



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DO SUNC-232 BEIRAMAR-ALFAGEME NO CONCELLO DE VIGO

Promotor: ABANCA SA, Aliseda SA, Inversiones Inmobiliarias Canvives SA

Órgano substantivo: Concello de Vigo

Expediente: 2025AAE3035

ANTECEDENTES

- 1 O Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) vixente no concello de Vigo aprobouse definitivamente polo Pleno Municipal o 26.5.2025 (DOG núm.123 do 30.6.2025), tras ser sometido ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica.
- 2 O 30.9.2025 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-232 Beiramar-Alfageme" (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 e un informe da xefa da Área de Desenvolvemento Urbanístico no que se certifica que transcorreu o prazo dun mes para que os servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras emitiran os informes solicitados sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos.

- 3 O 2.10.2025 iniciamos un período de consultas previo á formulación do informe ambiental estratéxico, facendo públicos no portal web os documentos recibidos e consultando ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por un prazo de trinta (30) días hábiles.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

- 1 A Lei 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-232 previsto no PXOM.

Ámbito de actuación: se corresponde co espazo que ocupa o complexo da antiga fábrica de conservas Bernardo Alfageme, situado na fronte litoral de Beiramar no barrio de Bouzas na parte oeste da cidade. A área de actuación, de 14.394 m², forma parte dun quinceiro urbano entre a avenida da Beiramar (norte) e as rúas Tomás A. Alonso (sur) e Simancas (oeste). As zonas perimetrais do noroeste, sur e leste lindan con parcelas residenciais edificadas de diversa intensidade e tipoloxía.



Situación do ámbito do PERI





2. Características ambientais da área probablemente afectada

A área de actuación localízase na primeira liña do litoral da cidade nunha zona na que se mesturan tecidos urbanos de diferente morfoloxía: ao norte predominan as áreas de actividades industriais vinculados ao espazo portuario de Bouzas, con naves, talleres e estaleiros; ao sur, leste e oeste o PERI entra en contacto co tramado consolidado da cidade, fundamentalmente conformado por edificacións residenciais heteroxéneas de diversa tipoloxía e volumetría.

O conxunto fabril Bernardo Alfageme forma parte da paisaxe urbana industrial da fronte litoral da cidade olívica. Na súa área interior alberga edificacións que formaban parte das instalacións da antiga conserveira (nave principal da fábrica, unha nave secundaria de ampliación para nave-taller, naves de comedores e almacéns de servizo, nave de vestiarios e un depósito de auga elevado de formigón), outras construcións de diversa tipoloxía (vivenda chalé do fundador da fábrica, garita de control de acceso e marquesiña para vehículos), e unha zona axardinada na zona sur fronte á fachada da nave principal na que se sitúan un hórreo e un cruceiro. As edificacións existentes atópanse actualmente en desuso amosando, con carácter xeral, un deficiente estado de conservación.

De acordo co Catálogo das paisaxes de Galicia, o ámbito localízase na grande área paisaxística das Rías Baixas, na comarca paisaxística de Vigo Litoral.

O ámbito do PERI queda emprazado na área continua de ordenación do Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (POL).

O ámbito do PERI se corresponde co espazo delimitado no Catálogo do PXOM para o ben da Fábrica de conservas Alfageme (código IC.00.002), incluído na categoría de patrimonio industrial. Na ficha catalóganse os diferentes elementos que o conforman con diferentes niveis de protección: estrutural para o edificio principal, a nave-taller, a vivenda unifamiliar, a garita e o peche da entrada, o cruceiro, os espazos axardinados; ambiental para as naves dos comedores.

O hórreo existente na zona axardinada recóllese dentro do conxunto de hórreos da parroquia de Vigo Alcabre (EH.01.001) e conta protección integral.

Na zona sur do ámbito existen áreas axardinadas abarcan a zona frontal da fachada principal da fábrica e zonas anexas á vivenda-chalé e os vestiarios. Nelas existe vexetación e arboredo ornamental de diferente porte, podendo identificarse puntualmente a presenza de exemplares da especie exótica invasora da herba da pampa (*Cortaderia selloana*).

