da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural recoñece a Panificadora como un exemplo significativo do patrimonio industrial da cidade de Vigo. Así mesmo, ao carón do conxunto aínda se conserva a estrutura urbana, parcelaria e edificatoria tradicional propia do Casco Vello. Outros bens catalogados no PEPRI e afectados pola presente MP son a rúa Santiago (R-044) e dúas vivendas tradicionais (fichas 184 e 185 do PEPRI). Na rúa Santiago emprázanse outras vivendas non catalogadas pero que posuidoras de interese histórico e urbanístico.

Respecto das **comunicacións**, as rúas de Falperra, Cachamuíña e Santiago conectan a Panificadora co resto da cidade. As dúas primeiras rúas teñen un carácter máis urbano, cun ancho de vía que acolle dous carrís de tráfico rodado, liña de aparcadoiro e beirarrúas a ambos lados, mentres que o trazado da rúa Santiago é máis tradicional, cun ancho de vía estreito que só permite o paso peonil e con pavimento de pedra.

3. Período de exposición pública e consultas previas

Recibiuse resposta da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, do Instituto de Estudos do Territorio, e unha alegación dun particular.

O Concello deberá considerar a totalidade destas observacións no proceso de elaboración da MP, para o cal se lle remiten os textos íntegros recibidos. Non obstante, resúmense a continuación as principais cuestións formuladas:

Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Sinala que o interese público queda acreditado polo aliciente de redefinir os usos, a ordenación e a edificabilidade da Panificadora, entre outros motivos.

Segundo o informe, no documento deberán identificarse as dotacións previstas como sistema xeral ou local. Así mesmo, deberá xustificarse o cumprimento da normativa de accesibilidade vixente. De cara a garantir a viabilidade económica da actuación, debe incluír unha avaliación do impacto nas facendas públicas da actuación proposta, mediante informe de intervención do Concello así como copia dos acordos ou convenios con outras administracións e/ou organismos que avalen os ingresos. A MP incluírá as páxinas actualizadas das determinacións que se modifican do PEPRI, de cara a substituír a antiga documentación pola nova. Así mesmo, xustificárase a proposta de aparcadoiros públicos, posto que na MP non se concreta a implantación de aparcadoiros nas edificacións resultantes, nin se prevé como uso secundario ou complementario e tampouco se fai referencia a unha dotación mínima.

Por último, indica que se deberán integrar no ámbito as modificacións previstas na actuacións A-25 e A-16 do PEPRI se finalmente se levan a cabo.

³ Incluídas no Decreto 10/2015, do 22 de xaneiro, polo que se modifica o Decreto 67/2007, do 22 de marzo, polo que se regula o Catálogo galego de árbores senlleiras.

Dirección Xeral do Patrimonio Cultural

O informe avalía a incidencia da actuación sobre o patrimonio cultural e cita os elementos pertencentes ao patrimonio cultural afectados pola presente MP.

A proposta formula un novo espazo público de conexión entre a Panificadora e a praza do Rei que -segundo expresa dita Dirección Xeral- establece un diálogo entre a estrutura do casco vello e o novo equipamento, ao tempo que supón a posta en valor deste importante patrimonio industrial. Consideran que as actuacións previstas supoñen o necesario e axeitado recoñecemento, así como o establecemento das medidas oportunas, para garantir a salvagarda que a LPCG quere proporcionarlle ao patrimonio cultural.

Non obstante, inclúense as seguintes valoracións:

- Semellaría axeitado facer unha análise da proposta de praza Nova na que se valore a conveniencia ou non de manter a pegada da estrutura tradicional do casco, no tramo da rúa Santiago que queda incorporado a este novo espazo libre.
- Procurarase que os elementos do Catálogo con nº de ficha 184 e 185 manteñan a totalidade da parcela libre como parte do ben.
- Deberase actualizar as fichas do catálogo de elementos protexidos conforme ás esixencias da normativa vixente.
- Deberase clarificar a estrutura e contido da nova ficha 449 correspondente á Panificadora.
- Deberase elaborar o índice do catálogo de elementos protexidos.

