



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO "ESCORIAL VINTEÚN", NO CONCELLO DE OURENSE

Promotor: Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS)

Órgano substantivo: Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas

Expediente: 2025AAE3029

ANTECEDENTES

- 1 O 16.9.1986 aprobouse definitivamente o Plan xeral de ordenación urbana (PXOU) vixente no concello de Ourense, afectado por varias modificacións puntuais.
- 2 Actualmente está en tramitación o Plan xeral de ordenación municipal, aprobado provisionalmente (PXOM-AP) o 2.5.2019, tras ser sometido ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica.
- 3 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.
- 4 O 10.4.2025 o director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) adoptou a proposta de declaración de interese autonómico da actuación de creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexidas mediante un proxecto de interese autonómico (PIA) en Ourense, no ámbito identificado como SU1 (Escorial-Vinteún).
- 5 O 19.8.2025 recibimos na Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade un escrito do director xeral do IGVS, no que solicitaba iniciar a avaliación ambiental estratéxica simplificada do "Proxecto de interese autonómico "Escorial Vinteún", Ourense" (en diante, PIA ou proxecto). Achegaba coa solicitude un borrador do PIA e un documento ambiental estratéxico.
- 6 O 21.8.2025 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 (art. 55.2 da LOTGA), que se pronunciarán nun prazo máximo de trinta días hábiles (art. 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

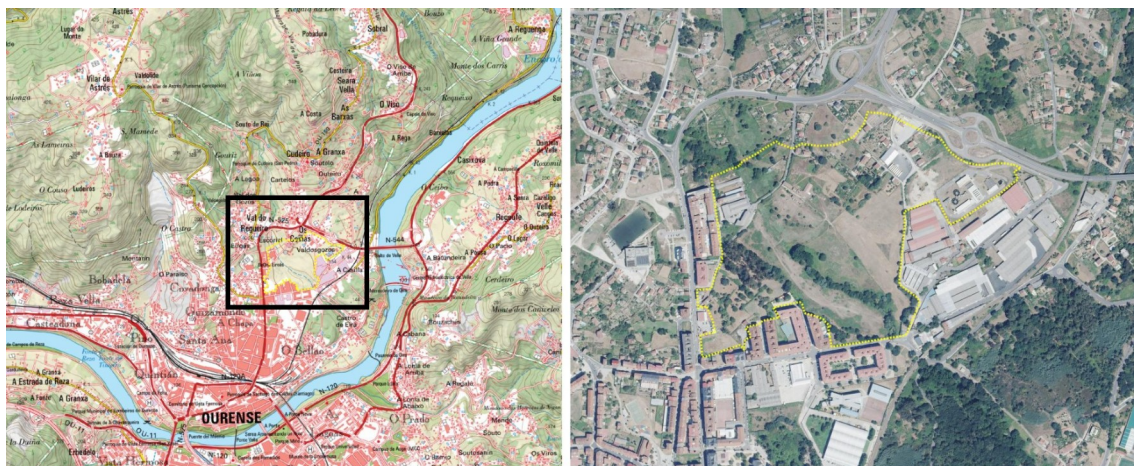
1. Obxecto e ámbito de actuación do proxecto de interese autonómico

Obxecto: Posibilitar o desenvolvemento de solo residencial destinado maiormente á construción de vivendas sometidas a réxime de protección pública na cidade de Ourense.

Ámbito de actuación: Recinto de solo situado ao noroeste do concello de Ourense que linda ao sur e ao oeste co barrio do Vinteún, delimitado polas estradas N-525 ao oeste, N-544 de acceso a Ourense ao nordés e a OU-0551 ao sur. O ámbito correspóndese maioritariamente co sector de solo urbanizable SU-1 O Escorial - O Vinteún e o polígono de solo urbano non consolidado POL-5 (Río Cervantes), previstos no PXOM en tramitación. Tamén inclúe terreos clasificados no PXOM en tramitación como solo urbano consolidado e unha pequena parte de solo rústico situado ao norte.

O sector SU-1 conta con sistemas xerais adscritos de espazos libres situados no parque fluvial do Barbaña e no parque regato dos Muíños Sur.





Emprazamento do PIA

Superficie do ámbito¹: Aproximadamente 216.716 m² totais, tras o reaxuste do sector SU-1 que conta cunha superficie de 133.046 m² e o reaxuste do POL-5 cunha superficie de 30.417 m². Os sistemas xerais adscritos de espazos libres do SU-1 teñen unha superficie de 5.500 m².