Segundo a información do Mapa Estratéxico de Ruido do Concello de Vigo (ano 2022) fase 4ª, as zonas máis próximas do ámbito á avenida da Beiramar e á rúa Tomás A. Alonso vense afectadas pola contaminación acústica asociada ao tráfico destas vías urbanas.

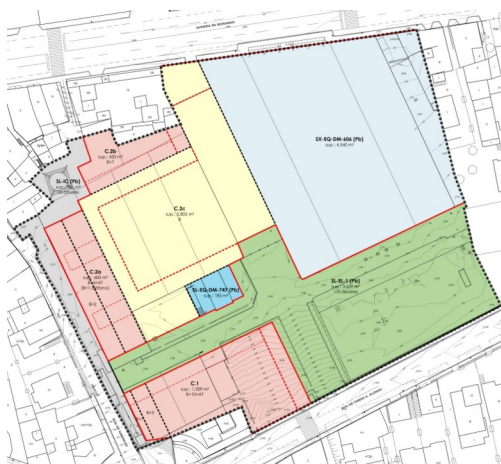




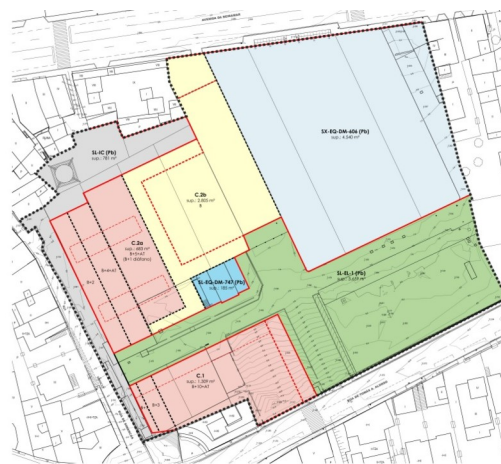
No referente ás infraestruturas de servizos e segundo a información facilitada no borrador, a arteria xeral de distribución de auga discorre pola avenida da Beiramar. Dela parte unha rede principal que formando malla cao longo da rúa Tomás A. Alonso. A rede de distribución secundaria que da servizo ao ámbito discorre paralela pola mesma vía e esténdese ao longo da rúa Simancas e a avenida da Beiramar. Pola rúa Simancas discorre un colector de saneamento terciario dende onde as augas van por gravidade a un colector secundario na avenida da Beiramar, o cal entronca da rede principal que discorre paralela.

3. Proposta de plan

Análise de alternativas: O documento ambiental estratéxico analizou dúas alternativas de ordenación para o PERI, ademais da alternativa "cero" ou de non formulación do planeamento. As dúas propostas presentan unha configuración moi similar, diferenciándose principalmente na distribución e ordenación dos usos residenciais da metade norte. A alternativa 1 incorpora na metade norte cuarteiróns de aproveitamento residencial ao norte (C.2a) e oeste (C.2b), usos terciarios na zona central que conforman un patio en planta baixa (C.2c) e un terceiro cuarteirón residencial ao sur (C.1). Por contra a alternativa 2 propón na metade norte un único cuarteirón residencial fronte á rúa Simancas (oeste), de maior ocupación superficial e con altura graduada, o que implica a redución da superficie dos usos terciarios previstos en planta baixa.



Alternativa 1



Alternativa 2

Ambas alternativas destinan a sistema xeral de equipamento o edificio principal da antiga fábrica. Para dotacións do sistema local ambas contemplan como equipamento comunitario a vivenda do fundador da fábrica na zona central e para espazos libres os xardíns existentes na zona sur.

O borrador opta por desenvolver a alternativa 1 argumentando que ten unha incidencia positiva maior na variable do patrimonio histórico construído e na variable da paisaxe.





Resumo da proposta:

A ordenación proposta prevé incorporar usos residenciais no ámbito, contemplando novos bloques residenciais de diferente altura en zonas do perímetro e a transformación dalgúns espazos e edificacións existentes para destinalos a dotacións públicas e usos terciarios.