Instituto de Estudos do Territorio

Dende un punto de vista paisaxístico considera que a ordenación proposta ven a mellorar a ordenación vixente, sendo que a nova apertura de espazos libres, a mellora da conectividade peonil cos ámbitos lindeiros, a rehabilitación de elementos do patrimonio histórico da cidade e a mellora da calidade escénica dun dos accesos ao casco vello de Vigo terá unha incidencia paisaxística positiva.

Recomenda seguir as pautas contidas na *Guía de cor e materiais* dispoñible na páxina web da Xunta de Galicia para a elección final de materiais e cores de fachada, que a ordenanza deixa aberto.

Sinala que o tratamento topográfico do proxecto resulta axeitado e mellora a fractura topográfica actual, suavizando a transición entre a cota do ámbito da modificación e o espazo lindeiro superior da praza do Rei. Así mesmo, a eliminación dos volumes edificados entre este punto e os silos, aumenta a permeabilidade visual cara a ría de Vigo.

Conclúe que o contido da MP mellorará a calidade escénica do ámbito respecto da ordenación vixente, se ben a redacción da ordenación específica para o ámbito debería ter en conta as consideracións anteriormente expresadas.

Alegación particular

Sinala que é improcedente o trámite de avaliación simplificada. Considera que o obxecto da MP excede das competencias atribuídas a un Plan especial pola Lei do solo de Galicia. Critica a ausencia dun estudo económico-financeiro que xustifique a capacidade económica das administracións involucradas para a obtención do solo urbano cuxa alteración se pretende. Considera que non é factible illar esta área de actuación do resto do Casco Vello, debendo tratarse todo ámbito do Plan especial no seu conxunto. Finalmente sinala que a MP altera a delimitación física do ámbito incluíndo inmobles ex novo.



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

Analizada a documentación remitida, as características do ámbito afectado, así como as respostas ás consultas realizadas, fanse as seguintes consideracións:

A MP modifica a ordenación e as condicións de uso dun ámbito moi concreto do PEPRI do Casco Vello de Vigo. As novas condicións que se propoñen favorecerán que a fábrica abandonada e a contorna degradada da rúa Santiago se renoven e revaloricen. Os terreos de titularidade privada pasarán a conformar a rede de dotacións públicas da cidade, creando novos equipamentos socio-culturais e zonas verdes.

A MP non establece un marco para a futura autorización de proxectos, máis alá dos necesarios para realizar as obras e implantar os usos autorizados. Non inflúe noutros plans ou programas, nin se considera pertinente para a integración de consideracións ambientais nin para a implantación da lexislación en materia de medio ambiente.

A MP evitará a demolición do conxunto da antiga Panificadora, onde o presente PEPRI prevía a construción de bloques de vivenda. O novo uso proposto para o recinto e as novas condicións de edificación permitirán a conservación e revalorización da fábrica, considerando que os efectos da MP serán moi positivos dende o punto de vista do patrimonio cultural. Non obstante, a nova ordenación alterará a traza do tramo final da rúa Santiago, viario tradicional de valor na estrutura urbanística do Casco Vello de Vigo.

Respecto da paisaxe, a proposta mantén o perfil urbano existente, preservando a imaxe icónica da antiga fábrica, que desempeña un papel fundamental no ideario colectivo da cidade. Así mesmo, a zona verde proposta ao leste abrirá novas vistas cara á ría dende a praza do Rei. As ordenanzas deixan aberta a elección definitiva de materiais e cores de fachada, cuestión relevante á hora de acadar unha axeitada integración paisaxística.

Os efectos sobre a ocupación do solo tamén se consideran positivos: elimínase o aproveitamento lucrativo, rebáixanse as edificabilidades respecto do PEPRI vixente e dótase á cidade dun novo espazo dotacional socio-cultural de referencia.

