

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: 2026.04.21
12:16:40 +02'00'



Asinado por: INSTITUTO GALEGO DE VIVENDA E
SOLO
Cargo: Instituto Galego da Vivenda e Solo
Data e hora: 21/04/2026 15:00:22

**FASE: APROBACIÓN INICIAL
ADD01**

**MEMORIA XUSTIFICATIVA
PARTE II. XUSTIFICACIÓN**

ABRIL 2026

INDICE DA MEMORIA XUSTIFICATIVA. PARTE II XUSTIFICACIÓN

1.- INTRODUCCIÓN	3
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
2. FORMULACIÓN DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO.....	5
2.1. ENCADRE LEGAL. TIPO DE ACTUACIÓN	5
2.2. TRAMITACIÓN E DOCUMENTACIÓN.....	6
2.3. ALCANCE E CONTIDO DO PIA	7
2.4. COHERENCIA E OPORTUNIDADE PARA A FORMULACIÓN DO PIA	7
2.5. XUSTIFICACIÓN DO EMPRAZAMENTO ELIXIDO	8
2.6. XUSTIFICACIÓN DO INTERESE AUTONÓMICO	8
2.7. ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS.....	8
3. OBXECTIVOS E CRITERIOS DA PROPOSTA	9
3.1. OBXECTIVOS E CRITERIOS NO MARCO DA ORDENACIÓN DO TERRITORIO.....	9
3.2. OBXECTIVOS E CRITERIOS ESPECÍFICOS DA ORDENACIÓN	9
4. PROPOSTA DE ORDENACIÓN.....	11
4.1. AS PROPOSTAS OU ALTERNATIVAS CONSIDERADAS NO DAE.....	11
4.2. DESCRICIÓN TÉCNICA DA PROPOSTA DE ORDENACIÓN DO SECTOR	16
5. RELACIÓN E CUMPRIMENTO DOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO	27
5.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO DE GALICIA (DOT)	27
5.3. DIRECTRICES DE PAISAXE DE GALICIA	36
5.4. OUTROS PLANS E PROXECTOS SECTORIAIS CONSULTADOS	36
6. CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA E DE VIVENDA	37
6.1. LEXISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	37
6.2. CUMPRIMENTO DE ESTÁNDARES PARA A CALIDADE DE VIDA E COHESIÓN SOCIAL.....	39
6.3. CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (ARTS. 91 E 92 DA LSG)	40
6.4. CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE HABITABILIDADE E NORMAS DE CALIDADE AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA	41
7. CONDICIONANTES E CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL	45
7.1. PATRIMONIO CULTURAL.....	45
7.2. PAISAXE.....	45
7.3. RISCOS E EMERXENCIAS.....	45
7.4. SERVIDUMES AERONÁUTICAS	46
7.5. MATERIA FORESTAL E CONTRA INCENDIOS	47
7.6. RUÍDO.....	48
7.7. AUGAS	48
7.8. SEGURIDADE E ACCESIBILIDADE UNIVERSAL. A PERSPECTIVA DE XÉNERO E IDADE	49
8. PLANEAMENTO MUNICIPAL DE SANTIAGO.....	53
8.1. INTRODUCCIÓN	53
8.2. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN DO PXOM NO ÁMBITO DO PIA.....	53
8.3. A ORDENACIÓN DO SECTOR SUD-4.....	58
8.4. CONFLITO DE DETERMINACIÓNS ENTRE O PIA E O PXOM DE SANTIAGO. PROPOSTA DE MODIFICACIÓN DO PXOM.....	58
9. DETERMINACIÓNS DO PIA.....	60
9.1. INTRODUCCIÓN	60
9.2. DETERMINACIÓNS DE APLICACIÓN DIRECTA	61
9.3. DETERMINACIÓNS VINCULANTES PARA O PLANEAMENTO MUNICIPAL	62
9.4. DETERMINACIÓNS ORIENTATIVAS.....	62
10. INCORPORACIÓN DE TERREOS Á INFRAESTRUTURA VERDE DE GALICIA.....	63



MEMORIA XUSTIFICATIVA. PARTE II XUSTIFICACIÓN

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).

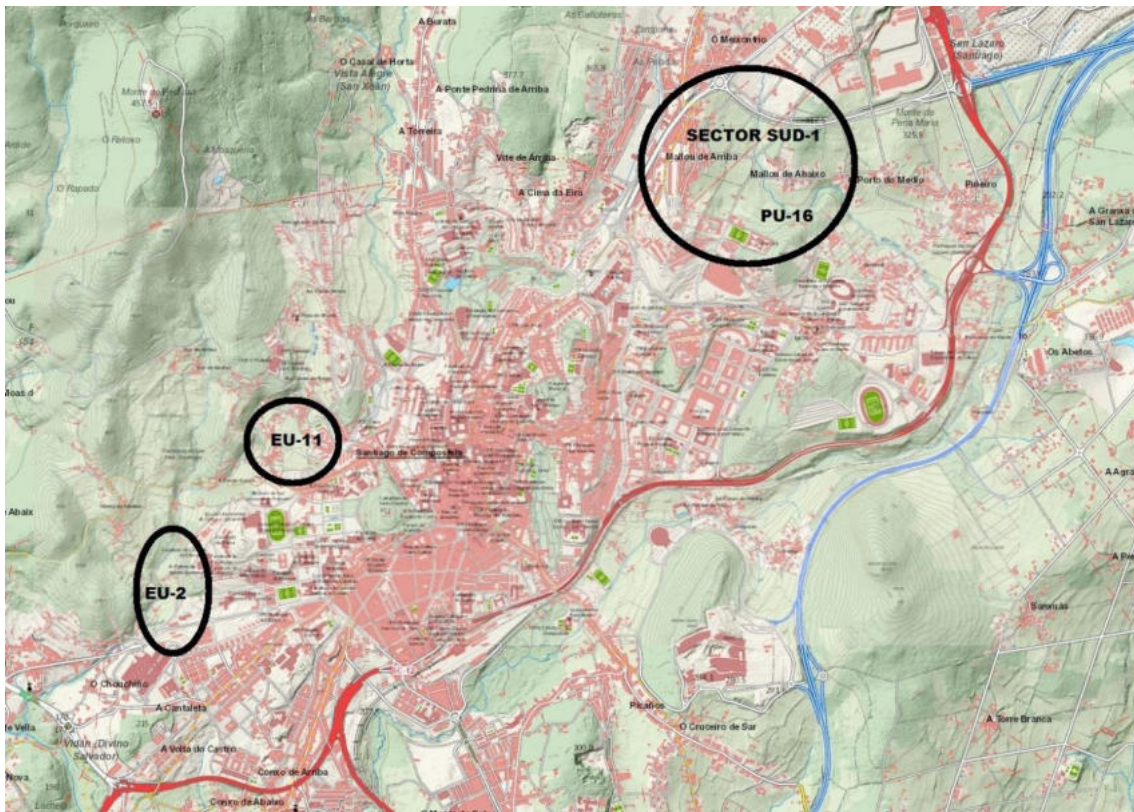
A superficie total do PIA ascende a **519.935 m²**.

En resumo, o ámbito do PIA incorpora as seguintes bolsas de solo:

- Solo urbanizable do **Sector SUD-1**, logo da súa redelimitación axustada. Superficie: **360.434 m²**.
- Solo urbanizable exterior e adscrito ao SUD-1 destinado a sistema xeral de espazo libre **PU-16**. Superficie, logo do seu reaxuste: **14.436 m²**.
- Solo urbanizable exterior e adscrito ao SUD-1 destinado a sistema xeral de equipamento Parque universitario de Poza **EU-11**. Superficie: **54.718 m²**.
- Solo urbanizable exterior e adscrito ao SUD-1 destinado a sistema xeral de equipamento Campus sur **EU-2**. Superficie: **33.712 m²**.
- 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 m²**.



- 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 m²**.
 - Solo urbano de Mallou de Abaixo (Identificado erroneamente nos planos de xestión do PXOM de Santiago como SUD-1). Superficie: **45.230 m²**.
 - Anaco do solo urbano de Porto do Medio, na parte do Eixo Mallou-A Corveira que o PIA altera. Superficie: **843 m²**.
 - Anaco de solo urbano da rúa das Cancelas. Superficie: **1.839 m²**.
 - Anacos de solo urbano na rúa Pequena. Superficie: **1.075 m²**.
 - Cuarteirón de solo urbano de Mallou de Arriba. Superficie: **2.045 m²**.



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

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 (IGVS)

NIF: Q6550004C

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

2. FORMULACIÓN DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

2.1. ENCADRE LEGAL. TIPO DE ACTUACIÓN

O PIA formúlase ao abeiro da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia.

O artigo 40 da citada lei establece, baixo o título “Obxecto, ámbito e funcións dos proxectos de interese autonómico”, o seguinte:

1. Os proxectos de interese autonómico son os instrumentos de intervención directa na ordenación do territorio da Comunidade Autónoma que teñen por obxecto planificar e proxectar as seguintes actuacións, sempre que transcendan o ámbito municipal pola súa incidencia territorial, económica, social ou cultural, pola súa magnitude ou polas súas singulares características que as fagan portadoras dun interese supramunicipal cualificado:

a) Implantación de dotacións urbanísticas (equipamentos e infraestruturas).

b) Creación de solo destinado a vivendas protexidas.

c) Creación de solo destinado á realización de actividades económicas.

2. De acordo co establecido no número anterior, considéranse:

(...)

b) Solo destinado a vivendas protexidas: *é o constituído polos ámbitos que sexan obxecto de actuacións de transformación urbanística promovidas e desenvoltas pola consellaría competente en materia de vivenda a través do Instituto Galego da Vivenda e Solo e polo sector público autonómico con destino maioritario á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, pola necesidade demostrada de forte demanda social.*

(...)

3. En función do seu obxecto, diferéncianse os seguintes tipos:

a) Proxectos de interese autonómico previstos, que teñen por obxecto planificar e proxectar a execución de actuacións previstas nun plan sectorial vixente.

b) Proxectos de interese autonómico non previstos, que teñen por obxecto planificar e proxectar a execución de actuacións non previstas en ningún plan sectorial.

Neste caso, o proxecto deberá axustarse aos criterios e obxectivos xerais que establezan as Directrices de ordenación do territorio e deberá ser congruente e axustarse ao contido dos instrumentos de ordenación do territorio vixentes cos que poida concorrer polo ámbito territorial ou polo contido do proxecto.

4. Unha vez aprobado un plan sectorial, non poderán aprobarse, dentro do obxecto e do ámbito delimitados polo dito plan, proxectos de interese autonómico non previstos que planifiquen e proxecten a implantación de actuacións diferentes das previstas no dito plan sectorial, e deberá procederse, se é o caso, á modificación deste.



5. Os proxectos de interese autonómico poderán ser promovidos e desenvoltos por iniciativa pública ou privada.

6. No caso de proxectos de iniciativa privada que impliquen a transformación urbanística do solo, a persoa promotora deberá acreditar a aceptación polas persoas propietarias que representen máis do 50 % da superficie total do ámbito de actuación do proxecto.

7. Os proxectos de interese autonómico definirán os criterios de deseño, as características funcionais e a localización das actuacións obxecto do proxecto que garantan a accesibilidade e a sustentabilidade ambiental de tales actuacións.

Igualmente, garantirán a adecuada inserción no territorio das actuacións que constitúan o seu obxecto, a súa conexión coas redes e cos servizos correspondentes sen menoscabo da funcionalidade dos existentes mediante a realización de cantas obras sexan precisas, a súa adaptación ao contorno no que se localicen e a súa articulación coas determinacións do planeamento urbanístico e territorial vixente.

8. Todas as obras, os servizos públicos, as infraestruturas e as instalacións previstas no proxecto se axustarán ás dimensións e características exixidas pola lexislación sectorial que lles sexa aplicable.

En virtude do anterior artigo estase, polo tanto, ante un **Proxecto de Interese Autonómico non previsto** destinado á **implantación de vivendas en réxime de protección pública**.

2.2. TRAMITACIÓN E DOCUMENTACIÓN

2.2.1. Tramitación

A tramitación do PIA estase a realizar segundo o procedemento previsto nos artigos 41, 42 e Capítulo III da LOTG e, mesmo, segundo os artigos 62 e 63 da *Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*.