2. Características ambientais da área probablemente afectada

O ámbito do PIA sitúase na contorna urbana da cidade de Ourense a carón do barrio Vinteún. A delimitación localízase entre a estrada N-525 ao oeste, a N-544 de acceso a Ourense ao nordés e a estrada OU-0551 ao sur. A contorna do ámbito alberga barrios con tipoloxías de vivendas colectivas entre medianeiras que xurdiron nas marxes destas estradas cuxa ordenación non se completou. O ámbito tamén linda con vías sen rematar cara o solo rústico, como o proxecto de variante e ampliación da N-525 ao norte, quinteiros inacabados e medianís á vista.

Os terreos delimitados presentan unha topografía suave, as pendentes máis pronunciadas localízanse nas proximidades do rego do Cudeiro. Este rego é un afluente do río Miño, cruza o ámbito dende o noroeste ao sueste, e foi incluído polo organismo de bacía nunha área con risco potencial significativo de inundación (ARPSI). O ámbito de actuación está afectado parcialmente pola lámina de inundación (T 500) e pola zona de fluxo preferente deste rego, delimitadas polo organismo de bacía.

O ámbito está ocupado maioritariamente por pasteiros e sebes. Destaca a presenza dunha franxa de vexetación autóctona de ribeira asociada ao rego, situada na metade sueste da delimitación. O ámbito tamén contén masas arbóreas e exemplares dispersos ao suroeste.

A delimitación abrangue unha zona con naves industriais ao noroeste, na marxe oeste do rego, lindando cunha zona residencial. Ao nordés do ámbito existe unha zona ocupada por vivendas unifamiliares e espazos de cultivo, nas proximidades dunha nave industrial e un aparcadoiro de camións. O ámbito tamén inclúe a

¹ Segundo cartografía vectorial achegada co borrador do PIA



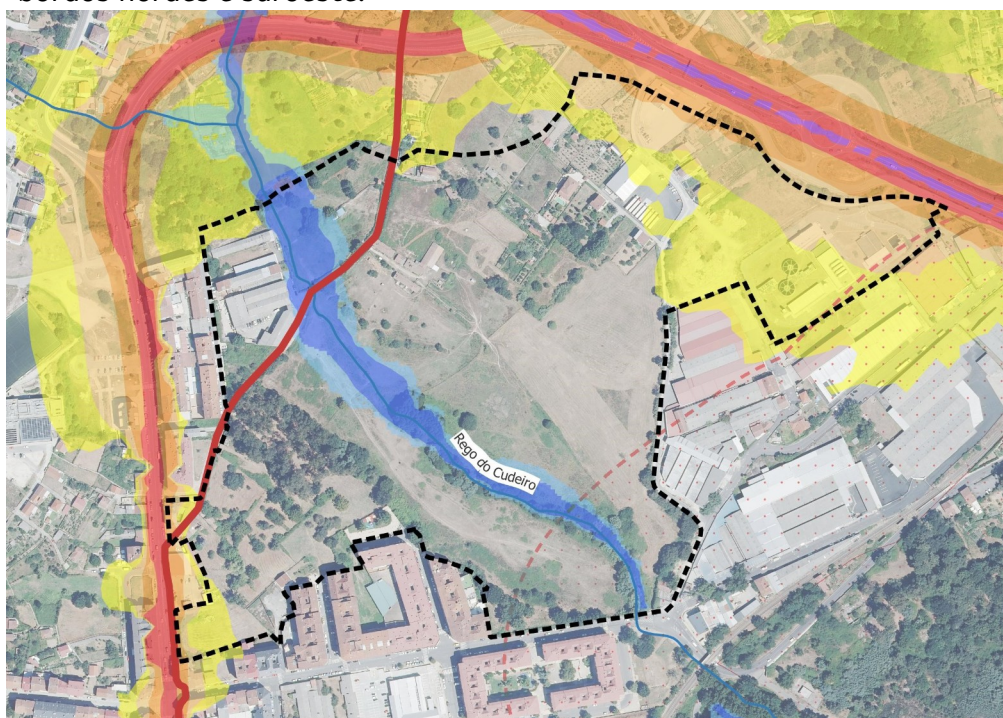


Estación de Tratamento de Auga Potable (ETAP) e a estación de bombeo As Cuiñas, situadas ao leste.

O ámbito está atravesado polo noroeste polo camiño real de Cudeiro sur que se corresponde co trazado da Vía da Prata do Camiño de Santiago, que pasa pola cidade de Ourense. A traza do camiño linda cun muro tradicional. No ámbito existen varios camiños internos flanqueados por muros e unha agrupación de construcións tradicionais situada na marxe leste do Camiño, ao noroeste do ámbito.

No catálogo de xacementos arqueolóxicos da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural (DXPC) inclúese o xacemento da Mina romana de Oira (GA32054076), situada ao leste fóra da delimitación, cuxo contorno de protección xenérico afecta ao extremo sueste da delimitación.

