



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO RELATIVO AO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO PARA A CONSTRUCCIÓN DE VIVENDAS PROTEXIDAS NO SECTOR B-5 "LESTE-ESTRADA DE SAN MAURO", NO CONCELLO DE PONTEVEDRA

Promotor: Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS)

Órgano substantivo: Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas

Expediente: 2025AAE3047

ANTECEDENTES

- 1 O concello de Pontevedra dispón dun Plan xeral de ordenación urbana (PXOU) aprobado definitivamente o 18.12.1989.
- 2 O 1.1.2025 entrou en vigor a Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas que introduce medidas en materia de vivenda dirixidas a promover e desenvolver actuacións de creación de solo residencial de promoción pública por parte da Xunta de Galicia co fin de atender as necesidades urxentes de vivenda.
- 3 O 5.8.2025 o IGVS resolveu aprobar a delimitación do ámbito de actuación identificado no planeamento xeral como sector B-5 "Leste-Estrada de San Mauro", ampliado cuns terreos ao noroeste do sector, para a creación de solo destinado maiormente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública en Pontevedra. Dita resolución implica tamén a declaración do interese autonómico da actuación (DOG núm. 158, do 20.8.2025).
- 4 O 5.11.2025 recibimos na Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade un escrito do director xeral do IGVS no que solicita iniciar a avaliación ambiental estratéxica simplificada do "Proxecto de interese autonómico Sector B-5 "San Mauro", ampliado cuns terreos ao noroeste do sector (Pontevedra) (en diante, PIA), en virtude do artigo 29 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental. Achega un documento ambiental estratéxico (DAE) e un borrador da proposta.
- 5 O 10.11.2025 iniciamos un período de consultas previo á formulación do informe ambiental estratéxico, facendo públicos no portal web os documentos recibidos e consultando ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por un prazo de trinta (30) días hábiles.





CONSIDERACIÓNS LEGAIS

- 1 A Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOTGA), integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de ordenación do territorio o procedemento de avaliación ambiental estratéxica previsto na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.
- 2 O artigo 22.2.b) da LOTGA establece que, en xeral, os proxectos de interese autonómico someteranse a avaliación ambiental estratéxica simplificada.
- 3 O órgano ambiental determinará no informe ambiental estratéxico se o instrumento de ordenación do territorio pode ter ou non efectos significativos sobre o medio ambiente (artigo 55.3 da LOTGA). No caso de non prever efectos significativos, o procedemento ambiental finalizará e o instrumento de ordenación poderá aprobarse nos termos que o propio informe ambiental estableza. No caso de prever efectos significativos, someterase a unha avaliación ambiental estratéxica ordinaria.
- 4 Antes de emitir o informe ambiental estratéxico o órgano ambiental consultará á consellaría competente en materia de ordenación do territorio, ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas (artigo 55.2 da LOTGA), que se pronunciarán nun prazo máximo 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 PIA e ámbito de actuación

Obxecto: Posibilitar o desenvolvemento de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública xunto con outros usos complementarios (dotacionais, terciarios, etc.).

Ámbito de actuación: Recinto de solo situado ao sueste da cidade de Pontevedra, entre a Avenida do Conde de Bugallal, a estrada PO-542 e a Rolda Leste, excluída unha parcela edificada situada no seu interior.



O ámbito abrangue o solo urbanizable B-5 previsto no PXOU¹ destinado a uso residencial e terreos adxacentes correspondentes con solo urbano, solo de núcleo rural e solo rústico.

Superficie do ámbito: 214.431 m². Ademais, delimítase a conexión exterior viaria do ámbito coa Rolda Leste, que abrangue 2.152 m² de superficie, non incluída como actuación do PIA.



Ámbito de actuación

2. Características ambientais da área probablemente afectada

O ámbito do PIA emprázase ao sueste do núcleo urbano de Pontevedra, nun espazo de transición entre a trama consolidada e o espazo rural da periferia, limítrofe ao norte con vivendas colectivas e espazos dotacionais, ao nordés e sur con solos adicados a equipamentos e usos industriais, e ao oeste e leste con agras cultivadas e pequenos asentamentos.

O ámbito atópase dentro do ámbito do Plan de ordenación do litoral (POL), na área de ordenación. O POL lle asignou ao sector B5 previsto no PXOU², que se corresponde coa maior parte do ámbito do PIA, un grado de compatibilidade 1.

A topografía dos terreos é suave, sen grandes pendentes. Polo interior discorre o rego Ponte do Couto, que desauga ao suroeste no río Gafos (ou río Tomeza³). O río Gafos forma parte do espazo natural de interese local (ENIL) declarado polo Concello e ademais, o organismo de cunca delimitou unha área con risco potencial significativo de inundación (ARPSI).

1 177.500 m² segundo a normativa do PXOU

2 Anexo 5.Grao de compatibilidade e Artigo 101 da normativa do POL

3 Segundo cartografía da rede fluvial de detalle de Augas de Galicia (<https://mapas.xunta.gal/visores/dhgc/>)



Segundo a cartografía da Estratexia galega de infraestrutura verde⁴ o ámbito quedaría dentro dunha zona multifuncional⁵, concretamente dentro da denominada de calidade de vida e poboación⁶, mentres que o citado ENIL coincide cunha zona núcleo⁷.

No interior do ámbito do PIA atópanse varias parcelas ocupadas por vivendas, construcións auxiliares e naves. No resto de terreos combínanse parcelas agrícolas con distintos graos de abandono, masas arboradas asociadas ao rego Ponte do Couto e plantacións de eucalipto e masas mixtas no extremo nordeste. Detectouse a presenza de especies exóticas invasoras na zona como a acacia (*Acacia spp.*), a falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*) ou a cana (*Arundo donax*).