A delimitación do ámbito foi aprobada mediante *RESOLUCIÓN do 30 de maio de 2025 pola que se aproba a delimitación do ámbito de actuación que será obxecto de transformación urbanística para a creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública en Santiago de Compostela*. (DOG nº110 de 11/06/2025).

Tras a elaboración do Borrador de PIA e do Documento Ambiental Estratéxico en novembro de 2025, o órgano ambiental emitiu en data 02/03/2026 o Informe Ambiental Estratéxico para unha Avaliación Ambiental Estratéxica Simplificada.

Durante o tempo de consultas ambientais recibíronse informes de observacións por parte das seguintes administracións sectoriais:

- Instituto de Estudos do Territorio
- Dirección Xeral de Patrimonio Cultural
- Concello de Santiago

Amais, recibíronse alegacións dunha cooperativa de vivendas e de particulares.

En relación aos informes sectoriais e á resolución do IAE, o PIA completa, na fase de aprobación inicial, a documentación á que fai mención a Dirección Xeral



de Patrimonio Cultural, toda vez que, na fase de Borrador non se presentou o Catálogo de Patrimonio.

O Documento completase cun estudo acústico e o plano de zonificación acústica.

En relación ás alegacións de particulares, a meirande parte delas non tiñan contido ambiental. Todas elas foron analizadas e o PIA integrou aquelas que non son contrarias aos obxectivos e criterios de ordenación.

2.2.2. Documentación

A documentación do PIA é a que establece o artigo 45 da LOTG.

Xa que logo o PIA supón a ordenación urbanística dun sector de solo urbanizable, contén mesmo a documentación que establece o artigo 69 da LSG.

2.3. ALCANCE E CONTIDO DO PIA

O alcance executivo do PIA está relacionado coas súas determinacións (art. 20 da LOTG):

- Determinacións de aplicación directa, que teñen un alcance coincidente coa poligonal ou delimitación do PIA, e que modifican as determinacións do PXOM de Santiago naqueles aspectos directamente afectados pola actuación. Afectan ao réxime de clasificación e cualificación do solo e á estratexia de desenvolvemento.
- Determinacións vinculantes sobre o planeamento municipal de Santiago, que teñen un alcance que vai máis aló das determinacións de aplicación directa.
- Determinacións orientativas que, dende o PIA, se establecerán para a consideración da administración municipal.

O contido do PIA ten unha dobre vertente:

- Dende o punto de vista documental o PIA terá o contido previsto no artigo 44 da LOTG.
- Dende o punto de vista conceptual o contido do PIA supón a definición dun conxunto de determinacións de carácter urbanístico (orgánicas, de clasificación e cualificación do solo) que permitirán obter o solo necesario por parte da administración actuante para que esta realice o desenvolvemento residencial previsto, xunto ás obras de urbanización necesarias e de conexión coas redes de infraestruturas existentes.

No ámbito de desenvolvemento urbanístico (solo urbanizable), o PIA conterà as determinacións propias dun Plan Parcial.

2.4. COHERENCIA E OPORTUNIDADE PARA A FORMULACIÓN DO PIA

A coherencia e oportunidade para a formulación do PIA ven motivada na *RESOLUCIÓN do 30 de maio de 2025 pola que se aproba a delimitación do ámbito de actuación que será obxecto de transformación urbanística para a creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública en Santiago de Compostela.*



(DOG nº110 de 11/06/2025), onde se di que a propia resolución implica a declaración do interese autonómico da actuación que se levará a cabo no ámbito delimitado.

2.5. XUSTIFICACIÓN DO EMPRAZAMENTO ELIXIDO

A decisión de acometer o desenvolvemento do SUD-1 “Mallou” adoptouse no proceso previo á *RESOLUCIÓN do 30 de maio de 2025*, logo de analizar as previsións de desenvolvemento urbanístico do PXOM de Santiago e logo da conformidade manifesta por parte do Concello de Santiago.

A propia *RESOLUCIÓN* adoita o Sector SUD-1 para o desenvolvemento.

2.6. XUSTIFICACIÓN DO INTERESE AUTONÓMICO

A xustificación do interese autonómico está implícita na *RESOLUCIÓN do 30 de maio de 2025 pola que se aproba a delimitación do ámbito de actuación que será obxecto de transformación urbanística para a creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública en Santiago de Compostela*.

2.7. ADMINISTRACIÓNS AFECTADAS

A actuación prevista afecta ao Concello de Santiago de Compostela, por canto implica actuacións no seu territorio e modificacións do seu planeamento xeral.

Pola súa banda, o Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) actúa como promotor da actuación.



3. OBXECTIVOS E CRITERIOS DA PROPOSTA

3.1. OBXECTIVOS E CRITERIOS NO MARCO DA ORDENACIÓN DO TERRITORIO

Compre considerar, como obxectivos e criterios básicos e iniciais, aqueles que son manifestados no novo escenario en materia de ordenación do territorio en Galicia, reflexo dos avances nos últimos anos.

A primeira e máis directa referencia a constitúe a propia *Lei 1/2021 de ordenación do territorio de Galicia (LOTG)* que, nos seus artigos 2 e 3, recolle unha extensa batería de fins, principios e criterios ordenadores, dos cales cinco, son desenvolvidos nos artigos 4 a 9:

- A procura dun desenvolvemento territorial sustentable
- A racionalidade territorial, en atención ao carácter de recurso natural non renovable do solo
- A cohesión social e económica e a perspectiva de xénero
- A consideración da paisaxe nos procesos de decisión, en atención ao seu carácter de elemento diferencial e activo de singular valor para Galicia
- A consideración do sistema rural e litoral non urbano de Galicia, co obxectivo de promover o equilibrio territorial
- A consideración da infraestrutura verde de Galicia en base ás determinacións da estratexia estatal

Outra referencia importante provén das Directrices de Ordenación do Territorio, as cales establecen como obxectivo primordial a sostibilidade nos procesos de toma de decisión sobre o territorio, como elemento de responsabilidade cara ás xeracións futuras. As DOT propón un modelo de ocupación e uso do solo que aproveite o peculiar modelo de asentamento de Galicia para establecer un sistema urbano policéntrico que funcione como unha única e gran cidade, grazas aos avances da sociedade da información e do coñecemento.

Mesmo outra referencia a ter en conta é a evolución acontecida no marco regulador da paisaxe en Galicia. Nos derradeiros anos entraron en vigor o regulamento da Lei 7/2008 de protección da paisaxe de Galicia e as Directrices de Paisaxe de Galicia. Compre polo tanto considerar non só a perspectiva da paisaxe nos procesos de toma de decisión territorial, se non ademais, incorporar os mecanismos e determinacións que a nova regulación establece, como por exemplo, os obxectivos de calidade paisaxística en cada unidade de paisaxe ou os específicos para as áreas urbanas.

3.2. OBXECTIVOS E CRITERIOS ESPECÍFICOS DA ORDENACIÓN

A ordenación do PIA establécese baixo os seguintes criterios e obxectivos, en concordancia coa lexislación de ordenación do territorio, urbanística e sectorial:

- A ocupación racional do solo e un consumo sustentable de recursos naturais e enerxéticos. Todo elo baixo o obxectivo primordial de poder construír preto das 3.600 vivendas cun 80% en réxime de protección pública.



- A consideración das preexistencias, en especial as vivendas existentes, os vestixios do pasado, mesmo a topografía, a hidrografía ou a vexetación de valor.
- A consideración dos bordes e contactos coa trama urbana e co entorno natural.
- A redución do impacto da actuación na paisaxe e a procura da mellor integración paisaxística no contexto existente.
- Unha adecuada implantación e inserción da actuación na malla urbana de Mallou, en favor da habitabilidade e funcionalidade do conxunto.
- Atender á mobilidade do ámbito, mediante unha rede viaria complexa, que permita os diferentes modos de mobilidade e considere os itinerarios presentes na memoria colectiva.
- Buscar a proximidade das novas dotacións á malla urbana existente e ás vivendas, así como unha axeitada accesibilidade e funcionalidade das mesmas.
- Garantir a accesibilidade universal dos espazos, vivendas e dotacións, na procura dunha peza urbana inclusiva, que atenda á perspectiva de xénero e idade, facilitando a autonomía dos colectivos vulnerables.
- Procurar un área socialmente integrada e segura para todas as persoas.

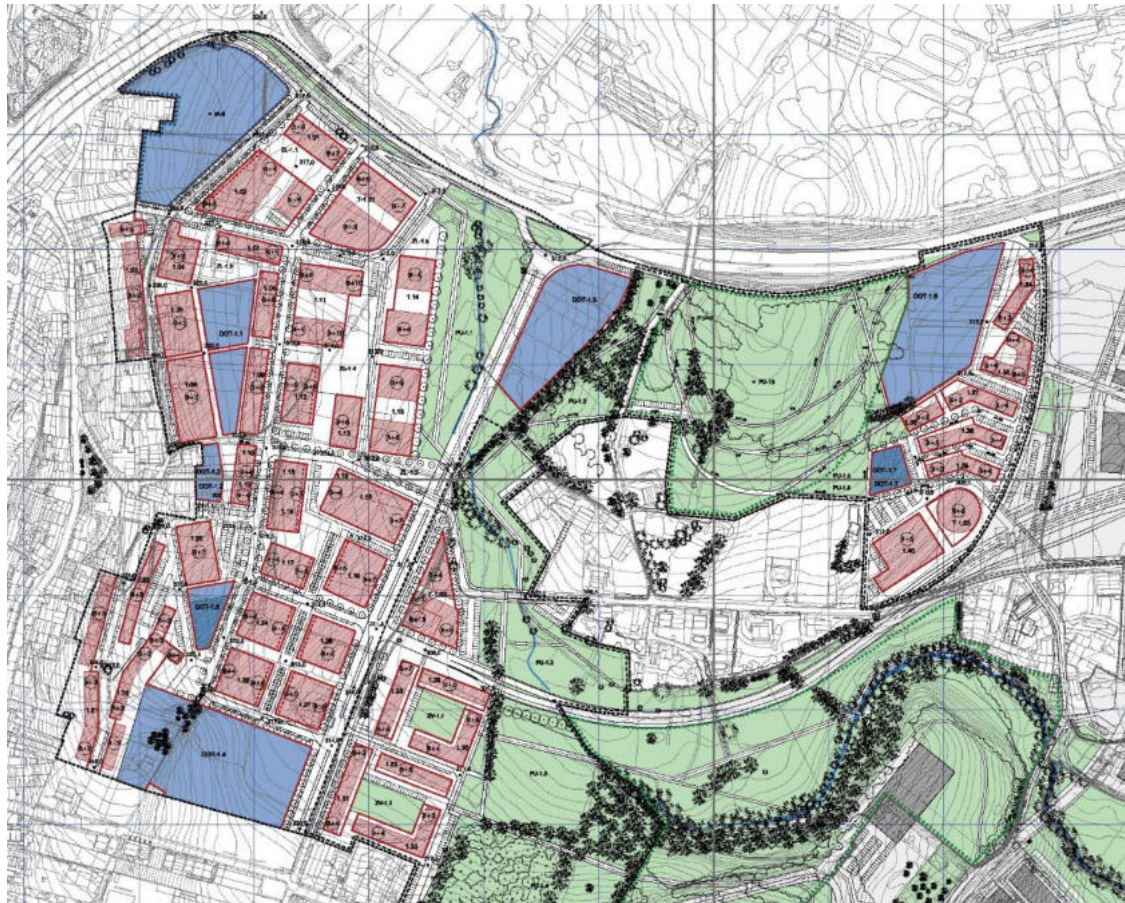


4. PROPOSTA DE ORDENACIÓN

4.1. AS PROPOSTAS OU ALTERNATIVAS CONSIDERADAS NO DAE

4.1.1. O antecedente do Plan Parcial do SUD-1

O Concello de Santiago elaborou en 2010 un documento de Plan Parcial do Sector SUD-1, o cal non tivo aprobación.