A estrada N-525 linda polo oeste e a estrada N-544 de acceso a Ourense polo nordés. Segundo a información dos mapas estratéxicos de ruído² elaborados para estas estradas, a contaminación acústica do tráfico asociado afecta ao ámbito nos seus bordos nordés e suroeste.



Ámbito da actuación	Ld 55 - 60 dB
Camiño de Santiago sen delimitar	Ld 60 - 65 dB
Rede hidrográfica	Ld 65 - 70 dB
Zona de Fluxo Peferente	Ld 70 - 75 dB
Lámina de inundación T 500	Ld >75 dB
Contorno de protección dos xacementos censados	

Características ambientais do PIA

2 Sistema de Información sobre a Contaminación Acústica – SICA (<https://sicaweb.cedex.es/los-mapas-de-ruido/>); 2ª fase (2012).





Segundo a memoria informativa do documento, o ámbito conta cunha rede de abastecemento e de saneamento unitaria. O borrador³ do documento menciona que o colector-interceptor da rede unitaria desemboca nun tanque de tormentas. Este tanque ten pouca capacidade e presenta verteduras ao medio.

3. Proposta de PIA

Análise de alternativas: No documento ambiental estratéxico, ademais da alternativa cero ou non actuación, formuláronse dúas alternativas para o desenvolvemento do PIA. A alternativa 1 presenta unha maior superficie de viario e unha configuración máis rixida mentres que a alternativa 2 reduce a superficie viaria, optimizando o trazado para adaptalo á topografía e aumenta a superficie de uso residencial ao distribuír a edificabilidade en máis parcelas e volumes. Tras unha valoración comparativa, a alternativa 2 resulta a seleccionada argumentando *que contribúe a reducir o impacto visual sobre o ámbito e a súa contorna, ao tempo que facilita unha mellor integración paisaxística.*

Resumo da proposta: A proposta establece como uso característico o residencial en vivenda colectiva, maioritariamente protexida. A ordenación parte da creación dunha zona verde central vinculada ao rego do Cudeiro, que actúa como elemento estruturante da ordenación e que integra a vexetación de ribeira existente. Este espazo, situado entre dous viarios secundarios, define unha rede de percorridos peonís que conectan a trama urbana existente ao sur co trazado do Camiño de Santiago ao noroeste.

O uso residencial distribúese de maneira predominante en todo o ámbito. A ordenación presenta unha rede de espazos libres entre os novos volumes e zonas verdes perimetrais que actúan como transición coas áreas industriais. A ordenación tamén integra a agrupación de construcións tradicionais existentes ao noroeste destinada a equipamento público.

A proposta presenta un sistema viario xerarquizado con dous eixes. Un deles en sentido nordés-suroeste que cruza o rego do Cudeiro e que comunica coa estrada N-544 ao nordés. O outro eixe discorre en sentido leste-oeste e conecta o ámbito coa avenida de Santiago (estrada N-525) ao oeste. Ambos trazados conflúen nunha glorieta interior cunha saída cara o barrio existente do Vinteún. A rede viaria proposta xera unha malla que define os quinteiros residenciais en continuidade coa trama urbana existente.

En canto ás edificacións, ao longo da marxe suroeste do rego concéntranse as edificacións de maior altura de tipo torre de B+8 mentres que na outra marxe as alturas previstas son de B+6 ou B+7. Cara ao norte proxéctanse edificacións de menor altura con bloques de B+5 a carón do lugar dos Coiñas. Tamén prevense edificacións en bloque e en mazá pechada de B+4 e B+5 para completar os