No ámbito de actuación non consta ningún ben do patrimonio cultural catalogado, pero na contorna próxima atópase o Pazo de Bugallal/Pazo da Parda cuxa finca limita co sur do ámbito, o cemiterio municipal de San Amaro ao norte, e dous bens arqueolóxicos: ao nordeste, o GA36038015 Necrópole Medieval da Capela de San Mamede/Campo da Cota a carón do cemiterio, e ao leste, o achado AC36038016 Pedra do Lagarto situado nas inmediacións da rúa pedra do Lagarto no entronque coa Rolda Leste. O promotor identificou unha pequena ponte de lousas de pedra sobre a canle que atravesa o ámbito, que conecta un camiño que parte da rúa Parda e da acceso a unhas parcelas agrícolas. Ademais, aparecen tamén muros de pedra entre predios. O Camiño de Santiago Portugués descorre ao oeste do ámbito (a mais de 200 m do límite suroeste).

O ámbito dispón de boa conexión viaria a través da estrada autonómica PO-542, que enlaza ao nordeste coa Rolda Leste, e ao oeste coa estrada nacional N-550 e coa PO-10, con acceso á autoestrada AP-9. O ámbito é atravesado transversalmente pola rúa Pedra do Lagarto (EP-0003) que conecta ao leste coa Rolda Leste e ao oeste coa rúa Pintor Laxeiro. O tramo da PO-542 lindeiro soporta unha elevada intensidade de tráfico e dispón de mapas estratéxicos de ruído e zona de servidume acústica aprobada. Na contorna discorren redes de transporte público e ao oeste sitúase a estación de ferrocarril de Pontevedra da liña A Coruña-Vigo.

Na zona existen redes de abastecemento, saneamento, electricidade, gas e telecomunicacións. O subministro de auga no concello de Pontevedra forma parte do sistema de abastecemento xunto con outros concellos da contorna, que procede de dúas captacións, unha no encoro de Pontillón de Castro e outra no río Lérez. A

4 <https://mapas.xunta.gal/visores/egiv/>

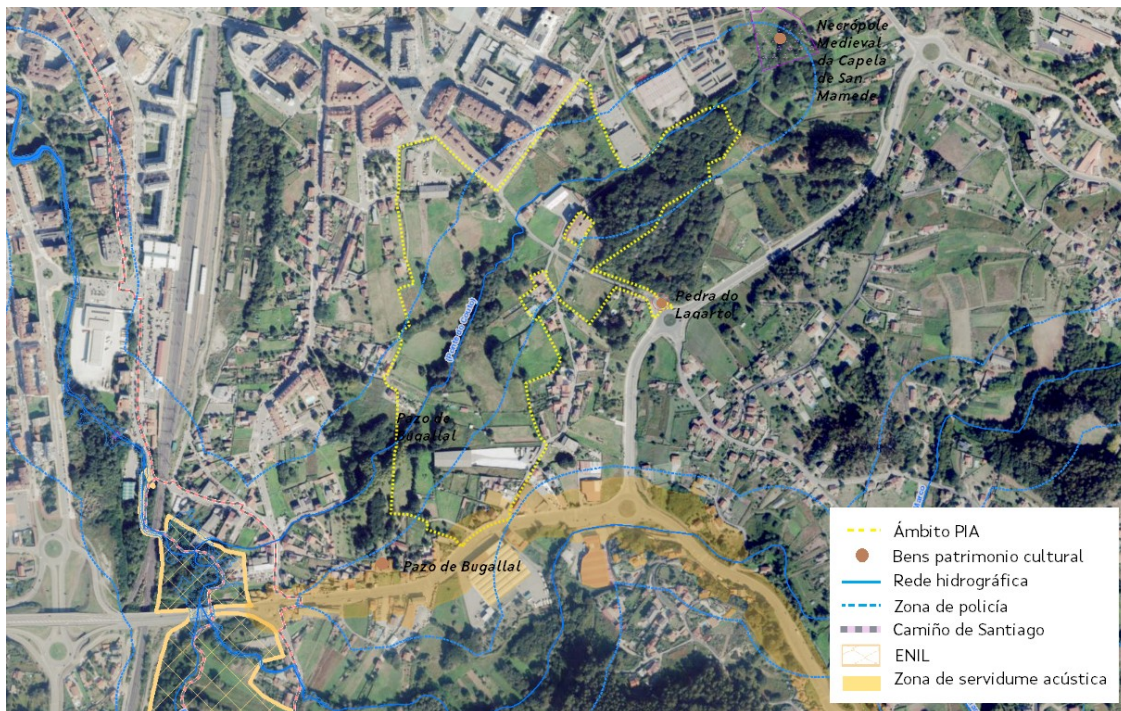
5 Áreas que teñen especial relevancia á hora de prover distintos servizos que prestan os ecosistemas encadrados no concepto de uso prudente e sostible dos recursos naturais

6 Zonas vinculadas coa presenza de elementos culturais, materiais e inmateriais, así como áreas empregadas en distintas actividades de uso público

7 Elementos clave para a conservación da biodiversidade, xeodiversidade e o patrimonio natural



rede de saneamento municipal organízase en varias concas (o ámbito atópase na de Gafos) e as augas residuais xeradas son tratadas na EDAR de Praceres situada na ría de Pontevedra. Actualmente, o colector de marxe do río Gafos funciona por riba da súa capacidade.



