

# PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO PARA O DESENVOLVEMENTO RESIDENCIAL DO SUD 1 “MALLOU” SANTIAGO DE COMPOSTELA

32426463M  
ANGEL LUIS  
MONTEOLIVA  
(R: B15148729)

Firmado digitalmente  
por 32426463M  
ANGEL LUIS  
MONTEOLIVA (R:  
B15148729)  
Fecha: 2026.04.10  
17:49:25 +02'00'



Asinado por: INSTITUTO GALEGO DE VIVENDA E  
SOLO  
Cargo: Instituto Galego da Vivenda e Solo  
Data e hora: 21/04/2026 15:00:31

**FASE: APROBACIÓN INICIAL**

**MEMORIA XUSTIFICATIVA  
PARTE I. INFORMACIÓN**

**ABRIL 2026**



## INDICE DA MEMORIA XUSTIFICATIVA. PARTE I INFORMACIÓN

<b>1.- INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>3</b>
1.1. OBXECTO DO DOCUMENTO .....	3
1.2. SITUACIÓN E AMBITO DO PIA E DO SECTOR SUD-1 .....	3
1.3. PROMOTOR E RESPONSABLE DA EXECUCIÓN .....	4
<b>2. INFORMACIÓN DO MEDIO</b> .....	<b>5</b>
2.1. CONTEXTO TERRITORIAL .....	5
2.2. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO .....	5
2.3. RELEVO E TOPOGRAFÍA .....	5
2.4. LITOLOXÍA E EDAFOLOXÍA .....	5
2.5. HIDROLOXÍA .....	6
2.6. CLIMA .....	6
2.7. COBERTURA E USOS DO SOLO .....	6
2.8. ESTRUTURA DO ASENTAMENTO .....	7
2.9. INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN E MOBILIDADE .....	7
2.10. ESTRUTURA PARCELARIA .....	7
2.11. EDIFICACIÓNS PREEXISTENTES .....	8
2.12. INFRAESTRUTURAS DE REDES DE SERVIZOS .....	8
2.12.1. Rede de abastecemento .....	8
2.12.2. Rede de saneamento .....	8
2.12.3. Rede de electricidade .....	8
2.12.4. Rede de gas .....	9
2.12.5. Rede de telecomunicacións .....	9
2.13. PATRIMONIO HISTÓRICO E CULTURAL .....	9
2.14. PAISAXE .....	11



# MEMORIA XUSTIFICATIVA. PARTE I INFORMACIÓN

## 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1. OBXECTO DO DOCUMENTO

O presente Documento constitúe un Proxecto de Interese Autonómico, en adiante PIA, que ten por finalidade a intervención directa na ordenación do territorio, co obxecto de ordenar e planificar a nivel urbanístico e territorial un ámbito de solo para a creación dunha urbanización residencial onde construír vivendas sometidas a algún réxime de protección pública.

Tratase, polo tanto, dun desenvolvemento residencial dos previstos no artigo 40.1, letra b) da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia.

É un PIA **non previsto** en figura de ordenación do territorio.

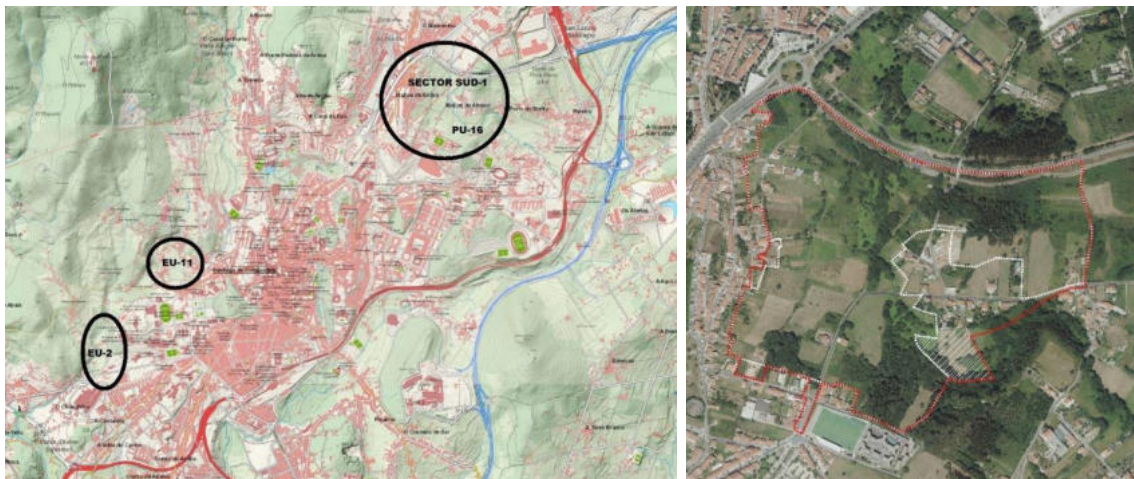
### 1.2. SITUACIÓN E AMBITO DO PIA E DO SECTOR SUD-1