----- AMBITO DE ORDENACION	----- ALIÁCIÓNS	EDIFICACION SOBRE RASANTE	DOTACIONAIS-ZONAS VERDES	DOTACIONAIS-EQUIPAMENTOS
----- AMBITO DE POLIGONO	ARBOREDO	1.08 CUARTEIRON	ZL-1.4 ZONAS LIBRES	DOT-1.1 EQUIPAMENTO SISTEMA LOCAL
----- AMBITO SISTEMA XERAL ESPAZOS LIBRES E EQUIPAMENTOS	ARBOREDO EXISTENTE	B+2 ALTURA MAXIMA	ZV-1.1 ZONAS VERDES	DOT-1.1 EQUIPAMENTO SISTEMA XERAL
	• 322,5 RASANTES	CC CORNIXA CONTINUA	PU-1.1 PARQUE SISTEMA LOCAL	
			• PU-15 PARQUE SISTEMA XERAL	

A proposta ten en conta as determinacións do PXOM de Santiago para dito Sector e enmarcase no contexto legal-urbanístico do momento. Esta cuestión é importante xa que, aínda que a proposta ten aspectos da súa ordenación interesantes, por outra banda contén elementos de deseño que hoxe non teñen encaixe legal. As cuestións que fan inviable a proposta son as seguintes:

- En relación á vixente normativa de accesibilidade, a proposta contén perfís lonxitudinais de rúas que serven de acceso a bloques de vivendas cunha pendente superior ao 6%.
- En relación á lexislación urbanística, a altura das edificacións supera o largo da rúa, incumprindo o artigo 78.7 do RLSG.



A proposta do Plan Parcial non se pode establecer como alternativa xa que non resulta viable súa reprodución literal. Porén, certos aspectos da súa ordenación poden ser inspiradores e poden integrarse coa solución final.

4.1.2. Resumo das alternativas consideradas

O Documento Ambiental Estratéxico considera e analiza tres alternativas: a alternativa 0 máis dúas alternativas de ordenación.

Alternativa 0

A alternativa 0 supón non formular o Proxecto de Interese Autonómico. Neste caso renúnciase a un desenvolvemento urbanístico residencial que ten unha clara motivación na creación de vivenda en réxime de protección pública por parte da administración autonómica. Non promover o PIA implica tecnicamente que mantense o estado de cousas previsto no PXOM de Santiago. O ámbito mantén a súa clasificación como solo urbanizable (SUD-1), sendo que as diferencias substanciais entre o desenvolvemento a través do PIA ou a través do PXOM son as seguintes:

- O desenvolvemento a través do PXOM leva implícita unha reserva de vivenda en réxime de protección do 75%, mentres que a través do PIA acada o 80%.
- O desenvolvemento do SUD-1 a través do PXOM recae na iniciativa privada, mediante unha área de reparto que engloba os cinco primeiros sectores previstos en Santiago, mentres que a través do PIA a execución recae sobre a administración pública autonómica mediante a expropiación do solo.
- O desenvolvemento do SUD-1 a través do PXOM depende dos tempos indeterminados da iniciativa privada, mentres que mediante o PIA, a actuación é pública e inminente.

Alternativa 1

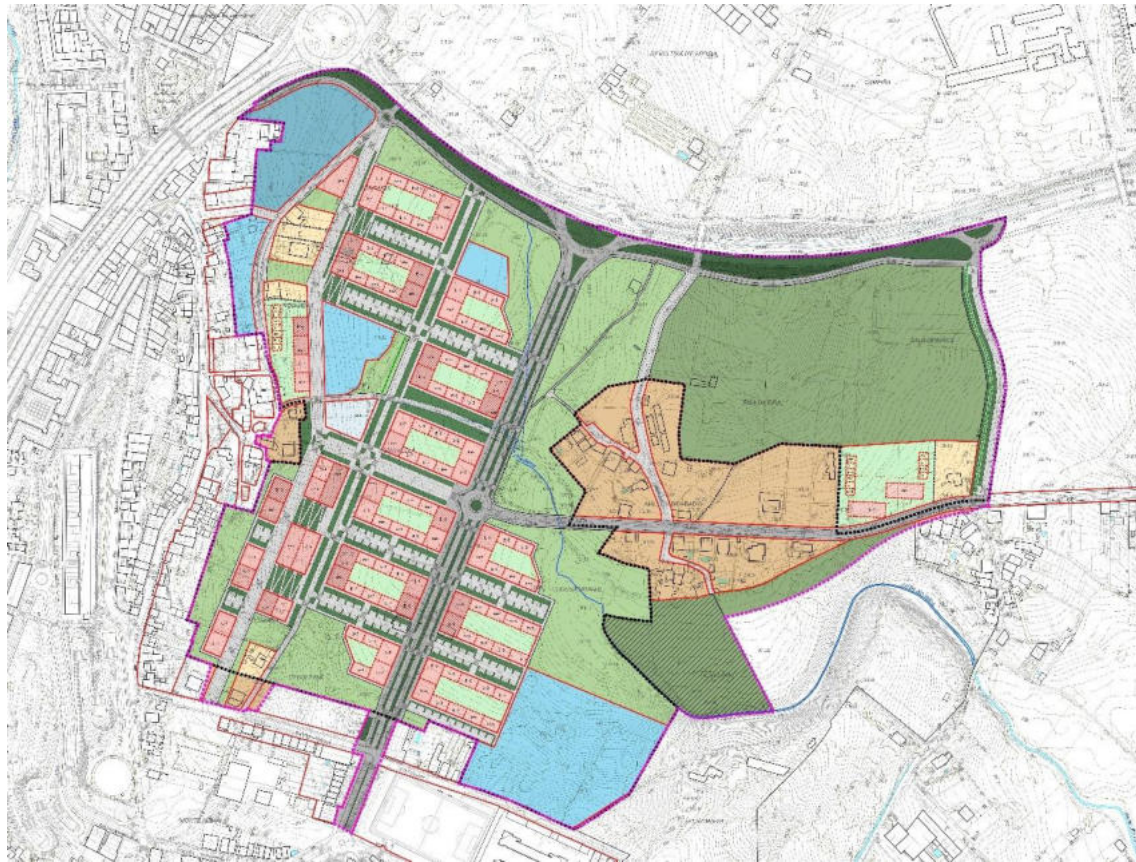
A alternativa 1 constitúese como proposta evolucionada da ordenación contida na proposta presentada polo adxudicatario no concurso público formulado polo IGVS.

O ámbito do Sector alterase lixeiramente respecto á delimitación orixinal prevista no PXOM, modificando o límite entre os sectores SUD-1 e SUD-3, o cal levase en coincidencia cun camiño público que deslinda dun xeito máis natural, a vez que procurase o mantemento dunha vivenda existente no núcleo de Mallou de Abaixo.

A proposta do concurso establece unha estrutura viaria con certa regularidade, que prescinde ademais do treito do “Eixo Mallou-Corveira” previsto no PXOM, o cal pasa a coincidir coa rúa de Mallou de Abaixo. Dita estrutura adaptase dun bo xeito á topografía e permite o establecemento duns cuarteiróns regulares onde desenvólvense bloques de vivenda cun certo grao de estandarización.



No estremo Leste, entre Mallou de Abaixo e Porto do Medio, propónse un pequeno cuarteirón residencial dando fronte á rúa de Mallou coa única pretensión de completar a trama dos núcleos.



<p>DELIMITACIÓNS</p> <ul style="list-style-type: none"> ●●●● AMBITO DO PIA ●●●● AMBITO DO SECTOR SUD-1 ▨ SISTEMA XERAL EXTERIOR ADSCRITO 	<p>SIMBOLOXÍA</p> <ul style="list-style-type: none"> — ALIACIÓN ----- DELIMITACIÓN DAS EDIFICACIONES PROPOSTAS ----- CAMBIO DE ORDENANZA C/2 DADO EN PARÁMETRO 	<p>ORDENANZAS</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL DE VIVENDA COLECTIVA RESIDENCIAL DE VIVENDA UNIFAMILIAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTEGRADA NO SUD-1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTERIOR DO SUD-1 (PIAOM 2007) TERCERARIO COMERCIAL EN LOCALIZACIÓN EXCLUSIVA TERCERARIO COMERCIAL EN PLANTA BARRA PATIO PRIVADO 	<p>USOS DOTACIONAIS (SISTEMAS)</p> <ul style="list-style-type: none"> SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN
--	--	--	--

Imaxe da Alternativa 1

Alternativa 2

A alternativa 2 pretende integrar na solución final certos aspectos da proposta orixinal do Plan Parcial promovido polo Concello. Neste senso, redúcese o espazo viario en favor do espazo de estancia, simplifícase a estrutura viaria e procurase unha maior variedade tipolóxica. A transición cara aos rúes de Mallou realízase, se cabe, cunha escala máis apropiada que a establecida na Alternativa 1.

No estremo leste, entre Mallou de Abaixo e Porto do Medio, propónse unha ordenación en rueiro con pequenos bloques de B+2 e B+3 plantas.



DELIMITACIÓN	SIMBOLOXÍA	ORDENANZAS	USOS DOTACIONAIS (SISTEMAS)
<ul style="list-style-type: none"> ABITO DO PIA ABITO DO SECTOR SUD-1 SISTEMA XERAL EXTERIOR DESCRITO 	<ul style="list-style-type: none"> AL LACÓN DELIMITACIÓN DAS EDIFICACIÓNS PROPOSTAS CAMBIO DE ORDENANZA OU XALGUN PARÁMETRO 	<ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL DE VIVENDA COLECTIVA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INEGRADA NO SUD-1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTERIOR AO SUD-1 (PRIVADO) TERCIARIO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXCLUSIVA TERCIARIO COMERCIAL EN PLANTA BARRA PATIO PORTADO 	<ul style="list-style-type: none"> SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES SISTEMA LOCAL DE ESPAZOS LIBRES - ZONA VERDE SISTEMA LOCAL DE ESPAZOS LIBRES - ESPAZO LIBRE SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS FUTURAS DE COMUNICACIÓN SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN

Imaxe da Alternativa 2 (Versión do Borrador)

4.1.3. Elementos estruturantes do PXOM que o PIA mantén ou, no seu caso, suprime ou modifica

Os elementos estruturantes do PXOM que afectan ao PIA son os seguintes:

- Sistema xeral viario
 - Avenida de Asturias, como elemento de acceso de gran capacidade.
 - Eixo norte-sur, como elemento esencial que articula o SUD-1.
 - Eixo leste-oeste (Mallou - Amio - A Corveira).
- Sistema xeral de espazos libres
 - Parque urbano PU-15 “Monte da Pena” (Interior. 36.720 m²)
 - Parque urbano PU-16 “Outeiro de Cancelas” (Exterior. 11.780 m²).



- Sistema xeral de equipamentos
 - Administrativo IA-8. (Interior. 11.000 m²)
 - Parque universitario de Poza EU-11. (Exterior. 54.718 m²)
 - Campus sur EU-2. (Exterior. 33.712 m²)
- Sistema de infraestruturas de servizos
 - Abastecemento: Arteria norte en Avda. de Asturias
 - Abastecemento: Anel “As Cancelas-A Pulleira”
 - Abastecemento: Anel “Mallou-Amio”
 - Saneamento: Colector da “Pulleira”
 - Saneamento: Colector “As Cancelas-Fontiñas”

De todos eles, o PIA vai alterar os seguintes:

- Eixo leste-oeste (vial Mallou - A Corveira), o cal se suprime no treito afectado polos sectores SUD-1 e SUD-5. Reutilízase o vial existente de Mallou de Abaixo.
- Parque urbano PU-15 “Monte da Pena”, o cal aumenta súa superficie ata os 38.147 m².
- Parque urbano PU-16 “Outeiro de Cancelas”, o cal aumenta súa superficie ata os 14.436 m².
- Parque universitario de Poza EU-11 e Campus sur EU-2. O PIA mantén a adscrición ao Sector SUD-1 e remite a ordenación pormenorizada a sendos plans especiais de infraestruturas e dotación.

4.1.4. A alternativa elixida. Descrición conceptual

Un dos grandes retos do urbanismo contemporáneo, cando se trata de planificar novos ensanches e crecementos periurbanos, consiste en acadar un equilibrio entre a calidade dos espazos urbanos (o necesario esponxamento e cantidade de espazo público ou verde) e a densidade edificatoria, co obxectivo de crear cidade viva e con actividade, con suficiente masa social e evitando cidades dormitorio ou monoespecíficas.