Principais condicionantes ambientais

3. Proposta de PIA

Análise de alternativas: No documento ambiental estratéxico, ademais da alternativa cero ou non actuación, formuláronse dúas alternativas para desenvolvemento do PIA, que difiren na tipoloxía de vivenda prevista (mazás de bloque pechado na alternativa 1 ou bloque aberto na alternativa 2), previsión dos usos comerciais (nunha parcela específica na alternativa 1 ou nos baixos das edificacións residenciais na alternativa 2) e na configuración dos equipamentos e do sistema viario, prevendo en ambos casos a integración do rego do Ponte do Couto como zona verde.

O promotor optou pola alternativa 2 argumentando que supón unha mellora na ordenación, cunha maior proporción de espazos libres e menor índice de ocupación e edificabilidade.





Resumo da proposta:

O borrador do PIA delimita o ámbito como solo urbanizable (SB-5/San Mauro) e establece a ordenación e condicións para o seu desenvolvemento.

A ordenación proposta distribúe o uso residencial en bloques abertos de altura variable entre 4 (B+3) e 7 alturas (B+6) segundo a relación coa contorna inmediata zona, integrando espazos comerciais nas plantas baixas. A maior parte dos bloques destínanse a vivenda protexida (mais do 80% da edificabilidade residencial total), agás 7 bloques para acoller vivenda libre (5 na zona norte entre as rúas Pintor Laxeiro e Montes e 2 na zona sur⁸). Ademais, resérvase unha zona para a construción de vivendas unifamiliares libres (encostadas ou en fieira) no bordo leste, no entronque coa rúa Parda.

As zonas verdes públicas dispóñense ao longo do regato da Ponte do Couto e na contorna a este como espazos complementarios, a modo de corredor verde. Así mesmo, nas parcelas de vivenda colectiva delimítanse espazos libres de carácter privado para favorecer a integración paisaxística da actuación e fomentar a conectividade ecolóxica e funcional do ámbito.

Establécense tres reservas de solo para dotación de equipamentos públicos, unha de sistema xeral na zona noroeste vinculada á trama urbana consolidada, e outras dúas de sistema local, unha no extremo nordés a carón do rego e outra, no extremo suroeste entre o rego e a finca do Pazo de Bugallal.

O deseño da rede viaria artículase a través de varios aneis que conectan co viario existente, prevendo a conexión coa rúa PO-542 a través dunha semiglorieta na intersección coa rúa Pereira. Delimítase como sistema xeral exterior (non incluído como actuación do PIA) a adecuación do tramo da estrada EP-003 fóra do ámbito para a conexión directa coa Rolda Leste. Ademais, a ordenación proposta integra itinerarios peonís ao longo dos viarios e das zonas verdes propostas.

No seu conxunto o PIA prevé 2.665 prazas de aparcamento, das cales 565 serán de dominio público e situaranse nos viarios e nunha área específica na zona central do ámbito.

En canto aos servizos, prevese a conexión do ámbito ás redes existentes. No caso do abastecemento de auga a conexión principal realizarase na tubaxe que discorre pola Avenida Conde de Bugallal (ao oeste do ámbito) e ademais conectarase a rede interior coas existentes polo bordo do ámbito para dispoñer dunha rede mallada. No caso do saneamento, propónse a conexión á rede existente na rúa Conde de Bugallal, para o que será necesario a renovación de dous tramos do colector de marxe do río Gafos (no entorno da estación de autobuses e entre a rúa Xeral