3 Anexo 1 Informe da compañía prestatarias dos servizos urbanísticos.

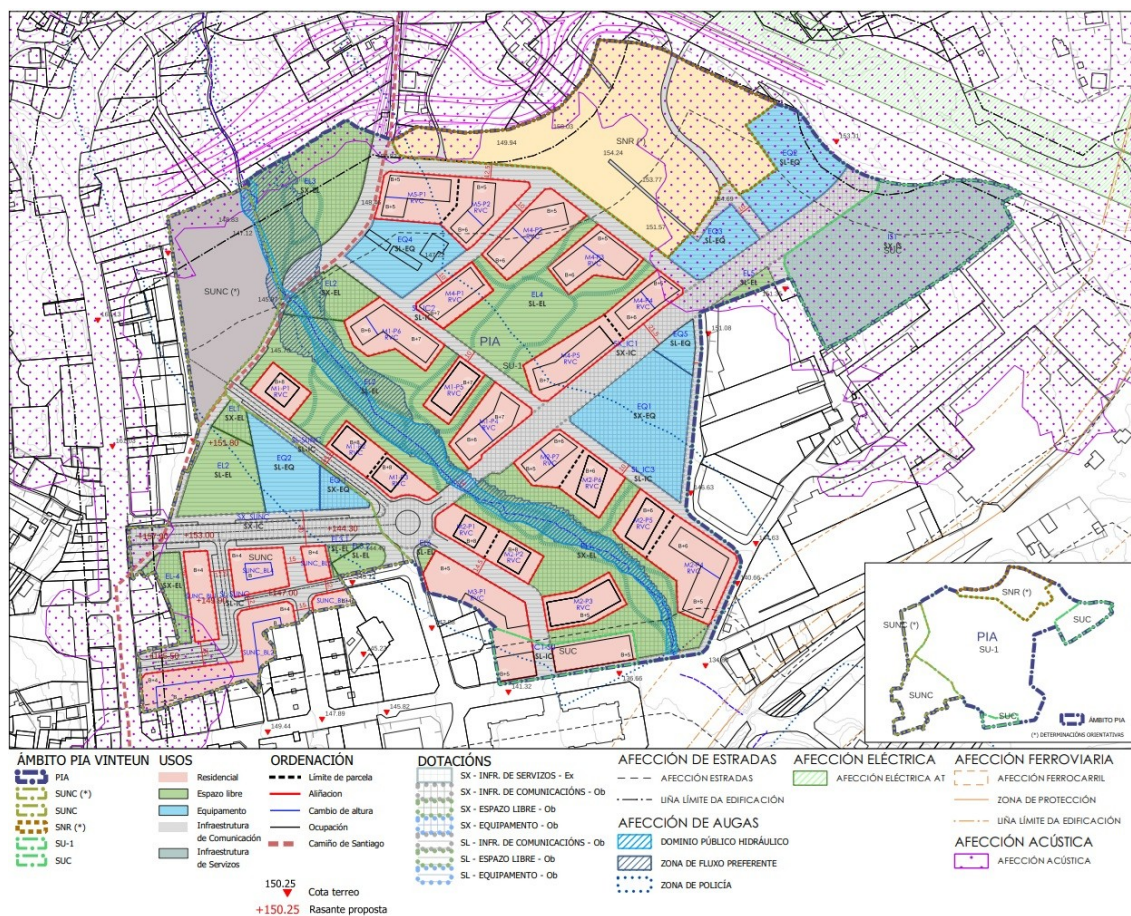




quinteiros preexistentes. Os usos terciarios establécense nas plantas baixas dos edificios residenciais.

A proposta incorpora na ordenación os obxectivos establecidos no PXOM-AP ao tempo que introduce unha serie de modificacións no sector SU-1, reducindo a súa superficie, e cambios na ordenación do POL-5. A proposta reclasifica como solo urbano non consolidado o ámbito situado ao noroeste que linda co trazado do Camiño de Santiago, no que se localizan as naves industriais existentes e unha vivenda unifamiliar. Tamén propón delimitar como solo de núcleo rural o conxunto de vivendas unifamiliares existentes ao norte do ámbito.

Segundo o indicado no borrador as actuais infraestruturas de abastecemento de auga, saneamento e enerxía son suficientes para atender as novas demandas da ampliación proposta. Con todo, o documento⁴ sinala que para garantir a suficiencia da presión do abastecemento deberán realizarse actuacións de reforzo e ampliación mediante a instalación dunha nova canalización de 721 m. En canto ao saneamento, proxéctase a execución dunha rede de tipo separativo.



Ordenación proposta (Extracto do plano PORD_01.USOS)



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>
Demarcación de Estradas do Estado en Galicia (*)	x	
Instituto de Estudos do Territorio	x	
Confederación Hidrográfica do Miño-Sil		x
Concello de Ourense	x	
Dirección Xeral de Patrimonio Cultural	x	

(*) Informa que carece de competencias aos efectos de informar sobre os aspectos solicitados.

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. Recibimos os comentarios de 4 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 na fase de consultas previas. Non obstante, resúmense a continuación as principais cuestións que poden ter incidencia na avaliación ambiental do PIA.

Instituto de Estudos do Territorio

Sinala que a proposta materializa unha importante transformación urbanística, que está prevista no planeamento xeral municipal. A súa localización, nunha zona periférica pero en continuidade coa trama urbana densa da cidade, resulta congruente cos criterios que expresan a este respecto as Directrices de paisaxe. Esta transformación implica un notable cambio do carácter local da paisaxe, ao pasarse dunha composición de orixe agraria a unha paisaxe netamente urbana, na que os novos desenvolvementos configurarán unha nova fachada urbana caro o solo rústico, visible principalmente dende a estrada OU-150 e dende o camiño real de Cudeiro.