Na historia do urbanismo contemporáneo resulta recorrente a procura deste equilibrio, o que leva a promover un tipo de cidade densa e complexa, mais, dotada do necesario espazo libre e asolamento.

No caso da expansión norte de Santiago o reto mantense vixente, polo que a proposta do SUD-1, que contempla a construción de preto das 3.600 novas vivendas debe, cando menos, intentar crear cidade rica, densa e complexa. Os retos que a ordenación pretende acadar resúmense de seguido:

- Integrarse correctamente na estrutura orgánica e infraestrutural da Cidade (contorna do Sector).



- Ser sensible ás cualidades do lugar:
 - Topografía e relevo
 - Sistema hídrico
 - Sistema natural. Bosquetes de caducifolias e bosque de galería.
 - Bordes da cidade densa: Mallou de Arriba
 - Bordes da cidade pouco densa: Mallou de Abaixo e Porto do Medio
 - Percorridos, lugares e relacións que están na memoria colectiva.
- Resolver a conexión viaria entre a rede interior do Sector e a rede exterior, mediante novos elementos de conexión (interseccións) e actuando puntualmente na rede exterior.
- Integrar os usos terciarios xunto cos usos residenciais e coas dotacións públicas, no intento de acadar unha cidade complexa e multifuncional.
- Establecer unha estrutura viaria e de espazos libres complexa que permita o desenvolvemento da mobilidade dun xeito xerarquizado en consonancia cos diferentes modos de transporte e tráfico. Dende a avenida estruturante norte-sur prevista no PXOM ata os percorridos peonís alternativos e de recreo, coidando especialmente a accesibilidade universal nas zonas onde a pendente pode comprometer.

Baixo estas premisas, a proposta atopa acomodo nunha estrutura case cartesiana conformada polos principais eixos viarios: o eixo norte-sur, que une a Avda. de Asturias co barrio de As Cancelas e o eixo leste-oeste, que une Mallou de Arriba con Mallou de Abaixo, Amio e A Corveira. Un segundo eixo secundario norte-sur permite estruturar internamente o Sector, separando unha realidade ao oeste, de topografía máis acusada e de proximidade ao núcleo de Mallou de Arriba, de outra realidade ao leste, de topografía cha e relacionada co espazo fluvial e co eixo estruturante norte-sur.

Sobre esta superestrutura de grandes cuarteiróns desenvólense os cuarteiróns residenciais menores baixo o soporte dunha rede viaria e de espazos libres interior, de tráfico lento e seguro, de estancia, de acceso e de aparcadoiro, onde a topografía e as preexistencias antrópicas e naturais condicionan a implantación.

Unha segunda trama está composta pola traza da liña de escorrenta do río Sar, o cal impón o seu orde natural mediante corredores verdes.

4.2. DESCRICIÓN TÉCNICA DA PROPOSTA DE ORDENACIÓN DO SECTOR

4.2.1. Superficies e aproveitamento

Superficie bruta do Sector: 360.434 m².

Superficie de viario existente e mantido: 36.957 m².

Superficie neta do Sector: 323.477 m².

Coefficiente de edificabilidade: 1,10 m²/m².

Aproveitamento lucrativo máximo: 355.824 m²c

Aproveitamento máximo uso residencial (92%): 326.716 m²c.

Aproveitamento máximo uso terciario (8%): 29.108 m²c.



Superficie de sistema xeral de espazo libre adscrito (PU-16): 14.436 m².

Superficie de sistema xeral de equipamento adscrito (EU-2): 33.712 m².
Remítese súa ordenación a un Plan Especial.

Superficie de sistema xeral de equipamento adscrito (EU-11): 54.718 m².
Remítese súa ordenación a un Plan Especial.

Nota: xa que a actuación é por expropiación e a totalidade do aproveitamento corresponde á administración pública actuante, non procede cálculo do aproveitamento tipo.

4.2.2. Zonas e cuarteiróns. Proposta tipolóxica

O ámbito ordenado estruturase en cinco grandes cuarteiróns os cales se separan por unha rede viaria estruturante. Dentro de cada supercuarteirón ordénanse cuarteiróns menores onde se localizan as zonas para vivendas, equipamentos públicos, zonas verdes e unha rede viaria de servizo ou acceso.

Supercuarteirón C1

O supercuarteirón C1 supón a transición entre a zona central e densa do Sector e o núcleo de Mallou de Arriba.

Ao norte está estruturado pola rúa da Nogueira, a cal mantense coa súa traza actual, separando unha zona oeste co equipamento público IA-8 previsto no PXOM de Santiago e cun cuarteirón de pequenos bloques, e unha zona leste onde se ordenan uns cuarteiróns que recollen vivendas existentes e novos cuarteiróns residenciais de media densidade.

No cuarteirón C.1.2 recóllense as vivendas unifamiliares en ordenación e mesmo dúas parcelas vacantes para posibles realoxos.

Ao sur, unha rúa de nova apertura parte da rúa Pequena e descende cara ao norte ata a zona antiga de Mallou. Na beira oeste ordenase un cuarteirón de pequenos bloques e ao leste ordénanse bloques lineais de transición de ata 7 alturas.

Ordénanse varias zonas verdes para garantir a comunicación a pe e procurar a transparencia do cuarteirón.

Supercuarteirón C2

O supercuarteirón C2 enmarcase dentro da rede viaria estruturante. Acolle grandes cuarteiróns residenciais de altura comprendida entre as 7 e as 9 plantas, unha zona de equipamento público e parte do corredor verde do río Sar.

No entorno da fonte-lavadoiro crease outra zona verde e conservase a traza existente do camiño da Fonte de Mallou (costa do río), o cal cruzará o eixo viario norte-sur mediante un paso subterráneo ata achegarse ao núcleo de Mallou de Abaixo.

Ordenase ademais unha praza de gran dimensión conformada polas fachadas dos bloques da zona norte, con transparencias e comunicación co parque do río.



Unha rúa de servizo percorre o supercuarteirón polo lado leste para garantir o acceso a garaxes e como continuación do carril bici.

Supercuarteirón C3

Resultado da retícula do viario, este supercuarteirón contén catro cuarteiróns de alta densidade, con bloques de altura comprendida entre 7 e 9 plantas, que xeran entre eles espazos libres para praza e circulación peonil.

Supercuarteirón C4

O supercuarteirón C4 acolle, ao igual que os C2 e C3, cuarteiróns de aproveitamento intensivo con alturas que van dende as 7 ata as 13 plantas. No estremeiro norte, na zona máis baixa, ordenase unha torre de proporción cadrada de 13 plantas. O resto dos bloques adquiren formas en L, conformando espazos libres públicos e privados.

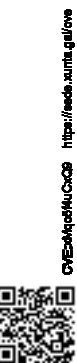
Na zona sur ábrese unha rúa para dar acceso ao equipamento previsto e bloques residenciais.

Supercuarteirón C5

Abrangue o cuadrante nordés do Sector, envolvendo o núcleo de Mallou de Abaixo. A meirande parte da súa superficie comprende zonas verdes públicas, tanto de sistema local próximo ao río, como de sistema xeral (PU-15), mesmo equipamentos públicos.

Entre os núcleos de Mallou de Abaixo e Porto do Medio ordenase unha zona residencial de baixa densidade formada por unha nova rúa de directriz quebrada, adaptada á pendente do chan, que da acceso a tres cuarteiróns con pequenos bloques de 3 e 4 plantas.

Integrase nesta ordenación unha parcela que contén unha vivenda existente.





4.2.3. Rede viaria e aparcadoiro. Conexións exteriores

Rede viaria de sistema xeral ou estruturante

A rede viaria estruturante do presente PIA ven, en parte, xa definida con bo criterio no PXOM de Santiago. É a seguinte:

- Avenida de Asturias
- Treito do Eixo norte-sur (Boisaca-Cancelas-Fontiñas)
- Treito do Eixo leste-oeste (Mallou-A Corveira)

A Avda. de Asturias contacta co Sector SUD-1 mediante unha vía de servizo que descorre ao sur da calzada principal a unha cota inferior. O Plan vai adoitar esta vía de servizo como elemento de reforzo e distribución dos tráfico, incorporando un novo ramal no estremoiro noroeste do Sector que, dende Rúa do Cruceiro da Coruña (antiga N-550), descende cara á Rúa da Nogueira para continuar como vía de servizo da Avda. de Asturias. Nesta intersección, propónse unha pequena glorieta.

Na Avda. de Asturias propónse a principal conexión viaria do Sector, mediante unha gran glorieta a nivel dende a cal partirá o Eixo norte-sur.

O treito do Eixo norte-sur (Boisaca-Cancelas-Fontiñas) parte da nova gran glorieta na intersección coa Avda. de Asturias, e descende cara ao sur ata As Cancelas. Ten carácter estruturante na ordenación interna do Sector polo que



deseñase con calzada dobre en ambos sentidos. Un primeiro treito, ao norte, descorre maiormente en viaduto co obxecto de preservar a canle do río Sar e a vexetación asociada. Este treito elevado non servirá de acceso as edificacións. Proponse unha glorieta central na intersección co Eixo leste-oeste, o que da lugar a un segundo treito de avenida que divide os supercuarteiróns C3 e C4. O treito sur, de 32,00 metros entre aliñacións, mantén a dobre calzada en cada sentido e configúrase en *boulevard* mediante tres bandas axardinadas, unha central e dúas laterais, carril bici e beirarrúas. Non se contemplan liñas de aparcadoiro neste treito, mais, se contemplan paradas de bus e taxi en proximidade á glorieta central.

O treito do Eixo leste-oeste (Mallou-A Corveira) abrangue dende a glorieta central, intersección co Eixo norte-sur, ata o confín do Sector no leste, en Porto do Medio. O PIA optou por prescindir da traza prevista no PXOM de Santiago, a cal percorría ao sur do núcleo de Mallou, e aproveitar como eixo de sistema xeral a actual traza das rúas de Mallou de Abaixo e Mira. Polo tanto, unha parte do treito descorre por solo urbanizable do SUD-1 e outra polo solo urbano de Mallou de Abaixo. Proponse unha rúa de 14,00 metros con beirarrúas, unha liña de aparcadoiro e calzada de dous sentidos de circulación. O motivo deste cambio obedece a varias razóns: considerase que a traza do PXOM é redundante e sobredimensionada, mesmo ocupa terreos de fortísima pendente e afecta aos valores do río Sar en maior medida.