O ámbito do PIA está situado en varias localizacións da cidade de Santiago, se ben, a meirande parte do ámbito sitúase no lugar de Mallou, na zona norte da cidade de Santiago de Compostela. Nesta zona están os terreos do Sector SUD-1, o cal está recollido no planeamento municipal de Santiago como un sector de solo urbanizable.

Xa que logo resulta necesario reordenar certos ámbitos de solo urbano lindeiros co Sector para súa mellor inserción no mallado urbano, o PIA recolle mesmo estes solos.

Ademais do enclave do SUD-1, o PIA abrangue os terreos de sistema xeral que o PXOM de Santiago adscribe ao Sector. Un deles, o EU-2, situado no lugar de A Ponte de Santo Domingo (estremeiro suroeste da cidade) e outro, o EU-11, situado no lugar de San Lourenzo (estremeiro oeste da cidade).

A superficie total do PIA ascende a **519.935 m<sup>2</sup>**.



Situación e ámbito do PIA sobre cartografía e fotografía do IET.



O ámbito do PIA incorpora as seguintes bolsas de solo:

- Solo urbanizable do **Sector SUD-1**, logo da súa redelimitación axustada. Superficie: **360.434 m<sup>2</sup>**.
- Solo urbanizable exterior e adscrito ao SUD-1 destinado a sistema xeral de espazo libre **PU-16**. Superficie, logo do seu reaxuste: **14.436 m<sup>2</sup>**.
- Solo urbanizable exterior e adscrito ao SUD-1 destinado a sistema xeral de equipamento Parque universitario de Poza **EU-11**. Superficie: **54.718 m<sup>2</sup>**.
- Solo urbanizable exterior e adscrito ao SUD-1 destinado a sistema xeral de equipamento Campus sur **EU-2**. Superficie: **33.712 m<sup>2</sup>**.
- Porción do solo adscrito ao solo urbanizable do Sector SUD-5, na parte correspondente ao Eixo Mallou-A Corveira que o PIA suprime. Superficie: **5.603 m<sup>2</sup>**.
- Solo urbano consolidado, constituído por certos terreos lindeiros ao Sector SUD-1 necesarios para conformar conexións exteriores ou mellorar a relación entre as tramas. Superficie total: **51.032 m<sup>2</sup>**.
  - Solo urbano de Mallou de Abaixo (Identificado erroneamente nos planos de xestión do PXOM de Santiago como SUD-1). Superficie: **45.230 m<sup>2</sup>**.
  - Anaco do solo urbano de Porto do Medio, na parte do Eixo Mallou-A Corveira que o PIA altera. Superficie: **843 m<sup>2</sup>**.
  - Anaco de solo urbano da rúa das Cancelas. Superficie: **1.839 m<sup>2</sup>**.
  - Anacos de solo urbano na rúa Pequena. Superficie: **1.075 m<sup>2</sup>**.
  - Cuarteirón de solo urbano de Mallou de Arriba. Superficie: **2.045 m<sup>2</sup>**.

### 1.3. PROMOTOR E RESPONSABLE DA EXECUCIÓN

O promotor e responsable da actuación é a Xunta de Galicia a través do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

#### **Instituto Galego da Vivenda e Solo**

NIF: Q6550004C

DOMICILIO: Polígono de As Fontiñas, Área Central, s/n  
Santiago de Compostela (A Coruña).