Valora positivamente certos criterios de ordenación, como son: a continuidade e remate da trama urbana estremeira (onde se identifican tipoloxías residenciais similares), permitindo unha expansión compacta e integrada coas preexistencias; e o artellado dun gran eixo verde vinculado ao rego do Cudeiro con zonas verdes, espazos públicos e dotacións que resulta ampla e con alto grao de accesibilidade e conectividade.

Conclúe que o PIA vai provocar o impacto paisaxístico propio dos desenvolvementos urbanísticos. Os criterios de ordenación e as medidas de integración paisaxística propostas considéranse axeitados e responden ás directrices de paisaxe, se ben poden mellorarse coas cautelas que se sinalan no informe.





Concello de Ourense

Sinala que a proposta contravén o criterio das Directrices de Paisaxe de evitar a aparición de tramas descontinuas que fragmentan a paisaxe porque non entronca coa estrada N-525 (Avenida de Santiago), principal eixe vertebrador do barrio de O Vinteún. Tamén indica que se debería minimizar a súa ocupación do solo.

Fai unha serie de consideracións respecto á delimitación do POL-5 do PXOM-AP dentro do PIA e sinala que é unha peza de solo urbano non consolidado que se deberá incluír no PIA sen modificacións da súa ordenación.

Considera que o PIA non é coherente cos seus obxectivos xerais porque non inclúe o ámbito situado ao noroeste dentro da ordenación no que existen importantes valores culturais (Camiño de Santiago) e ambientais (corredor ecolóxico do rego de Cudeiro) e deste xeito, non consegue a integración co contorno consolidado; perdendo unha oportunidade para a recuperación deste espazo actualmente degradado.

Para que a proposta se converta na área de expansión do barrio de O Vinteún é imprescindible e necesario que a transformación urbanística do SU-1, inclúa a execución e a cesión da superficie de viario de sistema xeral de acceso desde a Avenida de Santiago ata a conexión coa rotonda da estrada N-544 reflectida no PXOM-AP. Tamén lembra que o documento non menciona os sistemas xerais adscritos de 5.500 m² de espazos libres (1.500 m² no parque fluvial do Barbaña e 4.000 m² no parque regato dos Muíños Sur) que tiña o SU-1 no PXOM-AP.

Non considera correcta a proposta da clasificación como solo de núcleo rural (SNR) dos terreos ao nordés do ámbito e sinala que poderían clasificarse como solo rústico de protección ordinaria e no seu caso, simultaneamente solo rústico de especial protección de infraestruturas.

Dirección Xeral de Patrimonio Cultural (DXPC)

Respecto á incidencia da actuación sobre o Camiño de Santiago, aclara que o ben está composto pola traza e máis o seu territorio histórico. Puntualiza que a Vía da Prata non conta con zona de amortecemento, polo que se recomenda eliminar a apreciación feita no apartado 9.3 da memoria informativa do documento. Así mesmo reitera que os Camiños de Santiago non contan con contorno de protección, área que non se debe confundir con territorio histórico.

O PIA achega a ficha (Ca-17) do Camiño de Santiago, Vía da Prata do PXOM-AP que conta con algunhas eivas que se deberán corrixir xa que non identifica correctamente a clasificación e categoría do Camiño. Trátase dun ben catalogado (non inventariado) coa categoría de territorio histórico.

Dentro do ámbito do PIA identifícanse algúns elementos do patrimonio vernáculo susceptibles de ser protexidos e proceder á súa preservación, así como elementos





ambientais e de implantación no territorio que configuran a estrutura interna do ámbito, como posibles testemuñas da memoria histórica do ámbito, cuxo interese cultural debería ser avaliado, ou achegar xustificación expresa no caso contrario.

O Camiño de Santiago, coincidente co Camiño Real, ten asociados uns elementos funcionais que acompañan á traza e que deben ser obxecto de protección e conservación e outros elementos vexetais de valor ambiental que caracterizan ao tramo do camiño que discorre polo ámbito, ambos deben ser tidos en consideración, canto menos proceder ao seu estudo e valorar a conveniencia da súa conservación, de seren elementos identitarios desta ruta patrimonial.

O catálogo de xacementos arqueolóxicos da DXPC non recolle bens de patrimonio arqueolóxico dentro do ámbito pero menciona tres bens arqueolóxicos próximos. Ao respecto, sinala que o ámbito da actuación está fóra da zona de cautela pero que isto non é razón para deixar de obviar que toda esta área (a de Eiroas) ten unha alta potencialidade arqueolóxica e non se pode descartar a aparición de restos do paleolítico. Por outro lado, lembra que o ámbito está parcialmente afectado polo contorno de protección xenérico da Mina Romana de Oira, non catalogado no PXOM, nin no Plan Básico Autonómico, pero consta no Inventario de bens arqueolóxicos da DXPC.