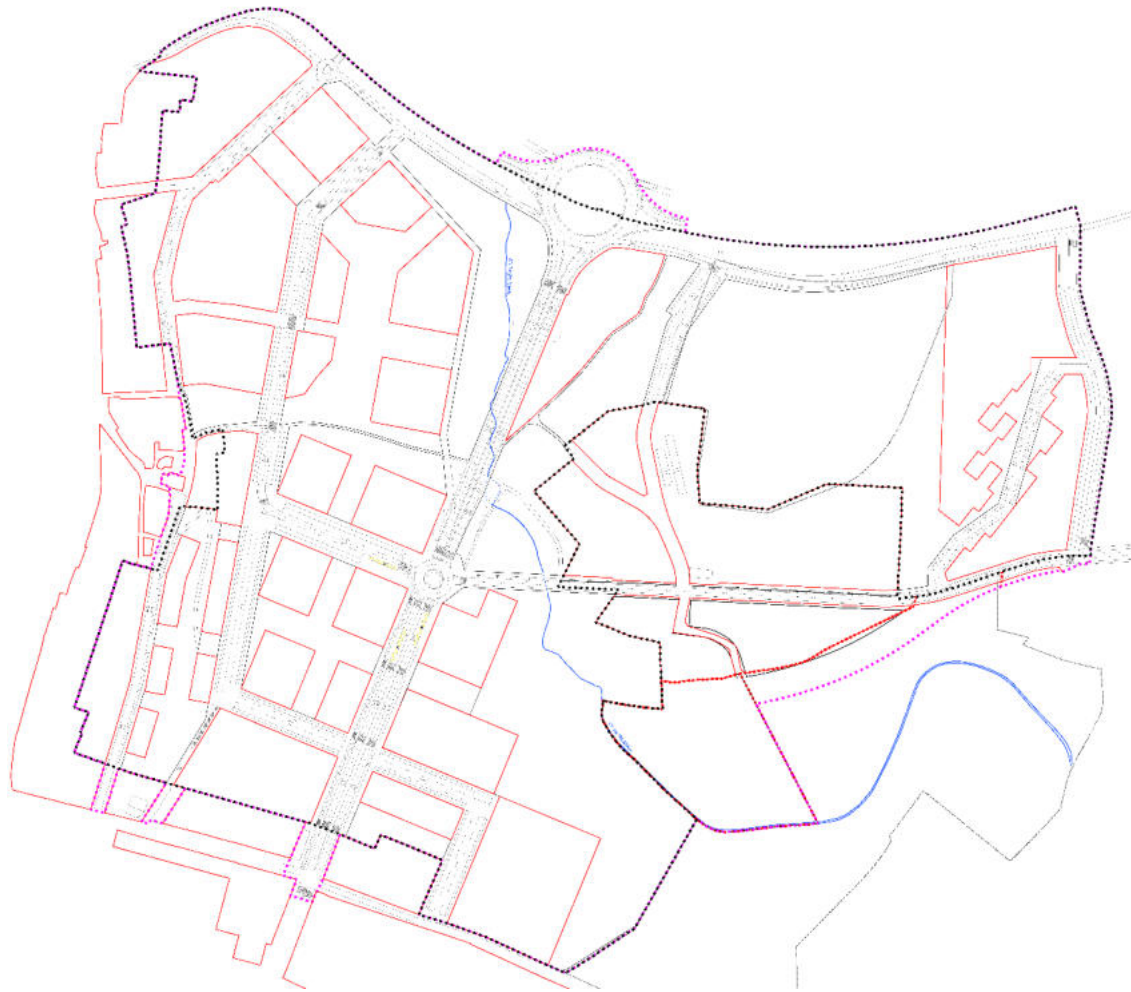
Rede viaria local

A rede local ou non estruturante constitúe unha rede de mobilidade complexa de viais de diferente xerarquía, configuración física e apta para diferentes modos de desprazamento. Algúns destes viais, son trazas existentes que se conservan ou redefinen, mais outras son de nova apertura. Imos describilas de oeste a leste:

Ao oeste do Sector están as rúas de Nogueira e C.1.1. Ambas fan de límite entre a estrutura urbana do núcleo de Mallou de Arriba e as novas implantacións do Sector. A rúa da Nogueira mantén súa traza orixinal, se ben, será obxecto dunha maior largura para dotala de calzada, beirarrúa e liña de aparcadoiro. A rúa C.1.1 sitúase ao sur e conecta coa rúa Pequena. Ten unha traza nova e quebrada para súa mellor integración no núcleo. Ambas rúas converxen nun cuarteirón do casco antigo de Mallou, sobre o cal o PXOM estableceu aliñacións en solo urbano, mais, están pendentes de consecución, polo que a unión entre rúa da Nogueira e C1.1, non é posible namentres se expropie en solo urbano. Dende o presente PIA considerase que esta previsión do PXOM non ten bo encaixe xa que rompe o cuarteirón facendo moito destrozo nas vivendas e na topografía existente.

Máis ao leste, en cotas inferiores, trázanse as rúas C1-C2 e C1-C3, as cales estruturan internamente o Sector. Son as rúas que serven de acceso aos cuarteiróns con maior densidade edificatoria, mais, planifícanse como rúas lentas e seguras.





Proposta de viario

A rúa C1-C2 arranca dende a glorieta central cun primeiro treito de dobre calzada por cada sentido. O resto do treito, xa en directriz norte-sur, reduce a sección e contempla un carril en cada sentido, bandas verdes, aparcadoiro e beirarrúas.

A rúa C1-C3 arranca dende a Avda. norte-sur e remata na rúa C1-C2.

A rúa C2 dá servizo ao cuarteirón C2 e configúrase como vía de tráfico de coexistencia: peonil, ciclista e de acceso de vehículos aos garaxes, de único sentido.

No supercuarteirón C4 ábrese a rúa C4 co obxecto de dar acceso ao equipamento de xeito alternativo á rúa pequena (existente) e, mesmo, dar acceso aos bloques dos cuarteiróns C4.2 e C4.3. Ten calzada de único sentido, beirarrúas e aparcadoiros.

No supercuarteirón C5 mantense a traza e o perfil da rúa da Campiña, a cal dá saída ao núcleo de Mallo de Abaixo, cara ao norte. Elimínase a bifurcación existente ao norte e mantense o treito que converge na ponte que cruza a Avda. de Asturias.

No estremo leste ábrese unha nova rúa de traza quebrada, rúa C5, que articula a ordenación dos cuarteiróns residenciais. Preténdese unha rúa de único sentido e plataforma única, con aparcadoiro en liña a ambos lados.



E, por último, no bordo leste do Sector, ábrese unha nova rúa perimetral paralela á traza do camiño Porto do Medio. Trátase dunha rúa que, aínda non sendo de sistema xeral, ten cualidade estruturante, pois terá continuidade ao norte da Avda. de Asturias, no Sector SUD-4. Contemplase, polo tanto, unha intersección en glorieta na Avda. de Asturias, compartida co SUD-4. É intención do PIA separar a traza do camiño antigo da nova plataforma para vehículos mediante unha banda verde que integra as árbores (carballos) existentes.

Por outra banda, o PIA mantén certos camiños históricos ou rurais dentro da ordenación, tais como a *Costa do Río*, coas súas bifurcacións cara a Mallou de Abaixo ou cara a Campiña. Tamén o camiño de Porto do Medio xa comentado no parágrafo anterior.

4.2.4. Espazos libres e zonas verdes

Zonas verdes de sistema xeral

O PXOM de Santiago determinou a necesidade de reservar dous ámbitos de sistema xeral para parque público: o PU-15 e o PU-16. O PIA mantén estas reservas, mais, cos axustes necesarios para súa integración coa ordenación proposta.

Espazos libres e zonas verdes de sistema local

A reserva de espazos libres e zonas verdes do Sector faise tendo en conta os seguintes criterios:

- As determinacións contidas na ficha do Sector SUD-1 do PXOM, consideradas acaídas polo PIA.
- O cumprimento das reservas e condicións regulamentarias recollidas na lexislación urbanística.
- Criterios medioambientais que garanten a preservación dos espazos hidromorfos vinculados ao río Sar e súa vexetación asociada, e a preservación de certos bosquetes e sebes de interese ambiental e paisaxístico.
- Criterios de integración co patrimonio cultural, caso particular da fontelavadoiro de Mallou, o cal preservase inserido nunha zona verde.
- Criterios de deseño urbano que están relacionados cos percorridos, cos espazos de estancia xerados pola edificación e coa necesidade de acadar transparencias ou determinados fondos de escena.

O PIA, segundo as tipoloxías básicas establecidas no RLSG, diferencia entre espazos libres e zonas verdes. Os espazos libres terán o carácter de prazas ou de áreas peonís, cun tratamento pavimentado na meirande parte da súa superficie. As zonas verdes responden aos solos axardinados ou con vexetación autóctona que é preciso preservar e onde cabe a posibilidade de facer sendeiros ou instalacións das contempladas na LSG.





Proposta de espazos libres e zonas verdes

4.2.5. Equipamentos públicos

Equipamentos de sistema xeral

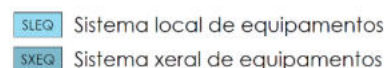
O PXOM de Santiago determinou a necesidade de reservar un ámbito de sistema xeral para equipamento público no interior do Sector: o IA-8. O PIA mantén esta reservas, mais, cos axustes necesarios para súa integración coa ordenación proposta.

Equipamentos de sistema local

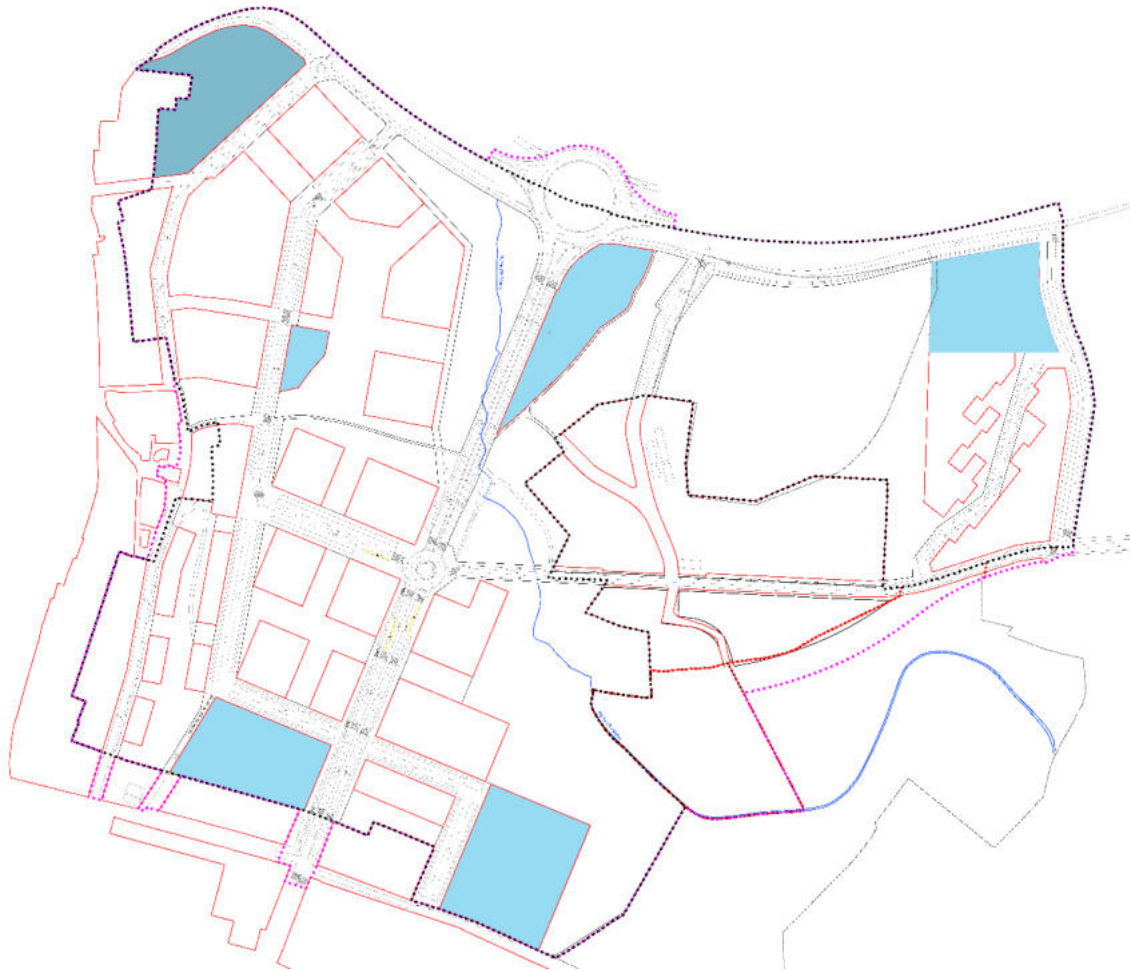
A reserva de equipamentos do Sector faise tendo en conta os seguintes criterios:

- Dar resposta ao estándar regulamentario.
- Acadar unha localización semellante á proposta no documento de Plan Parcial do SUD-1 realizado polo Concello de Santiago.

O PIA propón 5 ámbitos para a localización dos equipamentos, sitúanse maiormente en posición periférica ao Sector co obxecto de facilitar acceso ademais á poboación da contorna. Porén, no supercuarteirón C2, ordenase unha parcela en proximidade ao espazo libre da fonte-



lavadoiro, co obxectivo de habilitar un lugar central que fomente a cohesión do novo barrio.



Proposta do sistema de equipamentos

4.2.6. Redes de servizos: Dotacións, trazados e conexións exteriores

Rede de abastecemento de auga

O subministro de auga ao Sector SUD-1 realizarase dende a infraestrutura municipal existente na contorna do Sector mediante varias conexións ou entradas co fin de manter unha rede de conducións en malla.