## 2. INFORMACIÓN DO MEDIO

### 2.1. CONTEXTO TERRITORIAL

O ámbito de desenvolvemento do Sector SUD-1 sitúase na periferia norte da cidade de Santiago de Compostela. O PXOM establece a previsión de crecemento norte da cidade xunto con outros catro sectores, encaixados todos eles dentro dos límites das avenidas de San Lázaro, Cruceiro da Coruña e Asturias e variante SC-20.

Trátase dun contexto urbano de periferia onde os límites da cidade densa atópanse co antigo espazo agrícola e cos asentamentos dispersos de orixe rural e antiga, como Mallou de Arriba, Mallou de Abaixo, Porto do Medio e Amio.

O espazo ten ingredientes estruturais diversos que outorgan á área de certa complexidade urbana. As grandes infraestruturas viarias que confinan o ámbito, os límites da cidade densa, os asentamentos de orixe rural e os restos do antigo espazo agrícola conviven nunha área de val regado pola cabeceira do río Sar (Rego de Mallou).

### 2.2. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

Santiago acadou en 2025 unha poboación preto dos 100.000 habitantes, cun crecemento continuo dende o ano 2002. A densidade demográfica do concello é elevada, con 448,7 hab./km<sup>2</sup>, moi superior á media galega. Se analizamos as seccións censais próximas ao ámbito, unha delas supera amplamente os 1.300 hab./km<sup>2</sup> (1507802007, que inclúe Mallou de Arriba, Salgueiriños e Meixonfrío), mentres que a máis rural (1507803006, que comprende Amio, Mallou de Abaixo e O Porto do Medio) ronda os 400 hab./km<sup>2</sup>.

A nivel económico, o concello depende principalmente do sector servizos. No ámbito obsérvanse actividades agrogandeiras residuais e residenciais, coa excepción dun aparcadoiro de caravanas de recente instalación.

No *Documento Ambiental Estratéxico* do presente PIA expónse este apartado con máis detalle.

### 2.3. RELEVO E TOPOGRAFÍA

Os terreos do Sector abranguen a cunca alta do Río Sar (Rego de Mallou) e sitúanse a unha altitude media de 300 m. A orografía é moi suave, con pendentes que van dende o 3% ata o 20%, con dúas vertentes principais leste-oeste en coherencia coa traza da canle do río Sar, a cal descende cara ao sur. Ao norte do núcleo de Mallou de Abaixo unha pequena elevación de 330 m provoca que unha parte do ámbito (estremeiro nordés) se integre nunha subcunca con pendente que mira ao leste. No extremo sur-leste, a pendente incrementase puntualmente ata o 20% nas proximidades da canle, sendo que nesta zona a ladeira mira ao norte.

### 2.4. LITOLOXÍA E EDAFOLOXÍA

O ámbito na súa metade occidental sitúase sobre rochas máficas e ultramáficas concretamente anfibolitas e gabros e a zona oriental sobre rochas metamórficas



concretamente xistos e gneis . O grao de permeabilidade deste substrato xeolóxico vai de moi baixo a moi baixo-impermeable.

## 2.5. HIDROLOXÍA

O ámbito sitúase na cunca do río Sar (Cod. A ES-014-NR-244-100-01-01), no seu tramo alto, dentro da Demarcación Hidrográfica Galicia-Costa. Este canle fluvial verte as súas augas no río Ulla e presenta un estado peor que bo (estado químico bo, ecolóxico moderado, biolóxico moderado e fisicoquímico bo). A masa de auga subterránea é Santiago-Sar (cod. 014.004) e presenta un estado bo.

A auga está presente en toda a zona norte do Sector, con tres canles de escorrenta: a do propio río Sar, a dun afluente que recibe as augas da zona noroeste (glorieta da estrada da Coruña) e a canle da fonte-lavadoiro de Mallou.

## 2.6. CLIMA

O clima de Compostela encádrase dentro do Atlántico Oceánico Europeo, caracterizado por temperaturas suaves e elevada pluviosidade, cunha media anual de 1.242 mm (1991-2020), especialmente intensa nos meses de inverno.