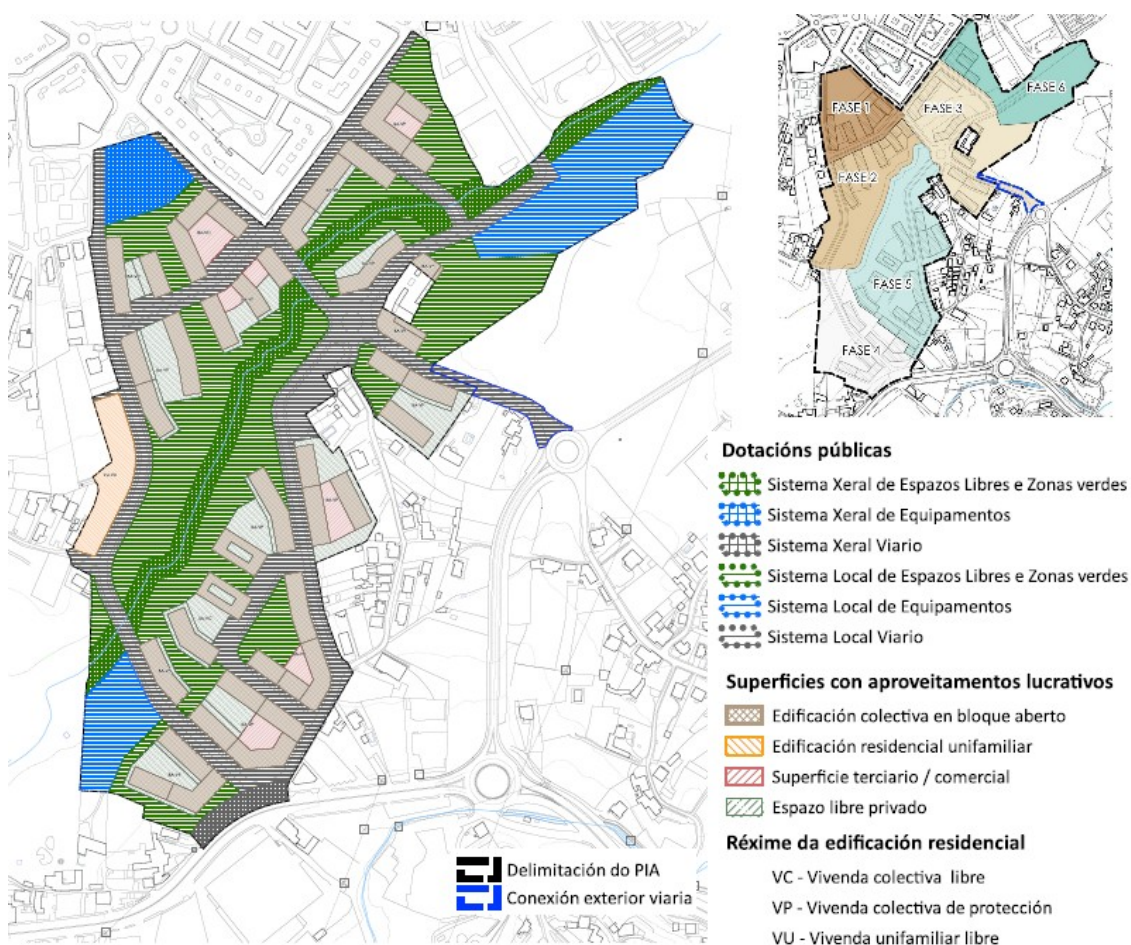
8 Segundo plano B_PORD_02.1USOS





Antero Rubín e a rúa Manuel Palacios). Na memoria xustificativa (aptdo. 4.4.2) indícase que as augas pluviais serán evacuadas á rede existente, e, no anexo 3 Infraestruturas e Servizos (aptdo 3.3.2) concrétase que a conexión coa rede existente será na rúa Ramón Oteiro Pedraio, pero contéplase unha posible segunda conexión sobre o río do Marco (o plano de saneamento non recolle a rede de pluviais). Así mesmo, para subministro de enerxía eléctrica ao ámbito indícase que será necesario executar unha nova liña ata á subestación de Mourente (situada a uns 1,8 km ao norte do ámbito).

O desenvolvemento do ámbito executarase en seis fases, de xeito que unha vez rematada cada unha delas, todas as parcelas dispoñan dos servizos urbanísticos precisos para o pleno funcionamento da zona correspondente. A fase 1 inclúe o desenvolvemento do sistema xeral de equipamentos e de parte das vivendas libres colectivas previstas na ordenación.



Ordenación proposta e fases (extractos dos planos B_AAE_04ALT2 e B_ORD_05FASES)



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	
Augas de Galicia		x
Dirección Xeral de Patrimonio Cultural	x	
Axencia Galega de Infraestruturas	x	
Concello de Pontevedra	x	

Asemade, o borrador do PIA e o documento ambiental estratéxico estiveron publicados no portal web desta Consellería para que o público puidese consultalos e facer observacións ou suxestións de carácter ambiental. Recibíronse 8 alegacións, entre as que se inclúe unha subscria por dous particulares e outra asinada por 53 particulares.

O promotor deberá considerar na elaboración do PIA a totalidade das observacións e suxestións recibidas, para o cal se lle remiten os textos íntegros dos informes formulados e alegacións 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

As zonas ocupadas por agras de cultivo, bosquetes de frondosas e ribeiras fluviais presentan unha boa calidade paisaxística, cunha distribución de coberturas diversa e certos elementos e trazas da paisaxe agrícola tradicional (sebes e muros de pedra entre predios e ponte de pedra). Tamén posúe valores naturais e culturais ao estar afectado polo ámbito de protección do Pazo de Bugallal (xardíns traseiros), e da Necrópole medieval da Capela de San Mamede. Pola contra, no ámbito atópanse zonas degradadas ou con eivas paisaxísticas, especialmente nos bordos de remate coa trama urbana (medianís vistos, falta de harmonía tipolóxica e volumétrica, rúas se urbanizar, tendidos aéreos desordenados, etc.) e en certas parcelas adicadas a usos terciarios ou en estado de abandono.

A actuación terá unha certa incidencia, pois supón a transformación dunha paisaxe de tipo rural a urbana. Non obstante, corríxe as eivas na paisaxe actual, e os criterios de ordenación procuran o respecto aos valores naturais e culturais presentes no ámbito (que quedan integrados nos espazos verdes libres). Ademais, defínese unha zonificación esponxada que favorece a conectividade ecolóxica e o acceso da poboación aos espazos de lecer e equipamentos, e a distribución da



limitación de alturas máximas e a fragmentación de bloques de vivenda colectiva resulta coherente coa paisaxe, o relevo a as preexistencias da contorna. En todo caso, as medidas de integración previstas deben concretarse e detallarse polo miúdo na normativa urbanística, complementándose coas que se sinalan no informe.

Conclúe que o PIA vai provocar o impacto paisaxístico propio dos desenvolvementos urbanísticos, se ben os criterios de ordenación propostos considéranse axeitados para a paisaxe de acollida. Para os efectos dos artigos 35 e 36 do Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia (RLPPG), poden considerarse adecuados os contidos do estudo de paisaxe. En todo caso, as medidas de integración paisaxística propostas deberán quedar recollidas na normativa e completarse cunha serie de criterios adicionais a considerar.

Dirección Xeral de Patrimonio Cultural

Informa de que o Camiño de Santiago Portugués discorre ao oeste do ámbito e que deberá recollerse nos planos de ordenación do PIA, tendo en conta que a súa delimitación está composta pola traza (delimitada na planimetría do PBA) e o territorio histórico, que se deberá delimitar consonte o artigo 66.3 da normativa do PBA.