Considerase unha hipótese (polo alto) dunhas 3.600 vivendas e unha relación de 2 habitantes por vivenda (INE). A dotación de auga calcularase para 7.200 habitantes.

Para estimar a dotación total de auga considerase o estándar previsto na táboa do Apéndice 7 do PHGC para unha poboación comprendida entre 2.000 e 10.000 habitantes e unha actividade comercial alta (considerase actividade comercial alta pois inclúese mesmo os equipamentos públicos ademais dos usos comerciais e terciarios en xeral). Dotación: 270 litros/persoa/día.

Demanda de auga: 1.944 m³/día.



A conexión exterior da zona oeste do Sector propónse en dous puntos: na rúa de Mallou de Arriba (FDØ150) e na rúa das Cancelas (FDØ100). A conexión na zona leste do Sector, para abastecer os cuarteiróns C5.1, C5.2 e C.5.4 e o equipamento SL-EQ-5.2, propónse na rúa de Mallou de Abaixo, mais, mediante a substitución da tubaxe de fibrocemento existente por outra nova adaptada aos requirimentos de caudal e presión. Porén, estarase ao que dispoña o Concello de Santiago ou compañía concesionaria a este respecto.

Propónse unha rede mallada baixo o subsolo das rúas previstas na proposta de ordenación. Seguiranse as condicións de deseño contidas nas Instrucións Técnicas para Obras Hidráulicas en Galicia.

Rede de saneamento de auga

A evacuación das augas residuais realizarase mediante dúas redes separadas, unha para a evacuación das augas sucias ou fecais e outra para a evacuación das augas de choiva.

As augas fecais recolleranse mediante unha rede ramificada que conducirá as augas por gravidade ata o colector HFØ500 que descorre paralelo á canle do río Sar e que será obxecto de renovación. Na zona leste do Sector, os cuarteiróns do C5 poderán conectarse á tubaxe HGØ300 situado na intersección entre Mallou de Abaixo e Porto do Medio.

A rede de recollida de augas de escurrenta realizarase por gravidade e conducirse ata o río Sar. Antes do vertido á canle disporanse infraestruturas de retención e filtrado que eviten desbordamentos e contaminación no medio receptor.

O PIA propón a reserva de espazo para captación de auga de choiva na rede viaria co obxecto de que os proxectos de urbanización poidan deseñar sistemas de drenaxe urbano sustentable.

Terase en conta a lexislación de augas e o PHGC, mesmo seguiranse as condicións de deseño contidas nas Instrucións Técnicas para Obras Hidráulicas en Galicia.

Subministro de electricidade e recuamentos de liñas aéreas de alta tensión

O ámbito do Sector vese afectado pola liña aérea de alta tensión San Caetano-FINSA, sendo necesario seu soterramento seguindo a traza do Eixo viario nort-sur.

Para o subministro ao SUD-1 contase coa liña de 15 kV que descorre polo núcleo de Mallou de Arriba, porén, estarase ao que informe a compañía subministradora.



A dotación estimada de potencias e os criterios de ordenación da rede de electricidade reflíctense en anexo independente a esta Memoria.

Rede de gas cidade

Contemplanse o subministro de gas cidade, para un caudal de 1.645 m³(n)/h. Realizarase unha rede ramificada que conectarse á rede existente situada na rúa das Cancelas, con tubaxe PE-110, da compañía NEDGIA.

Dende o Eixo viario norte-sur desenvolverase unha rede ramificada (4 bar) que seguirá as trazas do viario, con acometidas a cada bloque ou cuarteirón.

Rede de telecomunicacións

Realizarase unha infraestrutura de distribución das redes de telecomunicacións para que os operadores poidan desprezar súas redes de cable nas condicións que a lexislación sectorial considera para a libre implantación e competencia.

As conexións co exterior realizaranse na rúa de Mallou de Arriba e na rúa das Cancelas.

Respectarase a normativa vixente de telecomunicacións (ICT) e establececese como referencia técnica deste tipo de infraestrutura a Norma UNE 133100 e, no seu caso, calquera normativa municipal aprobada consonte á legalidade vixente.



5. RELACIÓN E CUMPRIMENTO DOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO

5.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO DE GALICIA (DOT)

5.1.1. Introducción

As Directrices de Ordenación do Territorio (DOT) deron cumprimento ao mandato da Lei 10/1995, do 23 de novembro, de Ordenación do territorio de Galicia, que establecía os obxectivos e instrumentos mediante os cales se desenvolvería a ordenación territorial da Comunidade Autónoma, co obxectivo de:

“...favorecer a utilización racional do territorio galego e protexer o medio natural, mellorar a calidade de vida e contribuír ao equilibrio territorial, regular os diferentes instrumentos de ordenación do territorio, o seu contido e relación de interdependencia así como as canles procedimentais para a súa elaboración e réxime de vixencia, modificación e revisión”.

As DOT foron aprobadas mediante *Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as directrices de ordenación do territorio.*

A nova Lei de Ordenación do Territorio de Galicia establece, na súa disposición transitoria segunda *Determinacións das Directrices de ordenación do territorio* o seguinte literal:

“Co fin de coordinar os tipos de determinacións establecidos polas actuais Directrices de ordenación do territorio cos establecidos no artigo 20, entenderase que:

a) As determinacións definidas como «excluíntes» nas actuais Directrices de ordenación do territorio terán o carácter de «determinacións de aplicación directa», segundo o establecido no artigo 20.

b) As determinacións definidas como «orientativas» nas actuais Directrices de ordenación do territorio terán o carácter de «vinculantes», segundo o establecido no artigo 20, cando se refiran a aspectos relativos ao planeamento.”

5.1.2. Estrutura básica do modelo territorial e determinacións xerais

As DOT teñen como finalidade básica a definición dun modelo territorial para Galicia, que sirva de guía orientadora e cohesiva das actuacións sectoriais que se propoñan.

En relación ao modelo territorial, nas Directrices de Ordenación do Territorio defínense catro niveis:

- Sistema de grandes cidades (rexións e áreas urbanas)
- Sistema urbano intermedio
- Nodos para o equilibrio do territorio
- Resto de núcleos de importancia municipal

O ámbito da actuación atópase dentro da *Área Urbana de Santiago de Compostela*.



Como determinacións de carácter xeral, atopamos as seguintes relacionadas co obxecto do PIA:

1.1 (AD) As Directrices proporcionan as referencias territoriais para a formulación das actuacións con incidencia territorial, polo que as distintas administracións deberán axustarse ás súas determinacións.

1.4. (AD) Os instrumentos de ordenación territorial, os restantes da planificación sectorial, así como os instrumentos de planeamento urbanístico, deberán xustificar a súa coherencia e conformidade coas determinacións e criterios establecidos polas Directrices de ordenación do territorio, incorporando unha valoración da correspondencia dos seus contidos con respecto ao disposto nas DOT.

1.5. (AD) Os instrumentos de ordenación territorial e os instrumentos de planeamento urbanístico serán sometidos ao procedemento de Avaliación ambiental estratéxica ou ao procedemento de Avaliación de impacto ambiental atendendo á normativa de aplicación e ao exercicio do órgano ambiental competente.

1.6. (AD) As administracións públicas que desenvolvan actuacións con incidencia territorial actuarán axustándose aos principios de información mutua, colaboración e coordinación co obxectivo de optimizar a rendibilidade social dos recursos públicos.

5.1.3. O sistema de asentamento

En relación ao modelo de asentamento e, en particular, á *Área Urbana de Santiago*, atopamos as seguintes determinacións de interese sobre as que se realizan os seguintes comentarios xustificativos:

2.1.2. (AD) Os espazos urbanos configurados na contorna das cidades da Coruña, Vigo, Santiago, Pontevedra, Ferrol, Ourense e Lugo conformarán cadansúa Área urbana, o que configurará o sistema de grandes cidades de Galicia. Serán ámbitos para a execución, partindo de criterios de flexibilidade e voluntariedade, de políticas coordinadas de xestión pública dos servizos comunitarios de incidencia directa na calidade de vida dos cidadáns.

2.1.6. (V) En ausencia dun PTI, os programas, plans sectoriais e o planeamento municipal que formulen as distintas administracións considerarán as interrelacións residenciais, laborais e de servizos que se producen entre os asentamentos que conforman as Rexións urbanas e as Áreas urbanas.

O desenvolvemento do PIA permitirá dar continuidade á trama urbana existente e coser a malla da cidade compostelá. O desenvolvemento deste ámbito facilitará unha mellor relación entre Meixónfrío- Salgueiriños- Mallou da Arriba con as Cancelas-Sal Lázaro. Na actualidade estes barrios presentan unha baixa interacción, ao non estar o espazo intermedio (SUD-1) urbanizado para favorecer estas interaccións.

Ademais, a súa posta en marcha suporá un aumento considerable da oferta dotacional no norte de Compostela, mellorando a calidade de vida da cidadanía. Por outro lado, o gran volume de vivenda protexida previsto permitirá reducir o



esfuerzo económico necesario para acceder a unha vivenda digna, redundando nun maior benestar social.

O PIA ten en conta a meirande parte dos elementos estruturantes do PXOM, e ademais cumpre e incorpora as determinacións do plans e programas sectoriais que lle afectan.

5.1.4. As infraestruturas e os vectores ambientais do modelo territorial

En relación ás infraestruturas e os vectores ambientais do modelo territorial atopamos as seguintes determinacións de interese que poden ter incidencia no desenvolvemento do PIA.

Determinacións relativas ás infraestruturas de telecomunicacións

4.6.3. (AD) En toda planificación de obras de urbanización preveranse os espazos e sistemas necesarios que faciliten a implantación posterior de redes de telecomunicacións.

Como non pode ser doutro xeito, a presente actuación residencial contará coa mellor conexión coas redes de telecomunicación que operan na contorna urbana.

Determinacións relativas ás infraestruturas de xeración e abastecemento enerxético

4.7.2. (AD) Os instrumentos de ordenación do territorio e de planeamento urbanístico deberán contemplar as infraestruturas necesarias para o abastecemento tanto eléctrico como gasista, no seu caso, para o que deberán prever e cuantificar o aumento da demanda de enerxía en todos os sectores.

Así mesmo, deberán ter en conta as posibilidades de conexión coas redes de transporte e distribución de enerxía, tanto preexistentes como de nova implantación, prevendo corredores de infraestruturas.

4.7.3. (AD) Co fin de determinar a viabilidade das actuacións, as compañías subministradoras establecerán, no momento da ordenación municipal, as necesidades e o custo das infraestruturas asociadas aos desenvolvementos urbanísticos.

4.7.4. (AD) Nos novos desenvolvementos urbanísticos os tendidos e redes de instalacións enerxéticas serán subterráneos.

4.7.12. (V) Os instrumentos de planeamento urbanístico contemplarán accións e determinacións que contribúan a executar os seguintes obxectivos do metabolismo urbano enerxético:

a. Integrar o concepto de eficiencia enerxética na organización das cidades, no deseño urbanístico, na edificación, nos sistemas de mobilidade e accesibilidade e na xestión urbana, tanto en sectores residenciais de nova construción como en tecidos urbanos preexistentes.

b. Establecer no planeamento urbanístico un nivel mínimo de enerxías renovables e un determinado grao de autosuficiencia enerxética que permita combinar a xeración local coas medidas de aforro e eficiencia.



c. Adaptar a morfoloxía urbana, as tipoloxías e o deseño dos espazos exteriores ás condicións bioclimáticas.

d. Diseñar, onde resulte posible e de interese, estruturas urbanas compatibles con sistemas centralizados de calefacción.

A proposta residencial vai incorporar novas conexións coas redes de subministro de enerxía eléctrica e gas, en virtude das posibilidades das redes urbanas actuais. Independentemente disto, procurarase un consumo eficiente, sistemas de aforro de enerxía e emprego de fontes de enerxía renovables, co obxectivo de que as vivendas acaden maior cota na sustentabilidade.

Determinacións relativas ao ciclo integral da auga

4.8.1. (AD) A planificación que conteña os plans e programas sectoriais, os instrumentos de ordenación do territorio e o planeamento urbanístico deben ser acordos coa planificación hidrolóxica, considerando a auga como un sistema complexo que abrangue as augas continentais, tanto superficiais como subterráneas, as augas de transición e as costeiras, independentemente do seu tamaño e características, así como as augas moi modificadas ou augas artificiais.