A proposta integra a agrupación de construcións tradicionais na ordenación detallada como equipamento público. Ao respecto, os planos de ordenación deben recoller os elementos salientables de xeito fidedigno. En calquera caso, deberase manter o valor ambiental do entorno. A intervención deberá ser harmoniosa coas características do ámbito e procurará a súa integración en materiais, sistemas construtivos, volume, tipoloxía e cromatismo, así como garantir a contemplación adecuada do ben, en particular o impacto visual sobre o Camiño. Tamén integraranse de maneira estratéxica a vexetación e os muros de pedra tradicionais para mitigar o máximo posible o impacto sobre o Camiño.

No entanto, o informe sinala puntos nos que parece entrar en conflito a ordenación prevista coa protección do patrimonio cultural, a valorar nas seguintes fases da elaboración do PIA. Tamén sinala varios puntos á reconsiderar na ordenación proposta. Entre eles, as alturas de B+5 e B+8 dos bloques residenciais que lindan co Camiño e que semellan acadar unha escala pouco afín á tutela e protección que demanda o trazado neste ámbito. En canto á nova vía de circulación proxectada co Camiño deberá preverse unha solución que dea prioridade ao tráfico peonil. Por outra banda, a nova ordenación propón unha ampliación viaria que altera a caixa do Camiño Real, coincidente co camiño de Santiago, e faría desaparecer o muro tradicional, así como elementos vexetais de valor ambiental.

En canto á tutela dos bens arqueolóxicos, en caso de que visualice algún elemento susceptible de ser arqueolóxico, deberase comunicar inmediatamente á DXPC. Tamén se debe informar con antelación á DXPC do inicio das obras para que os





Servizos Técnicos da Dirección Xeral poidan inspeccionar as obras durante a fase de remoción de terras.

Conclúe lembrando que a normativa do PIA incluírá o réxime xurídico e criterios de intervencións da Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia (LPCG)

Particulares (4)

Aluden á ampliación do ámbito respecto do anunciado no DOG o día 23.5.2025 e solicitan a súa publicación actualizada. Mencionan que o ámbito publicado non coincide co documento do borrador e consideran que esta diferenza é substancial, que vicia o trámite de información pública e que constitúe unha causa de nulidade de pleno dereito. Ao respecto da ampliación do ámbito, sinalan a inclusión dunha parcela de 1.991 m², entre outras, e a expropiación dunha casa. Indican que a proposta pecha o quintero no que se localiza esta parcela, polo que consideran que a actuación producirá un sombreamento excesivo, a perda de ventilación natural, un microclima desfavorable así como a falta dunha transición adecuada entre as alturas das edificacións.

Manifestan a súa oposición á continuación do procedemento nos termos actuais e sinalan que existen contradicións no documento entre o número de vivendas anunciadas nos medios de comunicación respecto da memoria informativa e da memoria xustificativa. Ao respecto, indica que esta diferenza afecta á capacidade de participación, á análise da carga ambiental e urbanística e a validez dos informes técnicos de impacto; polo que solicitan que se detalle o número final de vivendas.

Tamén solicitan máis información sobre a decisión do desenvolvemento da actuación por parte do IGVS e a xustificación da idoneidade do emprazamento. Consideran que a xustificación non contén os estudos comparativos nin de análise de impacto económico, social ou ambiental que sustenten a elección do sector SU-1.

Sinalan a ausencia do informe da Confederación Hidrográfica Miño-Sil e que a ausencia deste informe no procedemento implica unha omisión esencial. Valoran que o estudo ambiental ou hidrolóxico está incompleto e mencionan que a proposta inclúe novas edificacións na zona de policía do rego Cudeiro. Ao respecto, manifestan a súa preocupación pola súa localización nas proximidades do rego.

Lembran que o ámbito contén un tramo do camiño Portugués a Santiago e do antigo camiño real de Cudeiro. Ao respecto, sinalan a falta do informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural e valoran que o desenvolvemento previsto pode alterar a harmonía patrimonial e ambiental dos camiños.

Indican que a memoria informativa recoñece ao tramo de vexetación autóctona do rego Cudeiro como corredor biolóxico polo que consideran que a proposta deben detallar as medidas de protección da vexetación existente, a súa rexeneración e o mantemento do bosque de ribeira. Lembran o cumprimento da lei de ríos de Galicia





que protexe os ecosistemas fluviais, a vexetación de ribeira e o dominio público hidráulico. Tamén mencionan que segundo as Directrices de Paisaxe de Galicia, debe conservarse a vexetación con valor paisaxístico, ambiental, ecolóxico e que a actuación debe minimizar o seu impacto. En canto a isto, consideran que a proposta pode fragmentar o corredor biolóxico e afectar a calidade da auga, a conectividade ecolóxica, as especies autóctonas e aumentar o risco de contaminación e presión antrópica. Tamén lembran que a pendente do ámbito incrementa o risco de erosión, escorrenta, inundacións, que pode producir deslizamentos e que o documento non achega un estudo hidráulico ou hidroxeolóxico.