En canto a outras posibles afeccións ao patrimonio cultural arquitectónico e etnográfico, alude á aplicación da determinación 9.3 excluínte das Directrices de ordenación do territorio e considera fundamental, dada antigüidade do planeamento vixente no concello de Pontevedra, realizar un traballo de campo minucioso dentro do ámbito do PIA, e cando menos nun radio de 200 m ao redor co fin de identificar todos os bens do patrimonio cultural existente. Se ben o borrador afirma que o ámbito do PIA está afectado polo contorno de protección do Pazo de Bugallal/Pazo da Parda, o planeamento vixente non ten delimitado o ben nin o seu contorno de protección, polo que deberá realizarse de acordo cos criterios da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia (LPCG) para poder valorar adecuadamente a afección do PIA sobre o mesmo. Recolle que o borrador recoñece a existencia dun ben sen protección actual (ponte de lousas de pedro sobre o regato), cómpre facer mención ás estruturas preexistentes e ás masas arbóreas de interese dentro do ámbito, de maneira que a ordenación detallada deberá ser respectuosa con estas. Sinala tamén, que ao norte do ámbito atópase o cemiterio municipal de San Amaro (recollido co núm. 82 no Catálogo de edificacións e elementos a conservar da cidade e o rural), peza urbanística de grande envergadura e claro interese patrimonial, cuxo perímetro limita co ámbito do PIA, polo que se verá directamente afectado pola nova ordenación.





Respecto do patrimonio cultural arqueolóxico, sinala que o ámbito está afectado por dous bens arqueolóxicos catalogados: GA36038015 Necrópole medieval da capela de San Mamede /Campo da Costa e AC36038016 Pedra do Lagarto. Achado. Material romano. Se ben o PIA non afecta, a simple vista, á zona de protección integral da Capela e Necrópole, si abarca o ámbito de protección da mesma. Amais, si temos en conta que non temos de forma exacta a localización deste ben arqueolóxico, non podemos descartar que a intervención do PIA afecte directamente ao xacemento. Con respecto ao AC36038016, localízanse materiais arqueolóxicos en superficie, de adscrición cultural de época romana e se se analiza esta zona coa ferramenta Lidar, amosa un posible xacemento arqueolóxico no lugar onde se localizou o achado, polo que a actuación afecta de forma directa.

Establece unha serie de medidas protectoras e correctoras a adoptar, que inclúen a inclusión na documentación do PIA dun Catálogo con todos os bens do patrimonio cultural afectados (identificados como os novos achados nos traballos de campo a realizar) e as correspondentes delimitacións (ben e contorno de protección), que deberán quedar representadas nos planos de ordenación, tendo en conta as consideracións sinaladas respecto do Pazo de Bugallal/Pazo da Parda e do cemiterio de San Amaro, e da ponte de lousa identificada.

Dada a especial vulnerabilidade dos xacementos arqueolóxicos do ámbito de actuación, establece as medidas protectoras a realizar con anterioridade a calquera tipo de actuación. Respecto do GA36038015 levar a cabo unha investigación documental e bibliográfica e unha prospección arqueolóxica intensiva (incluíndo o estudo do cemiterio de San Amaro), e en base aos resultados obtidos definir unha intervención arqueolóxica que aporte un estudo da necrópole, a súa localización e delimitación; e no caso do AC36038016, realizar unha intervención arqueolóxica tras a prospección da zona, para constatar a existencia ou non dun xacemento arqueolóxico. Á vista dos resultados anteriores, esta Dirección Xeral definirá as medidas correctoras pertinentes para desenvolvemento do PIA.

A ordenación proposta deberá integrar da maneira máis orgánica posible as masas boscosas de interese dentro do ámbito co interese de non desvirtuar os contornos de protección dos elementos con valor cultural próximos á intervención. O extremo sur do ámbito está moi cerca do Pazo de Bugallal e neste punto proxéctanse bloques de vivendas de ata B+5. Unha vez delimitado o contorno de protección do pazo, poderase valorar de maneira máis axeitada a afección sobre o mesmo. Intentarase situar os espazos libres e zonas verdes no contorno de protección dos bens protexidos a modo de amortecemento. En calquera caso, o cambio de escala deberá realizarse de maneira progresiva para minimizar o impacto da nova urbanización. Deberase repensar a proposta de ordenación para procurar unha integración real dos bens do patrimonio cultural e dar cumprimento





ás esixencias normativas vixentes, en particular os artigos 35.2, 35.5, 46.1 e 46.2 da LPCG.

A normativa urbanística do PIA deberá incluír a protección expresa dos muros tradicionais e incluír o réxime de autorizacións aplicable aos bens catalogados recollido nos artigos 34.1, 39, 45 e 96 da LPCG.

Axencia galega de infraestruturas

Segundo a documentación o ámbito do PIA contaría con acceso no PQ 6+420 da estrada PO-542, marxe dereita, mediante o acondicionamento do acceso existente correspondente á rúa Pereiras, se ben, non está clara a configuración do acceso que se propón, dado que non se inclúe nos planos a súa definición. Ao respecto, deberá cumprirse coa normativa que regula os accesos ás estradas de titularidade autonómica (Regulamento xeral de estradas de Galicia e Orde do 23 de maio de 2019).

Así mesmo, o instrumento debe incluír un estudo de tráfico no que se analice a capacidade das estradas autonómicas e dos seus elementos (glorietas, interseccións, accesos,...) para absorber o tráfico xerado polo ámbito, tanto no ano de posta en servizo, coma no ano horizonte (20 anos desde a posta en servizo), tendo en conta os datos de tráfico da estrada PO-542.

Debe representarse e acoutarse nos planos a zona de afección e a liña límite de edificación da estrada. Ademais, os terreos comprendidos entre a liña exterior da zona de dominio público e a liña límite de edificación destinaranse a sistema xeral viario, incluíndoos como parte do sector de solo urbanizable. Xunta os criterios de ordenación que, para os solos urbanizables e urbanos, considera precisos en relación á Rede autonómica de estradas de Galicia e que deben incorporarse como parte da normativa do documento que desenvolva o ámbito.