4.8.9. (AD) Non se poderán executar novos desenvolvementos residenciais, industriais ou comerciais, dotacións, ou explotacións agroforestais ou mineiras se non está previamente garantido o abastecemento de auga e o saneamento de augas residuais e a xestión das augas pluviais (TDUS) conforme a criterios de sostibilidade e á planificación hidrolóxica.

4.8.10. (AD) En calquera caso, no estudo de alternativas, priorizaranse as localizacións nas que se poidan aproveitar redes existentes fronte ás que implican a construción de novas redes, aínda que estea garantido o seu financiamento.

4.8.13. (AD) Co fin de determinar a viabilidade das actuacións, as compañías titulares das infraestruturas establecerán, no momento da ordenación municipal, as necesidades e o custo das infraestruturas hidráulicas asociadas aos desenvolvementos urbanísticos.

4.8.18. (V) Nas explotacións agroforestais, zonas industriais e comerciais, parques públicos e zonas residenciais de vivendas con xardíns privados, así como, en xeral, en novas zonas de desenvolvemento urbanístico, preveranse Técnicas de drenaxe urbana sostibles (TDUS) en orixe (detención, retención ou filtración da auga pluvial) que poden ser útiles como sistemas de almacenamento de augas pluviais para o rego, o proceso industrial ou a limpeza do espazo público.

4.8.20. (V) As novas urbanizacións reducirán ao mínimo posible o selado do solo, mediante a utilización de pavimentos filtrantes e a interposición de espazos verdes ou sen pavimentar.

4.8.27. (V) Como criterio xeral, as administracións competentes dos distintos usos e actividades consumidores de auga impulsarán o aforro e a eficiencia no seu uso.

O subministro de auga á nova urbanización e a evacuación das augas residuais realizaranse en base ás redes municipais existentes, mais, dende a perspectiva do ciclo integral da auga. Neste sentido, procurarase o aforro de auga e a



eficiencia do sistema de abastecemento. Mesmo procurarase que a evacuación das augas de choiva contén con sistemas de drenaxe sustentable.

Determinacións relativas á xestión de residuos

4.9.3. (V) *Os residuos inertes procedentes de escavacións, da construción e demolición serán destinados preferentemente á súa utilización como áridos e, nun segundo lugar, poderán ser empregados para restaurar, de xeito controlado, aqueles ocios xerados coa actividade mineira.*

4.9.5. (V) *En coherencia coas restantes determinacións, os instrumentos de ordenación do territorio e do planeamento urbanístico incorporarán as accións e determinacións necesarias para pular pola integración dos obxectivos e medidas contempladas sobre o metabolismo urbano do ciclo dos materiais e residuos tendentes tanto á redución do consumo de materiais como á redución na produción de residuos:*

a. *Empregar materiais locais tradicionais na construción (naturais, renovables), evitando materiais de alto impacto ambiental.*

b. *Reducir os movementos de terras e incluír medidas de xestión dos movementos de terras e dos seus vertidos.*

c. *Reducir en xeral o consumo de materiais na edificación, incrementar o uso de materiais renovables ou con menor consumo enerxético na súa fabricación e posta en obra, ou reciclados ou reutilizados.*

d. *Establecer medidas para fomentar o emprego de materiais reciclados ou reciclables e técnicas construtivas que possibiliten a reciclaxe/desmontaxe, así como a coordinación coa regulamentación da produción e xestión dos residuos de construción e demolición.*

e. *Dimensionar e localizar axeitadamente os espazos necesarios para os sistemas de recollida selectiva de residuos.*

5.1.5. A paisaxe

8.1. (AD) *As Administracións públicas integrarán, conforme aos criterios da Lei 7/2008 de 7 de xuño de protección da paisaxe de Galicia, a consideración da paisaxe nos instrumentos de ordenación territorial e urbanística así como noutras políticas sectoriais que poidan producir un impacto directo ou indirecto sobre ela.*

8.3. (AD) *Calquera actuación sobre o territorio incluírá, no marco do proceso de avaliación ambiental, un estudo de impacto e integración paisaxística.*

8.6. (V) *O planeamento urbanístico realizará un estudo da paisaxe urbana, prestado especial atención ás tipoloxías edificatorias, ás medianeiras vistas e aos peches, aos materiais das fachadas e pavimentos dos espazos públicos, ás zonas verdes e arboredos, ao mobiliario urbano, ao alumeadado público, aos tendidos aéreos e ao tráfico e aparcadoiro de vehículos.*

As determinacións que as DOT establecen sobre a paisaxe están hoxe superadas polos derradeiros instrumentos aprobados, entre eles, o Regulamento da Lei de paisaxe de Galicia, os Catálogos de paisaxe e as Directrices de paisaxe de Galicia. O presente PIA incorpora os documentos de análise requiridos e establece unha ordenación que ten en consideración a variable da paisaxe.



5.1.6. O patrimonio cultural

9.3. (AD) Calquera actuación sobre o territorio debe atender á súa compatibilidade cos bens do patrimonio cultural que se vexan afectados, o que require a súa identificación, o recoñecemento das súas características e das súas relacións co territorio e a análise das posibilidades de integralos como un elemento máis da actuación.

Os traballos de análise referidos incorporarán unha prospección, entendida como a exploración e recoñecemento sistemático do ámbito de estudo, para a detección de elementos do patrimonio cultural non identificados no Inventario de patrimonio cultural de Galicia, con especial incidencia sobre o patrimonio etnográfico e arqueolóxico.

9.5. (AD) Os instrumentos de ordenación territorial e urbanística deberán incorporar as accións e medidas necesarias para garantir a protección e conservación dos Ámbitos de interese do patrimonio cultural relacionados no Anexo IV, así como aqueloutros ámbitos susceptibles de presentar valores patrimoniais de calquera das súas manifestacións.

O PIA incorporará na seguinte fase ao Borrador unha prospección para o recoñecemento de posibles bens do patrimonio no ámbito de actuación e na súa contorna co obxecto de analizar a posible afección producida sobre eles.

Os bens existentes dentro do ámbito serán catalogados e integrados na proposta de ordenación para súa protección e posta en valor.

5.1.7. Análise de compatibilidade estratéxica (ACE)

O Análise de Compatibilidade Estratéxica (ACE) ven definido no apartado 8 do Informe de Sostibilidade Ambiental das DOT, como forma de garantir a coherencia da planificación en cascada e de evitar o risco de incorporación de actuacións con criterios alleos e inconsistentes coas DOT. O análise estruturase en tres áreas:

- *Sostibilidade*
- *Relación cos elementos estratéxicos do territorio*
- *Proceso de decisión*

Consideración dos aspectos clave para a sostibilidade

Calidade do solo

O ámbito de actuación abrangue terreos de calidade agraria e solos profundos por mor da súa morfoloxía en val. No pasado próximo constituíron o espazo agrícola do asentamento de Mallou. A urbanización vai destruír unha proporción elevada do solo polo que a ordenación ten en conta esta variable e considera a solución que menos afecta ao solo, deixando áreas sen urbanizar.

Vocacionalidade de ámbitos

O planeamento municipal de Santiago determinou a futura urbanización dos terreos do ámbito do PIA mediante a delimitación dun sector de solo urbanizable. Considerase que os terreos teñen a vocación para súa incorporación ao crecemento urbano da cidade de Santiago.



Exposición a riscos

Na actualidade, o Sector non presenta un nivel de risco elevado, xa que se trata dun ámbito apenas ocupado, polo que a vulnerabilidade fronte aos distintos perigos naturais e antrópicos é moi baixa. Esta vulnerabilidade incrementarase dun xeito moderado co desenvolvemento e uso do sector, ao preverse unha poboación potencial arredor ás 6.000 persoas residentes.

No estado actual existen parcelas cun elevado risco de incendio forestal, debido ao gran volume de biomasa acumulada e á escasa xestión forestal. Estas zonas concéntranse nas parcelas abandonadas próximas ás vivendas existentes, como por exemplo ao norte de Mallou de Abaixo. A urbanización do Sector e a creación de viarios, espazos libres acondicionados e zonas mantidas reducirá previsiblemente o risco de lumes forestais na contorna dos equipamentos e usos lucrativos.

Pola contra, a consolidación urbana e o incremento de superficies impermeables poden agravar o risco de inundación se non se xestiona axeitadamente o sistema de drenaxe. Por este motivo, o PIA integra o canle fluvial do rego de Mallou e as súas escorrentas naturais dentro do sistema de zonas verdes, co obxecto de preservar a súa funcionalidade hidráulica e favorecer a laminación de caudais.

Entre os riscos naturais a ter en conta inclúese tamén o risco por gas radon, para o que se prevé a aplicación das medidas ambientais. Ademais, promoveranse solucións de adaptación e mitigación fronte ao cambio climático, reducindo a exposición a fenómenos meteorolóxicos extremos.

En canto aos riscos antrópicos, a forte intensificación urbanística implicará un aumento da mobilidade e da densidade de fluxos, especialmente de tráfico viario. O PIA diseña un viario seguro, favorecendo unha mobilidade interna preferentemente non motorizada.

Integración paisaxística

O PIA analizou a paisaxe existente, ademais implantará medidas para integrarse na paisaxe periurbana. O desenvolvemento residencial contempla medidas a aplicar na urbanización xunto con medidas de deseño arquitectónico de calidade para garantir a súa integración.

Conservación do patrimonio natural e cultural

O desenvolvemento do PIA, na zona de afección do desenvolvemento non afecta a espazos de interese natural. Porén afecta a elementos como o Camiño Inglés a Santiago e a un elemento etnográfico. O PIA considera e integra convenientemente estes elementos na ordenación.

A vexetación autóctona existente nas zonas próximas á canle do río Sar intégrase nas zonas verdes da urbanización.

Fragmentación do territorio

Dado o tamaño da actuación e súa posición periférica no ámbito urbano, non vaise producir fragmentación do territorio.

Competitividade económica e equilibrio no desenvolvemento económico



Considerase que a creación de vivenda en réxime de protección ven reforzar o mantemento da estrutura de poboación nun ámbito xeográfico que precisa activos nos sectores da industria e dos servizos.

Cohesión social e calidade de vida

O desenvolvemento residencial realizase baixo os estándares legais sobre calidade de vida e cohesión social.

Por outra banda, a creación de vivenda protexida contribúe a solucionar os problemas de acceso á vivenda.

Gobernanza

O proceso que envolve ao presente PIA goza do entendemento das administracións públicas afectadas. A Xunta de Galicia como administración actuante e o Concello de Santiago como administración afectada e receptora.

Calidade do Aire

A existencia de grandes superficies de zonas verdes garantirá manter unha boa calidade do aire na zona.

Calidade da auga e consumo de recursos hídricos

O PIA contempla unha serie de medidas encamiñadas á redución e fomento dun consumo eficiente dos recursos hídricos dispoñibles na zona .

Consumo enerxético

O desenvolvemento residencial ten garantido o abastecemento enerxético. O PIA establece medidas de aforro enerxético e fomentará o emprego de enerxías renovables para minimizar o consumo externo. Todas estas medidas permitirán reducir as necesidades enerxéticas da urbanización.

Emisión de gases efecto invernadoiro

O desenvolvemento urbano do ámbito incrementarán as emisións de GEI, tanto polo proceso de urbanización, como o uso do mesmo (desprazamentos, climatización das vivendas). Ademais, aproveitarase, na medida do posible, parte da vexetación actual e revexetarse o que favorecerá o efecto sumidoiro.

Necesidades de mobilidade e equilibrio no reparto modal

O desenvolvemento residencial supón un lixeiro aumento nos fluxos de tráfico. O PIA contén un estudo da mobilidade que analiza esta variable.

O PIA establece e ordena as infraestruturas de comunicación viaria necesarias para unha mobilidade racional, segura e eficiente, resultado dunha análise minuciosa do tráfico presente e futuro.

Prestase especial atención ao problema da accesibilidade universal con solucións que garanten a accesibilidade ás persoas con mobilidade reducida.