O aproveitamento residencial distribúese en tres cuarteiróns localizados en zonas perimetrais do recinto. O situado ao norte (C.2b de 433 m²), emprazado fronte á fachada traseira dun edificio de vivendas que da á avenida da Beiramar, poderá albergar edificacións de ata B+7. O cuarteirón do sur (C.1 de 1.302 m²), proxectado acaroadado á medianeira dun bloque residencial que da fronte á rúa Tomás A. Alonso, prevé unha maior altura (B+10+BC). Por último, no situado ao oeste (C.2.a de 683 m²) con fronte á rúa Simancas, permitiranse alturas máximas de B+4+BC deixando a planta baixa libre para permitir o acceso á zona de usos terciarios proxectada na zona central (C.2c).

O cuarteirón de usos terciarios (C.2c) ocupa un espazo central na actuación, conformando un patio edificado en planta baixa entre os usos residenciais e a nave principal da antiga conserveira. En esencia se corresponde co espazo que actualmente ocupan a nave-taller e as naves de comedores, entrando en contacto coa avenida da Beiramar ao norte e cos espazos libres e o equipamento público da vivenda do fundador ao sur.

A ordenación incorpora como dotación de sistema xeral para equipamento público a nave principal da antiga conserveira (SX-EQ-DM-606), e como sistema local de equipamento público a vivenda do empresario fundador (SL-EQ-DM-747).

Os espazos libres e zonas verdes públicas localízanse na zona sur (SL-EL-1) correspondéndose fundamentalmente coa zona de xardín existente no interior das instalacións.

A proposta do borrador reserva 8 prazas públicas vinculadas ao sistema viario da rúa Simancas e outras 37 prazas baixo rasante no sistema de espazos libres e no sistema xeral de equipamento público.

As conexións para o abastecemento coa rede municipal realizaranse nas redes existentes nas rúas Tomás A. Alonso e Simancas, mentres que o equipamento manterá a súa conexión actual. Para o saneamento a conexión cos colectores municipais realizarase na rúa Simancas, manténdose a conexión actual do equipamento na Avda. da Beiramar.





parte da Asociación Sociocultural As da Industria, a Asociación Cultural Vila de Bouzas e un particular.

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)

Na medida en que a proposta de ordenación dos terreos do polígono parte da premisa da recuperación e integración dos valores paisaxísticos e patrimoniais, cunha solución que garante a harmonización das novas edificacións previstas cos elementos preexistentes e que resolve os impactos paisaxísticos actuais provocados polas fachadas traseiras e medianeiras existentes, o PERI implicará melloras notables para a paisaxe urbana.

Respecto ás medidas preventivas e correctoras propostas nos estudos da paisaxe e da paisaxe urbana, considéranse completas e axeitadas e acordes coas Directrices de paisaxe.

O plan especial de reforma interior SUNC-232 Beiramar-Alfageme pode provocar as incidencias paisaxísticas propias dun novo desenvolvemento urbanístico, se ben ese impacto non será significativo, e incluso mellorará a imaxe urbana.

De acordo co artigo 35 e 36.1 do RLPPG, 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 o artigos citado.

Dirección Xeral de Patrimonio Cultural (DXPC)

Todo o conxunto fabril debe ter unha protección estrutural coa excepción do hórreo que terá unha protección integral.

Sinala que xa no informe emitido pola DXPC o 6.7.2023 referido á revisión do PXOM de Vigo, recollíase que *“todo o conxunto fabril debe ter unha protección estrutural coa excepción do hórreo que terá unha protección integral”*. No informe contemplábase a posibilidade de baixar a un nivel de protección ambiental a determinados elementos que se puideran identificar como resultado do estudo específico que se realizase no planeamento de desenvolvemento, porén en ningún caso se menciona a existencia de elementos non merecedores de protección, nin a posibilidade da súa demolición.

Ao respecto do edificio de naves de almacéns e comedores considerase inexplicable que o estudo do apartado da memoria do Catálogo (apartado 3.11) conclúa que non existen valores merecedores de protección propoñendo a súa demolición e





substitución por unha nova edificación. Este edificio é un exemplar único, propio da arquitectura industrial da época, representativo da técnica e características construtivas en Galicia a mediados do século XX. Lembra o regulado no artigo 44.1.f) da Lei 5/2016 do Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG) que recolle, entre outros aspectos, que as actuacións que se leven a cabo sobre os bens declarados de interese cultural e catalogados seguirán os seguintes criterios: "Discernición da adición de materiais e técnicas empregados, evitando as adicións miméticas que falseen a súa autenticidade histórica". En conclusión, a análise e a proposta non teñen cabida dende a perspectiva da protección do patrimonio cultural.