No documento do PIA deben recollese, como planos de información, os mapas estratéxicos de ruído da cuarta fase e as zonas de servidume acústica do treito da estrada PO-542 que discorre nas inmediacións do ámbito. Así mesmo, na normativa do documento incluíranse limitacións de uso derivadas do ruído.

Concello de Pontevedra

En canto á rede viaria considera que sería moi conveniente prolongar na zona nordeste a vía interior prevista ata chegar aos límites do ámbito, na parte posterior do Camposanto municipal, e poder así enlazar con outro camiño municipal existente.





Respecto da rede de abastecemento, para dotar ao ámbito o caudal estimado en 1.977 m³/día (22,88 l/s) considera suficientes as infraestruturas de abastecemento xa existentes, é dicir, as captacións, estación de tratamento de auga potable ETAP, os diferentes depósitos e tubarías. Respecto das augas residuais, o caudal ascende a 1.466 m³/día (17,97 l/s) ao que habería que incrementar as augas procedentes das infiltracións. Na documentación presentada déixase constancia de que a infraestrutura de evacuación de augas existente en Pontevedra na actualidade non sería capaz de asumir ese caudal estimado pola nova urbanización dado que o colector de marxe do río Gafos non dispón de capacidade suficiente. A solución pasa por mellorar dita capacidade, sen ter que recorrer a bombeos (co aforro enerxético que supón) e intervindo en dous treitos do citado colector. En canto ás augas pluviais, a previsión é evitar ter que bombealas. Parte das augas canalizaranse cara o rego do Marco, previo cruce baixo a PO-542 pero a meirande parte, pola topografía do ámbito, conducírase cara a rede existente na rúa Ramón Otero Pedraio. Existe a limitación do cruce da rúa Conde Bugallal (ao discorrer unha LAT soterrada, debendo cruzar por riba desta).

Conclúe que non ten nada que obxectar respecto ás conexións viarias do novo ámbito e vías interiores previstas, nin aos puntos de conexión e deseño das conducións de abastecemento e de evacuación de augas residuais e pluviais, no obstante considera moi conveniente prolongar a vía interior prevista na zona nordeste ata o final do ámbito para acadar enlazar co viario municipal existente.

Particulares

Aluden á importancia de garantir a participación efectiva dos afectados e interesados e consideran que a cesión de terreos públicos fronte a afección a terreos privados resulta insignificante. Así mesmo, manifestan a incongruencia de que a primeira fase do PIA se inicie coa edificación de vivenda libre cando o obxectivo é cubrir o déficit de vivenda coa creación de vivendas de promoción pública.

Requiren dun estudo mais pormenorizado do ámbito, tendo en conta a existencia dun manancial (non se concreta a súa localización), da posible existencia de restos da Necrópole medieval da Capela de San Mamede ou da existencia dun pozo autorizado nunha parcela edificada afectada. Consideran que para levar a cabo esta actuación existen zonas na cidade de Pontevedra e no seu entorno que causarían menos prexuízo para a cidadanía e tendo en conta que se promove vivenda pública por parte da administración se empreguen terreos públicos que non afecten á propiedade privada. Tamén requiren que se respecten as marxes estipuladas na lexislación de augas con respecto ao tramo do rego que discorre na zona norte da ampliación do sector B-5, e garantir os accesos as parcelas afectadas pola





actuación (unha servidume de paso entre a PO-542 e o pazo do Conde de Bugallal ou un acceso a parcelas rústicas desde a rúa Pereiras).

En canto á proposta achegada, un particular realiza varias observacións. Considera que a proposta fai un esforzo moi limitado para xustificar as conexións viarias co resto da cidade mais alá do vehículo particular, pasa por riba a ausencia de transporte público da cidade e aborda so tanxencialmente a conexión a pé e en bicicleta co resto do casco urbano. Ignóranse completamente as conexións viarias cara o oeste a través da trama existente entre o ámbito e a Avda. do Conde de Bugallal e óbvanse as consecuencias que terá o entronque noroeste co resto da trama, moi en particular o impacto sobre o pescozo de botella que supón a rúa Hortas sobre a vía de FFCC. A integración coa trama existente no extremo norte, rúas Pintor Laxeiro e do Camposanto é torpe e primaria, deixando rúas de menos de 18 m de ancho flanqueadas en ambos lados por edificios de B+6 dando continuidade inmotivada á pobre trama viaria do planeamento vixente. Sería oportuno reconsiderar unha ordenación mais esponxada nesa zona, non só polas mellores condicións das vivendas que alí queden, senón porque é por ese punto por onde se accederá en maior medida ao novo barrio.

Así mesmo, considera que a distribución das edificacións residenciais non parece responder a unha conexión efectiva co resto da trama urbana, senón a unha lóxica interna do propio ámbito, situando boa parte das vivendas ao sur deste, nun entorno semiindustrial, lonxe da trama residencial. A ordenación en bloques abertos de aliñacións definida é ríxida, e a súa translación á escala edificatoria suporá a aparición de problemas non previstos tanto de adaptación ao terreo, como de impactos negativos de moitas normativas aplicables. Considera que ordenacións abertas a cambios de detalle directos a través de ordenanzas, sen ter que recorrer a outras figuras de planeamento son moito mais flexibles e soen devir mellores resultados. Non se aborda o impacto da ordenación prevista no produto inmobiliario resultante e dados os custes de produción que supón a día de hoxe facer unha vivenda, unha ordenación inadecuada pode resultar en custes que fagan inviable a súa construción, máxime cando se trata de vivenda protexida. Na liña co anterior, debería considerarse o impacto dos parámetros edificatorios previstos no resultado, a súa integración coa normativa de vivenda vixente (cruxías de bloques en plantas e sotos, alturas, aproveitamento baixo cuberta, usos das plantas baixas tendo en conta a demanda de baixos comerciais, etc.). A ordenación de baixa densidade, con moitos bloques de B+3 supón unha maior ocupación do solo da necesaria e encarece considerablemente os custes de construción con relación ao incremento de alturas ata B+5 e B+6 perfectamente integrables nunha ordenación aberta.