## 2.7. COBERTURA E USOS DO SOLO

### Vexetación potencial

Ámbito bioxeográfico: Rexión Eurosiberiana, Provincia Cántabro-Atlántica, Sector Galaico – Portugués, subsector fisterrán.

A vexetación climática dominante correspóndese coa carballeira galego-portuguesa (Rusco aculeati-Quercetum roboris) dentro do piso bioclimático colino. A presenza do río Sar no ámbito xera zonas de inundación frecuente, con vexetación riparia característica (Senecio bayonensis-Alnetum glutinosa).

### Vexetación e usos actuais

O ámbito atópase moi alterado polo intenso aproveitamento agropecuario tradicional e pola concentración parcelaria do século pasado (concentración San Andrés de Afora). O abandono progresivo das actividades agrícolas favoreceu a colonización tanto de especies autóctonas como de especies exóticas invasoras. O proceso de rexeneración natural permitiu o desenvolvemento de pequenas carballeiras e bosquetes mixtos de caducifolias con carballos, loureiros e bidueiros. Nas ribeiras do río, os carballos acompañanse de especies riparias como salgueiros e ameneiros. O abandono tamén propiciou a proliferación de especies invasoras como acacias, mimosas e a herba da pampa.

Actualmente, gran parte do ámbito está composta por prados e pasteiros, con pequenas masas forestais illadas, conformando sebes nos lindeiros e na vexetación de ribeira ao longo do río Mallou (Sar). Tamén existen vivendas unifamiliares con edificacións auxiliares, así como un aparcamento de caravanas. Unha liña eléctrica cruza o ámbito de norte a suroeste.



## 2.8. ESTRUCTURA DO ASENTAMENTO

En xeral, os terreos atópanse nun contexto moi antropizado dende lonxe. Logo da etapa histórica e rural, a cidade foi exercendo presión provocando a lixeira expansión ou crecemento dos asentamentos tradicionais sobre un parcelario e unha rede viaria que mudou de estrutura logo do proceso de concentración parcelaria nos anos 70.

## 2.9. INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN E MOBILIDADE

O Sector SUD-1, xunto con outros catro sectores máis previstos no PXOM de Santiago se atopan dentro dun gran cadrante formado pola Avda. de Asturias (continuación da estrada N-634), a estrada N-550, a Avda. de San Lázaro e a estrada de circunvalación SC-20.

Dentro do Sector existen antigas pistas de concentración parcelaria, sendo a máis concurrida de tráfico a pista que, dende a glorieta situada na Avda. Xoan Paulo II, vai cara ao norte e leste atravesando Mallou e Amio.

Consérvanse sendeiros e corredoiras con certo interese, pois atravesan carballeiras, comunican lugares do rural (camiño do lavadoiro, camiño do río, etc) os cales entendemos forman parte da memoria colectiva dos habitantes de Mallou e súas trazas poden ser elementos a ter en conta na proposta.

O PXOM determina completar a estrutura viaria con novos viais, sendo un dos máis importantes para o SUD-1 unha nova avenida que, dende a Avda. Xoan Paulo II prolonga en dirección norte ata o seu encontro en glorieta coa Avda. de Asturias. O PIA debe ter en conta a proximidade de centros de atracción como os Polígonos Empresariais Tambre-Costa Vella ao norte e o centro comercial As Cancelas ao sur.

Na contorna existen varias paradas de autobús. As máis próximas son a de Meixonfrío (rúa Cruceiro da Coruña) ao noroeste e a da rúa Cancelas ao sur. Outras pistas van cara ao norte e contactan coa pista paralela á Avda. de Asturias para logo continuar ata a zona industrial de Meixonfrío.

## 2.10. ESTRUCTURA PARCELARIA

Observase unha estrutura parcelaria que responde a dous fenómenos: ao do asentamento histórico de Mallou e ao da concentración parcelaria.

Por unha banda, o Sector SUD-1 penetra, no seu estremeiro oeste, no asentamento de Mallou de Arriba, onde existe unha estrutura parcelaria vinculada ao rueiro do asentamento. Son parcelas de proporción rectangular con directriz perpendicular á rúa. Algunhas destas parcelas (a parte traseira) quedan dentro do Sector.