O depósito de auga elevado de formigón é un elemento de grande importancia dende o punto de vista da preservación e a memoria dunha paisaxe e contexto industriais e de evolución tecnolóxica. Trátase dun dos poucos exemplares que existen en Vigo deste tipo de infraestrutura hidráulica.

A proposta resultan moi inapropiada desde o punto de vista da protección do patrimonio: non se cumpren as determinacións do PXOM (ficha de área para o Distrito 2 AR- SUNC 232), non se garante a protección do patrimonio cultural (artigo 8 e Capítulo II do Título VII da LPCG) e non se asignan de maneira adecuada os niveis de protección (artigo 41 da LPCG), deixando deste xeito ao ben nunha situación de magna vulnerabilidade.

A proposta vulnera a conservación dos valores patrimoniais deste fito da arquitectura a industrial galega. O uso residencial non semella compatible coa natureza arquitectónica aberta dos espazos orixinais, cando menos na proposta presentada. Unha adaptación a ese uso implicaría actuacións integrais, especialmente no interior das edificacións, que suporían a desaparición da súa configuración espacial, deixando unicamente a testemuña das súas fachadas.

O contorno de protección representado na planimetría non cumpre os criterios establecidos na LPCG (artigo 12.2 da LPCG).

A proposta, á marxe dos erros na redacción do documento, non resulta viable dende o punto de vista da protección do patrimonio cultural.

O 22.7.2025 a Asociación Cultural As da Industria presentou na DXPC unha solicitude para iniciar os trámites de incoación do procedemento de declaración de Ben de interese cultural (BIC) para da Fábrica Alfacame. No momento da emisión do informe aínda non constaba incoado o oportuno expediente.

Incluiranse fichas dos elementos singulares merecedores de protección, en especial as naves de almacéns e comedores, depósito de auga e naves de vestiario.

Todo o conxunto debe ter un nivel de protección estrutural, salvo o hórreo que ten protección integral (art. 41.3 da LPCG).





A ficha do catálogo do PERI asigna un nivel de protección ambiental á nave de almacén e comedores, ademais de deixar sen protección outros elementos. Non se considera que esta decisión se axuste á definición establecida na LPCG, polo que deberán ter un nivel de protección estrutural (tanto a nave de almacén e comedores, como os novos elementos que se deben incluír na ficha do conxunto.

O Hórreo Fábrica Alfageme (EH.01.001a) non é un ben catalogado senón un BIC, e o cruceiro deberá de ter unha ficha independente.

A delimitación da Fábrica de conservas Alfageme (IC.00.0022) coincidirá co seu muro de peche perimetral, debendo definirse o seu contorno de protección seguindo os criterios do artigo 12.2 da LPCG.

Deberase de facer un estudo de integración paisaxística e ambiental que valore a mellor estratexia para recuperar os espazos en estado de abandono e as actuacións de reforma urbana tendo en conta a variable da conservación e posta en valor dos elementos con valores culturais a preservar.

Deberán realizarse, de forma previa a calquera intervención, sondaxes arqueolóxicas distribuídas por todo o ámbito, de cara a identificar e valorar a posible incidencia sobre o patrimonio arqueolóxico. En caso de que as sondaxes arqueolóxicas teñan un resultado positivo, condicionarán o proxecto de obra a executar.

Asociación Sociocultural As da Industria

Considera que o PERI non garante a conservación nin a proporcionalidade volumétrica do conxunto, rebaixando niveis de protección e omitindo elementos fundamentais.

Insta a rectificar a lectura errónea que fai o PERI do informe da DXPC do 2.5.2023.