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

O proxecto de interese autonómico (PIA) ten por obxecto posibilitar o desenvolvemento de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública. A proposta non establece un marco para a futura autorización de proxectos, máis alá dos necesarios para realizar as obras e implantar os usos que se autorizan na zona de actuación delimitada.

O ámbito queda emprazado na área continua de ordenación do Plan de ordenación do litoral (POL), considerada apta para o desenvolvemento urbanístico, e non presenta incidencia sobre corredores ou espazos de interese. O POL lle asignou ao SUP B5 previsto no PXOU, correspondente en boa medida co ámbito do PIA, un grao de compatibilidade 1, é dicir, considera que as súas determinacións son plenamente compatibles e pode desenvolverse sen prexuízo do establecido na lexislación ou planeamento territorial e sectorial de aplicación⁹.

A actuación afecta a unha superficie de considerable extensión (21,4 ha), que coincide maiormente con solo urbanizable delimitado no planeamento xeral para completar a trama urbana da cidade, polo que non se agarda que os efectos sobre a ocupación do solo resulten significativos. Ademais, a previsión de desenvolver a actuación por fases, contribuirá positivamente a favorecer unha ocupación do solo progresiva e axustada ás necesidades de solo.

O borrador do PIA identifica o Pazo de Bugallal ou Pazo da Parda e a Necrópole Medieval da Capela de San Mamede/Campo da Cota (GA36038015) situados na contorna ao ámbito, así como unha ponte de lousas de pedra localizada polo promotor. As posibles afeccións do PIA sobre o patrimonio cultural están asociadas principalmente á previsión de novos usos na contorna da finca que alberga o pazo (un equipamento e bloques de vivendas de B+3 e B+4, ademais dunha zona verde) e á posible incidencia sobre a Necrópole Medieval da Capela de San Mamede/Campo da Cota, se ben, segundo informou a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, o PIA non afecta a simple vista á zona de protección integral da Capela e Necrópole, pero abrangue o seu ámbito de protección. En canto ao achado denominado Pedra do Lagarto (AC36038016) que non foi recollido no borrador, a zona identificada no informe como posible xacemento arqueolóxico a estudar coincidiría na ordenación proposta cunha zona verde. No obstante, poderían existir outros elementos non identificados ata o momento para o que resulta necesario levar a cabo unha prospección intensiva do ámbito e da contorna. De cara garantir unha axeitada protección do patrimonio cultural, deberán terse en consideración as medidas

⁹ Artigo 101 das determinacións normativas do POL (Decreto 20/2011)





protectoras e correctoras expostas pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural no seu informe.

A proposta xerará un impacto paisaxístico propio deste tipo de desenvolvementos urbanísticos, pois supón a transformación dunha paisaxe de tipo rural a urbana. Na medida en que a actuación pode contribuír a corrixir as eivas na actual paisaxe e os criterios de ordenación e medidas propostas favorecerán a integración dos valores existentes e unha axeitada transición coa contorna, dito impacto non resultará significativo. Con todo, as medidas previstas deberán quedar debidamente recollidas na documentación do PIA e completarse cos aspectos sinalados polo Instituto de Estudos do Territorio.

A ordenación proposta integra o rego de Ponte do Couto e a súa contorna dentro do sistema de zonas verdes, incluíndo a maior parte das masas arboradas existentes. Ademais prevese a creación de espazos libres entre as edificacións para favorecer a conectividade ecolóxica e funcional do ámbito, o que se valora positivamente. No obstante, a rede viaria proxectada presenta varios cruzamentos co citado rego (un xa existente na rúa Pedra do Lagarto), polo que deberán prevese no PIA condicións para o deseño das obras de paso, dirixidas a evitar a alteración do leito e garantir o mantemento da conectividade da canle. Así mesmo, os movementos de terras para urbanización do ámbito poden favorecer a expansión das plantas exóticas invasoras presentes na zona, o que require da adopción das medidas oportunas para evitalo.

O novo desenvolvemento proposto implicará un aumento da demanda de auga para abastecemento e dos caudais de augas residuais xerados no concello. O borrador inclúe unha estimación dos caudais necesarios e das augas residuais xeradas e sinala que, de acordo co informado polo Concello, as infraestruturas de abastecemento existentes teñen capacidade suficiente para atender a nova demanda de auga pero, no caso do saneamento, será necesaria a execución de melloras na rede de evacuación de augas residuais existente, que se inclúen na proposta.

No documento ambiental estratéxico sinálase que adoptaranse as medidas necesarias para evitar afeccións aos mananciais de auga e captacións de subministración, e garantir a súa protección. Ao respecto, deberán terse en conta as alegacións recibidas que informan da existencia dun manancial e dun pozo no ámbito do plan.

O desenvolvemento do PIA leva consigo un incremento dos desprazamentos na zona asociados aos novos usos residenciais, así como os terciarios e dotacionais previstos. Tendo en conta a súa localización nunha contorna periurbana con conexión coa trama urbana e cos principais viarios de conexión da cidade co





exterior, non se agarda que este incremento incida significativamente na mobilidade actual, se ben deberá quedar xustificada no PIA a capacidade das infraestruturas existentes para atender o aumento de tráfico previsto. Ademais, parte dos desprazamentos poderán realizarse a pé ou con medios non motorizados dada a proximidade ao centro urbano. Ao respecto, o borrador alude á previsión de itinerarios peonís e en bicicleta, aínda que nos planos unicamente aparecen grafados os percorridos peonís. Cómpre tamén analizar as posibles interferencias da ordenación cos camiños de servizo ás fincas da contorna, atendendo ás alegacións recibidas.