A posta en marcha de dito equipamento atraerá novos fluxos de tráfico á zona, que poderán sobrecargar de tráfico as rúas circundantes, se ben a proposta reduce considerablemente a demanda de aparcadoiro respecto do PEPRI vixente, o cal se considera positivo. No entanto, na MP non se concreta a súa implantación nin se fai referencia a unha dotación mínima. No DAE sinálase que a demanda xerada pode ser absorbida polo aparcadoiro de praza do Rei, non obstante, o aconsellable sería resolvelo na propia parcela do equipamento.

Á vista do exposto, non cabe esperar que se produzan efectos ambientais significativos derivados da MP. Se ben -para mellorar a mobilidade, a integración paisaxística e a protección do patrimonio- a proposta de MP deberá considerar as determinacións ambientais que se establecen neste informe.


PROPOSTA

Tendo en conta o indicado nos apartados anteriores, e a análise realizada segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, propoño non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a *Modificación puntual do Plan especial de protección e reforma interior do Casco Vello de Vigo, na zona da Panificadora*, ao considerar que non se producirán efectos significativos no ambiente. No entanto, para favorecer un uso sustentable do territorio e a protección do patrimonio cultural, deberán considerarse as seguintes determinacións:

- Integrar as medidas de protección propostas no informe de consultas da **Dirección Xeral de Patrimonio Cultural**, en concreto, as referidas ao mantemento da pegada da estrutura tradicional do Casco Vello no tramo da rúa Santiago, que queda incorporada na praza Nova 01 (AD-13).
- Co fin de acadar unha axeitada **integración paisaxística** recoméndase seguir as pautas contidas na *Guía de cor e materiais* dispoñible na páxina web da Xunta de Galicia para a elección final de materiais e cores de fachada.
- Na procura da mellora da **mobilidade** xeral da proposta, resolverase a demanda de aparcadoiro público establecendo unha dotación mínima acorde coas necesidades xeradas. Na medida do posible, evitárase que a súa implantación na ordenación supoña o detrimento da superficie destinada a zona verde ou equipamento. Recoméndase buscar solucións que se integren axeitadamente na contorna e que sexan respectuosas co patrimonio cultural. Así mesmo, a MP xustificará o cumprimento da normativa de accesibilidade vixente.

Santiago de Compostela, 28 de marzo de 2018

A xefa do Servizo de Avaliación Ambiental
de Plans e Programas



Margarita Segade Castro

Conforme:

O subdirector xeral de Avaliación Ambiental



Carlos Calzadilla Bouzón

RESOLUCIÓN

De conformidade coa proposta anterior, resolvo **non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a *Modificación puntual do Plan especial de protección e reforma interior do Casco Vello de Vigo, na zona da Panificadora***. Non obstante, para evitar ou minimizar posibles efectos ambientais, integraranse no plan as determinacións que se indican na proposta transcrita.

Este informe ambiental estratéxico farase público no *Diario Oficial de Galicia* e na páxina web da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio (www.cmaot.xunta.gal); remitirase ao Concello de Vigo, xunto á copia dos informes recibidos na fase de consultas previas, para a súa consideración na tramitación da MP do PEPRI.



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
E ORDENACIÓN DO TERRITORIO

Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático

San Lázaro s/n
15781 SANTIAGO DE COMPOSTELA

galicia

A resolución perderá a súa vixencia e cesará na produción dos efectos que lle son propios se, unha vez publicada no *Diario Oficial de Galicia*, non se aprobase a MP do PEPRI no prazo máximo de catro anos dende a súa publicación.

Contra esta resolución non procederá recurso algún, sen prexuízo dos que procedan en vía administrativa ou xudicial fronte ao acto, no seu caso, de aprobación da MP do PEPRI.

Santiago de Compostela, 28 de marzo de 2018

A directora xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático

María Cruz Ferreira Costa