Solicita a revisión integral das determinacións patrimoniais e volumétricas do PERI, garantindo o cumprimento da LPCG, a LSG e as Directrices da Paisaxe de Galicia, en particular: incorporar un estudo de proporcionalidade volumétrica e impacto visual, con simulación tridimensional e análise de sombras, que garanta a escala coherente entre as novas edificacións e os volumes históricos; manter o nivel de protección estrutural en todo o conxunto fabril; impedir a demolición, substitución ou alteración volumétrica das naves orixinais; garantir a conservación da volumetría, tipoloxía e materiais de todos os elementos históricos; incorporar unha delimitación precisa do contorno de protección e das visuais costeiras, conforme ós Directrices da Paisaxe de Galicia.

Require que se declare o conxunto fabril como elemento de protección integral incluíndo o seu contorno inmediato, de acordo cos artigos 37 e 40 da LPCG, atendendo ao seu valor histórico, tecnolóxico e simbólico. Tamén que se garanta a





súa preservación íntegra como paisaxe cultural industrial, recoñecendo a súa vinculación coa historia social e produtiva de Vigo e co sistema fabril litoral.

Suxire que depósito elevado de auga sexa incluído no Catálogo de bens do PERI coa categoría de protección estrutural, atendendo ao seu valor histórico, técnico e paisaxístico. Debe tamén estudarse a adaptación volumétrica do bloque C.2b no seu extremo suroeste (rebaixa de alturas e corrección formal) para garantir a visibilidade do depósito e posibilitar a súa reutilización pública como miradoiro, pérgola-abrigo ou soporte artístico.

En relación á a nave primitiva de madeira de 1927, considerada a máis antiga do conxunto e orixe da actividade fabril de Bouzas, require se recoñeza expresamente o seu valor histórico, arquitectónico e tecnolóxico, solicitando: a súa reclasificación como ben de protección integral, pola súa condición fundacional e polo valor das súas cerchas; a documentación e conservación das cerchas de madeira e dos piares metálicos, como testemuño único da transición técnica entre a carpintería naval e a arquitectura fabril moderna; a incorporación dunha ficha específica no Catálogo do PERI, que describa cronoloxía, tipoloxía e materiais, e inclúa a referencia documental publicada por José R. Iglesias Veiga (*Alfageme, notable exemplo de arquitectura industrial*); que calquera intervención garanta a autenticidade estrutural e volumétrica da nave, admitindo só restauracións baixo supervisión técnica especializada.

Fai referencia á necesidade de recoñecer o valor arquitectónico e compositivo da ampliación realizada por Manuel Gómez Ramón, pola súa coherencia estilística e pola súa función de nexos volumétrico entre a nave primitiva de madeira e a vivenda do propietario.

Solicita a conservación do hórreo *in situ*, coa súa relación espacial coas naves e co patio interior, é imprescindible para manter a autenticidade do conxunto industrial e a súa lectura como paisaxe cultural. O seu traslado ou descontextualización vulneraría a normativa de protección integral e empobrecería gravemente o relato histórico do complexo Alfageme.

Require se promova unha coordinación efectiva entre o Concello, a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural e a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático, a fin de harmonizar os criterios de protección e ordenación urbanística, integrar o PERI nas estratexias culturais e patrimoniais de ámbito galego e garantir que ningunha actuación comprometa a integridade do patrimonio industrial litoral.

Considera necesario ter en conta o proceso de incoación de BIC en curso, garantindo que ningunha determinación do PERI o condicione ou dificulte.

Solicita que se recoñeza a dimensión social e simbólica da fábrica Bernardo Alfageme como parte da memoria colectiva da cidade, valorando o seu uso público e cultural.





Suxire que se promovan usos dotacionais e culturais que aseguren a conservación viva do ben e a súa integración na rede museística e patrimonial de Vigo, mediante un Plan de Interpretación e Difusión coherente cos principios TICCIH-ICOMOS e coa Recomendación da UNESCO sobre a Paisaxe Urbana Histórica (2021).

Fai mención á necesidade de garantir un proceso de participación pública real e informado, mediante exposición pública ampliada e mecanismos de diálogo co tecido asociativo e profesional. Tamén require que se publiquen integramente os informes técnicos, ambientais e patrimoniais e as respostas ou alegacións, en cumprimento da Lei 27/2006 e da Lei 19/2013 de Transparencia.