O bordo sur do ámbito atópase parcialmente dentro da zona de servidume acústica aprobada para a estrada PO-542, coincidindo co sistema viario e de zonas verdes e minimamente co uso residencial proposto. Segundo a información dos últimos mapas estratéxicos de ruído publicados para dita estrada (4ª fase), nas parcelas de uso residencial os niveis de inmisión non superarían os obxectivos de calidade acústica establecidos pola lexislación vixente para os novos desenvolvementos urbanísticos con uso predominante residencial.

De acordo con todo o indicado, RESOLVO:

Que a partir da documentación presentada polo promotor e, tendo en conta o resultado das consultas realizadas e os criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, non se prevé que o Proxecto de interese autonómico para a construción de vivendas protexidas no sector B-5 "Leste-Estrada de San Mauro" no concello de Pontevedra, teña efectos ambientais adversos significativos pero deberán atenderse as seguintes condicións:

- 1) Deberán atenderse ás medidas protectoras e correctoras establecidas pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural para desenvolvemento do PIA, que inclúen, entre outras cuestións, a realización dunha prospección arqueolóxica, a elaboración dun Catálogo que recolla todos os bens afectados e a súa delimitación, así como a previsión de medidas de ordenación que garantan unha axeitada integración dos bens do patrimonio cultural. A normativa urbanística deberá incluír a protección expresa dos muros tradicionais e o réxime de autorizacións aplicable aos bens catalogados recollido nos artigos 34.1, 39, 45 e 96 da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia.



- 2) As medidas de integración paisaxística propostas deberán quedar recollidas na normativa e completaranse cos seguintes criterios, de acordo coas Directrices de paisaxe de Galicia (Decreto 238/2020):
 - Para os usos terciarios e os comerciais recoméndase ter en conta o sinalado na epígrafe s) da directriz de paisaxe DX.06 e consultar a *Guía de boas prácticas nos carteis publicitarios*.
 - De acordo coa directriz de paisaxe DX.06.s, a normativa conterá normas específicas que regulen as condicións nas que deberán executarse os espazos libres, e en particular o mantemento do arboredo autóctono de interese. Para estes espazos, na definición das condicións de elementos como a pavimentación, sinalización, mobiliario urbano, zonas verdes, iluminación, etc., deberán incluírse na normativa as medidas previstas no documento ambiental estratéxico, ampliadas cos criterios da *Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos*.
- 3) Garantirse unha axeitada protección do medio fluvial, fomentando a súa función como infraestrutura verde. Na normativa do PIA prescribíranse como directrices para a realización do proxecto de urbanización o mantemento da naturalidade nas zonas verdes propostas (conservación da vexetación de ribeira plantación de novas especies autóctonas, etc.), a aplicación das técnicas de drenaxe urbana sustentable para minimizar os efectos da impermeabilización do solo (utilización de pavimentos filtrantes, interposición de espazos verdes ou sen pavimentar, etc.) e a adopción de medidas para minimizar a presenza e/ou eliminar as plantas exóticas invasoras. No deseño das sendas e/ou paseos fluviais deberán terse en conta os criterios recollidos no artigo 68.4 da normativa do Plan hidrolóxico de Galicia-Costa vixente e, nos cruces da rede viaria co rego que atravesa o ámbito, promoveranse solucións que favorezan a continuidade da canle e minimicen a alteración do leito.
- 4) Debe quedar garantido no PIA o abastecemento de auga, o saneamento de augas residuais e a xestión das augas pluviais conforme a criterios de sustentabilidade e á planificación hidrolóxica (determinación 4.8.9 das Directrices de ordenación do territorio; artigos 11.4 e 49.3 da normativa do Plan hidrolóxico de Galicia costa vixente¹⁰). Respecto da xestión da augas pluviais, concretarse a rede proposta e o seu destino, e terase en conta que na conexión á rede existente no cruce coa rúa Conde Bugallal discorre unha LAT soterrada, debendo cruzar por riba da mesma.
- 5) Deberán identificarse as captacións de auga ou mananciais existentes no ámbito de cara establecer as medidas de protección oportunas.

¹⁰ 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) O PIA incluírá un estudo do tráfico xerado polo desenvolvemento proposto, incluíndo unha análise da capacidade das infraestruturas viarias existentes para absorber dito incremento. Na configuración do viario proposto terase en conta a posible afección aos accesos ás fincas da contorna.
- 7) Concretaranse na documentación as medidas previstas para favorecer a mobilidade activa, tendo en conta ademais dos itinerarios peonís previstos no borrador a integración de percorridos ciclistas, incluído a posible previsión de espazos de aparcamento para bicicletas. Lémbrese que as vías principais do ámbito deberán incorporar carril-bici, que se conectarán cos da contorna, de ser o caso (artigo 74.2 do Regulamento da lei do solo).
- 8) O PIA incluírá a información dos últimos mapas estratéxicos de ruído publicados (nos planos de información inclúen MER 3ª fase) para a estrada autonómica PO-542 e das zonas de servidume acústica aprobadas e incluírá a normativa de aplicación atendendo ás áreas acústicas propostas, tendo en conta as observacións sinaladas pola Axencia Galega de Infraestruturas no ámbito afectado.

Este **informe ambiental estratéxico** remitirase ao promotor e ao órgano substantivo, xunto con **copia das observacións e 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 PIA 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).

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