5. Cuestións documentais

Detéctanse no documento ambiental estratéxico (DAE) referencias a outro ámbito que non se corresponden co ámbito de actuación e que deberá corrixirse na documentación definitiva do PIA. O apartado 4.2. relativo a análise DAFO/CAME no subapartado: afrontar ameazas, mencionan a avenida da Pasaxe, fronte a entrada da ría do Burgo.

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

O PIA 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 no ámbito de actuación delimitado.

A planificación proposta non inflúe noutros plans ou programas de carácter ambiental, nin resulta pertinente ou necesaria para a implantación da lexislación comunitaria ou nacional en materia de medio ambiente.

O PIA afecta a unha superficie de considerable extensión (21,67 ha), que inclúe os terreos ocupados pola ETAP ao nordés e polos usos industriais existentes ao noroeste. A proposta destina unha gran parte do ámbito a zonas libres, propón unha nova delimitación de solo de núcleo rural e delimita novas zonas residenciais en continuidade coa trama urbana da cidade. Na medida en que a proposta supón a transformación urbanística dun ámbito que está prevista no planeamento xeral municipal, os efectos en canto á ocupación do recurso solo non serán significativos.

As zonas verdes propostas dispóñense maioritariamente ao longo do rego do Cudeiro. Obsérvase que as zonas inundables delimitadas quedarían fóra das parcelas destinadas á vivenda. Con todo, o trazado proposto poderá ter incidencia na rede hídrica pois un dos viarios estruturantes cruza o rego, polo que deben incorporarse algunhas medidas preventivas e correctoras específicas para manter o funcionamento hidrolóxico do curso fluvial.





A ordenación proposta integra a vexetación de ribeira asociada ao rego dentro da zona verde central que terá continuidade nos espazos verdes entre os novos volumes. O borrador do PIA contempla, entre outras medidas, a plantación de especies autóctonas e a eliminación de especies invasoras. Sendo así, non se agardan efectos ambientais significativos no patrimonio natural.

A proposta vai provocar o impacto paisaxístico propio dos desenvolvementos urbanísticos, se ben os criterios de ordenación e as medidas de integración paisaxística propostas considéranse axeitadas aínda que poden mellorarse. Valorase positivamente que a ordenación permita a continuidade e remate da trama urbana estremeira (onde se identifican tipoloxías residenciais similares), permitindo unha expansión compacta e integrada coas preexistencias; e o artellado dun gran eixo verde vinculado ao rego do Cudeiro con zonas verdes, espazos públicos e dotacións que resulta ampla e con alto grao de accesibilidade e conectividade.

En canto ao patrimonio cultural, o PIA identifica o Camiño de Santiago que coincide coa Vía da Prata. No entanto os bloques residenciais de alturas de B+5 e B+8 que lindan co Camiño, semellan acadar unha escala pouco afín á protección que demanda este ben. Ao respecto, existen algúns puntos nos que a ordenación prevista parece entrar en conflito coa protección do patrimonio cultural, a valorar nas seguintes fases da elaboración do PIA, así como os criterios normativos que deberá cumprir a ordenación detallada definitiva. En todo caso, deberán atenderse as indicacións da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de cara a garantir unha axeitada salvagarda do patrimonio cultural.

Nin o borrador nin o DAE inclúen un estudo de ruído específico para mitigar os efectos da contaminación acústica no sector. O borrador contempla que a zonas verdes perimetrais actúan como transición reducindo o impacto acústico, sen analizar a incidencia que podería ter na redución dos niveis sonoros. Amais, o PIA deberá incluír de forma explícita a zonificación acústica da superficie de actuación (delimitación de áreas acústicas conforme aos usos pormenorizados do solo), en cumprimento do disposto no artigo 13 do Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas, e no artigo 5.2 do Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre a contaminación acústica de Galicia.