Finalmente solicita que se modifique o PERI antes da súa aprobación definitiva, co obxectivo de garantir a protección íntegra, estrutural e tecnolóxica do conxunto fabril e o seu futuro como patrimonio industrial vivo da cidade.

Asociación Cultural Vila de Bouzas

Consideran unha aberración que se tiren as naves e o depósito de auga; parece que so conservan a nave principal, o hórreo e a casa, algo que non era así nas fichas do catálogo inicial do PXOM recentemente aprobado. O complexo é unha xoia industrial e patrimonial que non deberíamos perder.

O lugar onde hoxe están as naves adxuntas que dan a Beiramar catalógase como terciario, sen ningunha zona verde que protexa o edificio principal agás a que da á rúa Tomás Alonso. Se se van perder esas naves adxuntas, cando menos hai que conseguir unha zona verde que permita unir as dúas fachadas (Tomás Alonso e Beiramar) e que o terciario non se apegue á nave principal. O terciario debe integrarse na nova edificación residencial, nos baixos, sotos e entresollado, pero non tragar unha inmensa superficie de zona verde.

Particular

Advirte que a documentación é deficiente historiográficamente, incorrendo en múltiples erros de identificación, datación e relacións dos diferentes edificios e outros elementos do conxunto.

Solicita que o depósito elevado de auga, as naves primixenias do almacén e o xardín que rodea a vivenda dos donos do complexo sexan protexidos, conservados e reutilizados debido ao seu innegable interese histórico, cultural e paisaxístico. Para o caso do depósito suxire a súa inclusión no Catálogo do PERI e que tanto as naves do almacén coma o xardín da vivenda sexan protexidos co nivel "Estrutural".

En relación ao depósito de auga suxire considerar a posibilidade de facelo visitable a xeito de miradoiro histórico, así como outros posibles usos compatibles como pérgola, abrigo, pantalla, letreiro, soporte artístico. Neste sentido require sexa estudada a relación entre o depósito e o extremo suroeste do cuarteirón "C.2b", e se





acaso este bloque sexa rebaixado nese extremo en altura e forma, para permitir unha mellor visibilidade desde/cara ao depósito.

Ao respecto das primixenias naves do almacén de madeira do complexo solicita que non sexan totalmente demolidas, requirindo que se estude a integración entre as tres naves e os cuarteiróns proxectados "C.2b" e "C.2a" para que, sen renunciar basicamente aos usos, pasos e aproveitamentos propostos, se consiga manter a práctica totalidade dos piares, vigas e estruturas de cuberta, así como cando menos a maior parte dos muros da "fachada principal" das naves, cara o sur e o leste. Ao respecto tamén solicita se refaga a "Memoria. Catálogo de bens do patrimonio" e o "Catálogo de bens do patrimonio", especialmente no tocante a estas tres naves primixenias, para que sexan correctamente identificadas, datadas e postas en relación co resto de elementos arquitectónicos e o seu contexto histórico.

No referente ao xardíns da vivenda suxire que se inclúan no sistema local espazos libres os aproximadamente 200 m² deste xardín que se está a proxectar integrar no cuarteirón "C.2c" con "Uso lucrativo: terciario, dotacional e outros usos compatibles". Ao respecto tamén suxire que se protexa e conserve o gran magnolio existente neste sector de xardín ao oeste da vivenda dos donos, impedíndose a construción de aparcamento soterrado ou outra instalación soterrada nesta área do xardín e incluso nunha área circundante que se determine segundo un estudo ou criterio técnico axeitado.

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

O PERI 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 do PERI promove o desenvolvemento dun polígono de reducida extensión territorial (1,4 ha) favorecendo a consolidación e rexeneración urbana dun baleiro degradado o cal conforma un espazo de transición entre as áreas de actividade industrial portuarias da zona de Bouzas e os usos residenciais da zona litoral da cidade. Ademais, o SUNC-232 está previsto no PXOM de recente aprobación (maio de 2025). En consecuencia, non se agarda que a execución do PERI vaia a provocar efectos significativos no referente á ocupación do solo.