Por outra banda, xa no antigo espazo agrícola, atopamos unha estrutura parcelaria resultado do proceso de concentración. Son parcelas relativamente estruturadas en base a unha cuadrícula. Observase que algunhas parcelas son resultado de parcelacións posteriores á concentración parcelaria.



No que respecta aos ámbitos de solo adscrito de sistemas xerais, EU-2 e EU-11, a estrutura parcelaria responde á típica estrutura orgánica propia das agras.

A relación de parcelas afectadas polo PIA reflíctese en anexo independente a esta Memoria.

## 2.11. EDIFICACIÓNS PREEXISTENTES

Dentro do ámbito do Sector SUD-1 existen 12 parcelas edificadas.

Nove (9) delas semellan ser vivendas habitadas, outra semella ser un restaurante (sen actividade) e outras once (11) son construcións tipo galpón ou auxiliar.

Reflíctense no plano de información \_04ACTUAL\_02EDIF\_02USOS.

## 2.12. INFRAESTRUTURAS DE REDES DE SERVIZOS

### 2.12.1. Rede de abastecemento

A cidade de Santiago conta cunha importante infraestrutura de abastecemento de auga para abastecer á súa poboación que acada os 100.000 habitantes. A xestión de dita infraestrutura e do subministro corre a cargo da empresa concesionaria VIAQUA.

Tras a captación de auga no río Tambre, a infraestrutura conta cunha ETAP que, segundo información da concesionaria, ten capacidade sobrada para a poboación futura.

Dende a ETAP alimentase ao depósito do Polígono do Tambre (10.000 m<sup>3</sup>) e, dende este, ao depósito de Salgueiriños (8.250 m<sup>3</sup>), preto do Sector.

Dende o depósito de Salgueiriños parte unha rede de distribución de diferentes diámetros e materiais que dan servizo á poboación da zona próxima ao SUD-1 (Mallou, Amio,...). Dita rede reflíctese no correspondente plano de información de abastecemento de auga.

O Concello de Santiago ten presentado ante Augas de Galicia a solicitude de concesión administrativa da captación existente.

### 2.12.2. Rede de saneamento

A cidade de Santiago conta cunha rede integral de saneamento de auga. A rede urbana remata na EDAR de Silvouta, ao carón do río Sar. Na actualidade estanse levando a cabo obras de mellora na depuradora, co obxecto de dar unha resposta ás necesidades futuras da cidade. Acadará un caudal de depuración de 65.000 m<sup>3</sup>/día e unha poboación equivalente futura de 277.000 hab.

En relación ao saneamento da futura urbanización do SUD-1, considerase a existencia dun colector de diámetro 500 que descorre pola beira do río Sar atravesando o propio Sector. As augas residuais, polo tanto, descorrerán por gravidade ata descargar no mencionado colector.

### 2.12.3. Rede de electricidade



O subministro de electricidade á cidade de Santiago dende a subestación de San Caetano a cal é alimentada pola liña de 220 kV que provén de Portodemouros e pola liña de 66 kV de FINSA (cogeneración).

A liña aérea de alta tensión San Caetano-FINSA afecta aos terreos do Sector, polo que o presente PIA contempla o soterramento.

Para o subministro ao SUD-1 contase coa liña de 15 kV que descorre polo núcleo de Mallou de Arriba

#### 2.12.4. Rede de gas

Existe rede de gas cidade que da cobertura a meirande parte dos rúeiros de Mallou de Arriba e zona das Cancelas.

#### 2.12.5. Rede de telecomunicacións

Existe rede de telecomunicacións nos bordos de contacto co SUD-1, na trama urbana dos núcleos de Mallou e zona das Cancelas.