Como xa se sinalou, segundo a información oficial publicada máis actualizada o ámbito delimitado no PIA está afectado parcialmente pola contaminación acústica que xera o tráfico das estradas N-525 e N-544, superándose puntualmente nas zonas máis próximas a ditas vías os obxectivos de calidade acústica establecidos pola lexislación vixente⁵ para os usos propostos. Malia o anterior, a Lei 37/2003, do 17 de novembro, do ruído (artigo 20.2), permite que por razóns de interese público os concellos concedan licenzas de construción de edificacións destinadas a vivendas,

5 Táboa A do anexo II do Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas (modificado polo Real decreto 1038/2012, do 6 de xullo). Para os novos desenvolvementos urbanísticos os obxectivos de calidade acústica redúcense en 5 dB, de acordo co sinalado no artigo 14.2.





usos hospitalarios, educativos ou culturais aínda cando os índices de inmisión medidos ou calculados incumpren os obxectivos de calidade acústica, sempre que se satisfagan os obxectivos establecidos para o espazo interior. O interese público - autonómico- da proposta foi acreditado mediante resolución do Instituto Galego de Vivenda e solo (IGVS) do 15.5.2025.

A proposta implicará un aumento da demanda de auga para abastecemento e dos caudais de augas residuais xerados. Segundo o indicado no borrador da PIA, as instalacións existentes teñen capacidade para atender ás novas necesidades.

O desenvolvemento do PIA tamén levará aparelado un incremento significativo dos desprazamentos na zona. Se ben o borrador non achega un estudo de mobilidade específico, o ámbito de actuación se sitúa nunha área periurbana na que se concentran infraestruturas de comunicación de entidade supramunicipal (N-525, N-544 e OU-0551) de alta capacidade que poderían asumir o tráfico xerado polos novos usos previstos. Parte destes desprazamentos poderán realizarse a pé ou con medios de transporte non motorizados, dada a continuidade da trama urbana. Asemade, para favorecer a mobilidade activa a proposta proxecta itinerarios peonís e ciclistas, que terán continuidade fóra do ámbito. En conclusión, non se pode determinar que a proposta vaia ter efectos significativos adversos na mobilidade.

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 "Escorial Vinteún", no concello de Ourense, teña efectos ambientais adversos significativos pero deberán atenderse as seguintes condicións:

- 1) Para contribuír a unha axeitada salvagarda dos valores do patrimonio cultural:
 - Resulta aconsellable revisar a pertinencia de relocalizar parte da edificabilidade dos bloques residenciais de alturas de B+5 e B+8 que lindan co Camiño noutra área, na procura de minimizar o seu impacto. Ou ben, en caso contrario, xustificar adecuadamente as medidas previstas para evitar este impacto.
 - Deberá preverse unha solución que dea prioridade ao tráfico peonil e non supoña inseguridade para os peregrinos no cruce da nova vía de circulación proxectada co Camiño.
 - Salvo xustificación válida, integraranse na ordenación os elementos tradicionais que configuran a estrutura interna do ámbito, nomeados no apartado 2.2.1 do informe da Dirección Xeral Patrimonio Cultural.





- Deberá realizarse unha prospección para identificar todos os bens do patrimonio cultural dentro do ámbito do PIA. Elaborarase un Catálogo propio que inclúa fichas de todos eles: o Camiño de Santiago (o único ben xa recoñecido) e todos aqueles outros que se considere oportuno protexer, partindo do indicado no apartado 2.2 do informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural (DXPC).
 - En caso de que visualice algún elemento susceptible de ser arqueolóxico, deberase comunicar inmediatamente á DXPC. Tamén deberase informar do inicio das obras para que os Servizos Técnicos da Dirección Xeral poidan inspeccionar as obras durante a fase de remoción de terras.
- 2) Deberá respectarse a continuidade lonxitudinal dos cursos fluviais e a lateral entre o leito e a zona de inundación. En consecuencia, garantirase que a zona inundable dentro do ámbito quede integrada nas zonas verdes.
- 3) O paso do viario sobre o rego do ámbito resolverase, sempre que sexa posible, evitando a súa canalización (artigo 126 ter do Regulamento de dominio público hidráulico; directriz de paisaxe DX.21.d3.)
- 4) Para mellorar a integración paisaxística das actuacións proxectadas:
- Recoméndase preservar e integrar na ordenación os elementos de interese paisaxístico, como son os muros de pedra tradicionais existentes e no seu caso pavimentos tradicionais da traza do Camiño Real de Cudeiro.
 - Deberán incluírse as normas específicas que regulen as condicións en que deberán executarse os espazos libres e o mantemento do arboredo autóctono e das corredeiras de interese.

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

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

Contra o informe ambiental estratéxico non procederá recurso algún, sen prexuízo dos que procedan en vía xudicial contra o acto de aprobación definitiva do





instrumento de planeamento, nos termos previstos na lexislación aplicable (artigo 31.5 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, en relación co artigo 84.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia).

Santiago de Compostela, na data da sinatura electrónica

Alejandro Carrera López
Subdirector xeral de Avaliación Ambiental

María José Echevarría Moreno
Directora xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade

Documento aprobado inicialmente por acordo da conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas do 17.03.2026