O ámbito forma parte da paisaxe urbana industrial da fronte litoral da cidade, presentando certa singularidade e identidade polas edificacións e instalacións que forman parte do antigo conxunto fabril Bernardo Alfageme. A proposta achegada pode implicar melloras na paisaxe urbana da zona ao favorecer a ocultación da fachada medianeira dun bloque residencial en altura lindeiro polo sur e a traseira doutro existente ao norte que da fronte á avenida da Beiramar. Non se agarda que o desenvolvemento do PERI vaia a ter unha incidencia significativa na paisaxe da zona,





sendo en todo caso positiva a transformación urbanística dun espazo urbano que actualmente presenta certo estado de degradación.

Un dos criterios que establece a LPCG para as actuacións que se leven a cabo sobre os bens declarados de interese cultural e catalogados é o respecto polas súas características esenciais e polos aspectos construtivos, formais, volumétricos, espaciais e funcionais que os definen (artigo 44.1.b). Segundo o Catálogo de bens do patrimonio achegado co borrador (apartado 3.11), a proposta prevé a posibilidade de substituír as naves-almacén e as naves de comedores por unha nova edificación (na que se prevén usos terciarios en planta baixa) que “manteña similares características de integración” e que presente “unha configuración de cubertas que evoque o pasado industrial”. Esta proposta non contribúe a unha axeitada protección dos valores culturais existentes no ámbito, ao implicar alteracións substanciais do conxunto edificado e a desaparición de elementos estruturais configuradores do espazo interior das naves existentes (piases metálicos e cerchas de madeira aserrada) propios da arquitectura industrial de mediados do século XX.

O ámbito queda emprazado na área continua de ordenación do POL, a considerada apta para o desenvolvemento urbanístico, non presentando incidencia en áreas discontinuas como corredores ou espazos de interese.

Non se prevén efectos negativos sobre o patrimonio natural, toda vez que nin na área de actuación, de marcado carácter urbano e plenamente antropizado, nin na súa contorna inmediata se identifican espazos naturais protexidos ou elementos de especial valor ambiental que podan verse afectados polas actuacións propostas.

A execución do PERI implicará incrementos na demanda dos sistemas de abastecemento de auga, saneamento e depuración. Segundo o sinalado no borrador, as necesidades de abastecemento de auga para atender aos aproveitamentos previstos no PERI ascendería a 122 m³/día, non implicando a necesidade de acometer novas redes de abastecemento ou saneamento ao ser suficiente a capacidade das infraestruturas existentes. No entanto, a documentación achegada non incorpora o preceptivo informe sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos (185.2 do RLSG) o que impide facer unha avaliación axeitada da dispoñibilidade de recursos hídricos e da capacidade do sistema de saneamento para atender ás necesidades derivadas do desenvolvemento.

Tendo en conta a información dos últimos mapas estratéxicos de ruído publicados¹ no quintero residencial da zona de contacto coa rúa Tomás A. Alonso (C.1) supéranse os niveis de ruído ambiental admitidos en novos desenvolvementos urbanísticos de uso predominante residencial². O mesmo sucede nunha pequena

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

2 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.





franja na zona de contacto coa avenida da Beiramar, afectando ao sistema xeral de equipamento (SX-EQ-DM-606) e ao cuarteirón de usos terciarios (C.2c).

O desenvolvemento do PERI levará implícito un aumento dos desprazamentos na zona no entanto, considerado a localización do ámbito nunha zona central da cidade, ben comunicada e con acceso inmediato ao sistema viario urbano (rúas Simancas e Tomás A. Alonso, e á avenida da Beiramar) e os servizos de transporte público, así como as previsións de desprazamentos derivados das actuacións proxectadas³, non se agarda que vaia a ter unha incidencia significativa na mobilidade da zona.

De acordo con todo o indicado, RESOLVO:

A partir da documentación presentada polo promotor, 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, concluímos que o "Plan especial de reforma interior do SUNC-232 Beiramar-Alfageme" no concello de Vigo pode ter efectos significativos sobre o medio ambiente, polo que debe someterse a unha avaliación ambiental estratéxica ordinaria.

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

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

³ O Anexo II. *Estudo de Avaliación da Mobilidade* do borrador cuantifica que o tráfico xerado polo PERI implicará unha demanda motorizada de 500 desprazamentos/día en vehículo privado e 242 desprazamentos/día en transporte público.