### 2.13. PATRIMONIO HISTÓRICO E CULTURAL

A consulta ás fontes dispoñibles reflectiu o seguinte conxunto de bens catalogados no interior do ámbito e nas inmediacións:

DENOMINACIÓN	CÓDIGO			CATEGORÍA	CATÁLOGO
	DXPC	PBA	PXOM		
Castro de Picou	GA15078045	Santiago_4004	GA15078045	Arqueolóxico	Dirección Xeral do Patrimonio / PBA / PXOM de Santiago
Castro do Cruceiro de A Coruña	RE15078004	Santiago_3976	GA15078127	Arqueolóxico	Dirección Xeral do Patrimonio / PBA / PXOM
Muíño en Porto do Medio		Santiago_35813	D-152	Etnográfico	PBA / PXOM de Santiago
Camíño de Santiago Inglés				Vía cultural	PBA

Por outra banda, con motivo da redacción do presente PIA, realizouse unha prospección encamiñada a identificar os bens do patrimonio cultural dentro do ámbito e nun radio de 200m arredor, a cal conforma a base para a elaboración do Catálogo do PIA.

Resultado da prospección recoñecéronse unha serie de elementos, que se resumen na seguinte táboa, entre os cales se atopan os bens catalogados e outros bens de interese, cuxa catalogación se propón (a táboa e os planos de información non recollen os elementos descartados para seren protexidos):



CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOXÍA	CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	NIVEL PROTECC	SITUACIÓN ÁMBITO PIA	AFECCIÓN AO ÁMBITO DO PIA
RE15078004	Castro do Cruceiro de A Coruña	Arqueolóxico	Catalogado	Monumento		EXTERIOR	
GA15078045	Castro de Picou	Arqueolóxico	Catalogado	Monumento		EXTERIOR	
E-1	Fonte e lavadoiro	Etnográfico	Catalogado	Monumento		<b>INTERIOR</b>	Ben e contorno de protección
E-4	Hórreo 3	Etnográfico	Catalogado	Monumento	Integral	EXTERIOR	
E-6	Hórreo 5	Etnográfico	Catalogado	Monumento	Integral	EXTERIOR	
E-7	Hórreo 6	Etnográfico	Catalogado	Monumento	Integral	EXTERIOR	
E-8	Hórreo 7	Etnográfico	Catalogado	Monumento	Integral	EXTERIOR	
D-152 Santiago_35813	Muíño en O Porto do Medio	Etnográfico	Catalogado	Monumento	Integral	EXTERIOR	Contorno de protección
E-9	Cruceiro	Etnográfico	Catalogado	Monumento	Integral	EXTERIOR	
E-10	Pontella	Etnográfico	Catalogado	Monumento	Integral	EXTERIOR	
E-11	Hórreo 8	Etnográfico	Catalogado	Monumento	Integral	EXTERIOR	
E-12	Hórreo 9	Etnográfico	Catalogado	Monumento	Integral	EXTERIOR	
	Camiño de Santiago Inglés	Vía cultural	Catalogado	Territorio histórico		EXTERIOR	Perímetro do territorio histórico

Dos anteriores bens, só un deles é interior ao ámbito do PIA, mentres que dito ámbito se ve afectado polas delimitacións de dous bens exteriores. As fichas de todos eles han de ser incorporadas á proposta de Catálogo. Son os que deseguido se relacionan:

- **Bens no interior do ámbito do PIA:**

- **E-01.** Fonte e lavadoiro en Mallou de Abaixo (sen catalogar previamente)



- **Delimitacións que afectan ao ámbito do PIA:**

- **D-152 /Santiago\_35813.** Muíño en O Porto do Medio (catalogado polo PXOM). A afección ao ámbito do PIA ven dada polo contorno de protección.
- **Camiño de Santiago inglés** (catalogado, segundo PBA). A afección ao ámbito do PIA ven dada polo perímetro do territorio histórico.

A delimitación dos bens do patrimonio cultural represéntanse nos planos de información PINFS\_10PATRIM, PINFS\_06PROTECC e PINFS\_04AFEC\_02LEX, así como nos planos de ordenación.

A Memoria Técnica da prospección realizada con motivo do PIA xúntase en anexo á Memoria do Catálogo (CAT\_01M)



## 2.14. PAISAXE

A información relativa á paisaxe pode consultarse no *Estudo da Paisaxe*, anexo á presente Memoria.

NA CORUÑA, NA DATA DA SINATURA ELECTRÓNICA

Asinado por: INSTITUTO GALEGO DE VIVENDA E SOLO  
Cargo: Instituto Galego da Vivenda e Solo  
Data e hora: 21/04/2026 15:00:31