Xestión de residuos



Implementaranse medidas para mellorar a xestión de residuos derivado tanto da fase de obra como da fase de uso.

Proceso de decisión

Coherencia en cascada

O PIA formulase en ausencia de plan sectorial, polo que se consideran, ao longo do documento, as interrelacións residenciais, laborais e de servizos no sistema de asentamento da Área Urbana.

Neste senso, tense en conta que o desenvolvemento residencial previsto contribúa ao reforzo das estruturas sociais e económicas da área de influencia. Ademais, a actuación ven reforzar a estrutura urbana, pois contribúe a consolidar a periferia urbana.

Coherencia transversal

O proxecto contempla as DOT de Galicia e as Directrices da Paisaxe de Galicia, ademais consultouse outros instrumentos de ordenación do territorio, mais sen incidencia no ámbito de actuación, son:

- Plan sectorial da rede viaria de Santiago, Ames e Teo.
- Plan sectorial de ordenación das áreas empresariais de Galicia PSOAEG
- Plan Hidrolóxico Galicia-Costa
- Plan Director Rede Natura 2000

Demanda social

O Concello de Santiago presenta indicadores de dinamismo demográfico e socioeconómico, En particular, constitúe un dos municipios galegos con saldo demográfico positivo, en gran parte grazas ao saldo migratorio. En 2025 Santiago superou la barreira dos 100.000 habitantes.

Existe unha grande demanda social de acceso á vivenda (plasmada no rexistro de demandantes da Xunta de Galicia), sendo que dita demanda afecta a grupos sociais de baixo e medio poder adquisitivo.

As cuestións analizadas nas alternativas non teñen relación con esta variable, sendo que a oferta de vivenda non varía entre unha alternativa e outra.

Consultas e coordinación

Avaliar o grao de consenso buscado durante o proceso de planificación desde as perspectivas de: métodos e participación cidadá, métodos e consultas a outra administración públicas; e coordinación con políticas, plans e normas.

O PIA está a cumprir e cumprirá os procedementos normativos en relación ás consultas e coordinación con entidades no seu proceso de tramitación.

Relación cos elementos territoriais estratéxicos de Galicia

Paisaxe, patrimonio natural e cultural

O PIA desenvolverase de xeito respectuoso co patrimonio cultural. No caso do patrimonio natural, o proxecto non ten incidencia directa en ningún espazo



protexido ou elemento natural singular, mais, considéranse as zonas de valor ambiental detectadas no ámbito.

En relación aos valores paisaxísticos o proxecto establece medidas para integrarse na paisaxe actual, especialmente dada a súa posición nunha ladeira exposta.

Producción de alimentos

Non afecta

Solo empresarial

Non afecta

Turismo

Non afecta

Equipamentos e servizos básicos

O PIA resolve os estándares necesarios de equipamento e servizos básicos á futura poboación que vaise asentarse no ámbito.

5.3. DIRECTRICES DE PAISAXE DE GALICIA

A exposición e xustificación do cumprimento das Directrices de Paisaxe de Galicia poden consultarse no Estudo da Paisaxe que se xunta como anexo a esta Memoria. (arquivo _MX03.3ANX_P SX).

5.4. OUTROS PLANS E PROXECTOS SECTORIAIS CONSULTADOS

Outros plans consultados, mais, sen incidencia, son:

- Plan sectorial da rede viaria de Santiago, Ames e Teo.
- Plan sectorial de ordenación das áreas empresariais de Galicia PSOAEG.
- Plan Hidrolóxico Galicia-Costa.
- Plan Director Rede Natura 2000.



6. CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA E DE VIVENDA

6.1. LEXISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

6.1.1. Introducción

A lexislación urbanística de aplicación que entra en relación de complementariedade ou de xerarquía coa *Lei 1/2021 de ordenación do territorio de Galicia*, en virtude das competencias que ten atribuídas cada administración, resulta ser a seguinte:

A nivel básico e estatal,

- RDL 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana.

A nivel autonómico,

- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016 do solo de Galicia
- Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

6.1.2. Lexislación básica do Estado

A primeira e máis importante determinación xorde do artigo 4 do TRLSRU, pois equipara a ordenación do territorio e a ordenación urbanística no relativo á función pública e social da propiedade do solo:

“1. A ordenación territorial e a urbanística son funcións públicas non susceptibles de transacción que organizan e definen o uso do territorio e do solo de acordo co interese xeral, determinando as facultades e os deberes do dereito de propiedade do solo conforme o destino deste. Esta determinación non confire dereito a esixir indemnización, salvo nos casos expresamente establecidos nas leis.

O exercicio da potestade de ordenación territorial e urbanística deberá ser motivado, con expresión dos intereses a que serve.

(...)”

Dita determinación está integrada na LOTG (art 18.3). O presente PIA xustifica e motiva adecuadamente o interese público e social da actuación, de alcance autonómico e subprovincial.

En relación ao estatuto básico da iniciativa e a participación na actividade urbanística, a actuación contemplada considérase unha *actuación de transformación urbanística* en canto que ten por obxecto o desenvolvemento e urbanización do solo, segundo o establecido art. 7.1, letra a), apartado 2) do TRLSRU. A iniciativa da actuación correspóndelle á administración pública.



En relación ao estatuto xurídico da propiedade do solo e ao estatuto básico da promoción da actuación urbanística, considérase que a *actuación* faculta á administración actuante, en base ao interese público e social de alcance autonómico, á obtención do solo por expropiación e, mesmo, á execución das obras de urbanización necesarias para servir á edificación prevista. A actuación é sistemática na súa xestión e implica a cesión de solo á administración municipal con reserva de dotacións asimilables ás esixidas nos procesos de transformación urbanística.

Mesmo, son deberes da promoción o feito de garantir o realoxo dos ocupantes legais das construcións que resulten a demoler por ser incompatibles coa actuación, segundo o procedemento previsto. (art. 19 do TRLSRU).

6.1.3. Lexislación urbanística autonómica

A LOTG establece vínculos con certas determinacións da Lei do solo de Galicia.

Réxime de clasificación do solo

Segundo o artigo 48, apartado 2., da LOTG:

“2. A aprobación definitiva dos proxectos de interese autonómico determinará o réxime de dereitos e deberes aplicable para a súa execución, de conformidade coa clase de solo que aqueles determinen e segundo o disposto na normativa urbanística aplicable.”

Canto ao réxime do solo, o ámbito do PIA contén solo urbano consolidado e solo urbanizable.

- Solo urbanizable constituído polos terreos do Sector SUD-1
- Solo urbanizable constituído pola porción do Sector SUD-5 que se integra no PU-16 adscrito ao citado SUD-5.
- Solo urbano: constituído polos terreos fora do Sector e dentro do solo urbano clasificado polo PXOM de Santiago que o PIA considera necesario reordenar a nivel de aliñacións para axustar a ordenación do Sector coa trama urbana ou mesmo obtelo solo para conexións co Sector.

Cualificación do solo

No ámbito do PIA establecerase a cualificación do solo que derive da ordenación pormenorizada.

Cesión de solo e de aproveitamento

O artigo 48 da LOTG establece relación coa lexislación do solo en relación ás cesións de solo e de aproveitamento:

“(…)

3. Os municipios serán beneficiarios das cesións de solo e aproveitamento urbanístico que deriven da execución de proxectos de interese autonómico, conforme a normativa urbanística aplicable.

(…)”



Os artigos 30 da LSG e 44 do RLSG establecen que cando se trate de actuacións urbanísticas promovidas por administracións públicas para a creación de vivenda pública, a totalidade do aproveitamento será atribuído á administración actuante:

“(…)

No caso de actuacións urbanísticas promovidas por administracións públicas con destino á construción de vivendas de promoción pública ou de equipamentos públicos ou á creación de solo empresarial, a totalidade do aproveitamento urbanístico será atribuído á administración actuante.”

Cumprimento das Normas de aplicación directa

En relación á documentación e determinacións que debe conter un PIA, o art. 45.5 da LOTG establece o seguinte literal:

“Xustificación do cumprimento das normas de aplicación directa contidas nos artigos 91 e 92 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e, no seu caso, dos estándares urbanísticos correspondentes ás clases de solo que resulten da nova ordenación.”

6.2. CUMPRIMENTO DE ESTÁNDARES PARA A CALIDADE DE VIDA E COHESIÓN SOCIAL

6.2.1. Introducción

As reservas e condicións do solo para dotacións serán as establecidas nos artigos 42 da LSG e 69 e seguintes do RLSG, considerando unha superficie bruta ordenada de **360.434 m²** e un aproveitamento de **355.824 m² edificables**.

6.2.2. Sistema local de espazos libres

O estándar mínimo legal é de:

- 18 m² de solo por cada 100 m² edificables: 64.048 m².
- 10% da superficie do ámbito ordenado: 36.043 m².

A superficie de reserva (computable) de sistema local de espazos libres públicos é de **90.760 m²**.

6.2.3. Sistema local de equipamento

O estándar mínimo legal é de:

- 10 m² de solo por cada 100 m² edificables: 35.582 m².

A superficie de reserva de sistema local de equipamento público é de **35.720 m²**.

6.2.4. Reserva de aparcadoiro

O estándar mínimo legal é de:

- 1 praza de aparcadoiro por cada 100 m² edificables: 3.558 prazas mínimas.

Sendo que $\frac{1}{4}$ parte das prazas serán de titularidade pública: 890 prazas públicas mínimas.



A superficie de reserva de prazas é de:

- **890** prazas públicas
- **2.668** prazas privadas

6.2.5. Reserva de arboredo

O estándar mínimo legal é de:

- 1 árbore por cada 100 m² edificables: 3.558 árbores mínimos.

A reserva de árbores será moi superior á dotación mínima.

Na rede viaria localizaranse un mínimo de 400 árbores.

Nas zonas verdes haberá un mínimo de 3.158 árbores, dos cales computarán os xa existentes que se manteñan nas áreas naturais dos ámbitos SL-EL-1.1, SL-EL-1.5, SL-EL-2.1, SL-EL-4.4, SL-EL-5.1 e SL-EL-5.2.

6.3. CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (ARTS. 91 E 92 DA LSG)

Os artigos 91 e 92 da LSG teñen eco nos artigos 216 e 217 do RLSG:

“As construcións en lugares inmediatos a un edificio ou a un conxunto de edificios de carácter histórico ou tradicional deberán harmonizar con el”.

“Nos lugares de paisaxe aberta ou natural, ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características históricas ou tradicionais e nas inmediacións das estradas ou camiños de traxecto pintoresco, non se permitirá que a situación, masa ou altura das construcións, muros e cerramentos, ou a instalación doutros elementos, limiten o campo visual para contemplar as belezas naturais, rompan a harmonía da paisaxe, desfiguren a perspectiva propia dela ou limiten ou impidan a contemplación do conxunto”.

“A tipoloxía das construcións e os materiais e as cores empregados deberán favorecer a integración no contorno inmediato e na paisaxe”.

“As construcións deberán presentar todos os seus paramentos exteriores e cubertas totalmente terminados”.

“Queda prohibida a publicidade estática que polas súas dimensións, localización ou colorido non cumpra as anteriores prescricións”.

“Nas zonas de fluxo preferente e nas áreas ameazadas por graves riscos naturais ou tecnolóxicos como explosión, incendio, contaminación, afundimento ou outros análogos só se permitirán as construcións e usos admitidos polas lexislacións sectoriais correspondentes”.

O entorno urbano onde se implanta a urbanización residencial non constitúe un conxunto histórico sobre o cal haxa que establecer determinacións adicionais tendentes ao respecto ou integración. Porén, o PIA presta atención ao entorno urbano existente e ás condicións de visibilidade sobre o val do río Sar (rego de Mallou). Neste senso, as implantacións resultan respectuosas con esta realidade e establécense ordenacións que non afectan negativamente á paisaxe aberta.



Para mellorar a integración no lugar, regúlanse os materiais e as cores de acabado. Faise mención á *Guía de cor e materiais de Galicia*, editada polo IET.

O texto normativo do PIA, non presentado na fase de Borrador, regulará a necesidade de evitar situacións de provisionalidade ou falta de acabado.

Non se contempla a instalación de publicidade no interior do ámbito do PIA.

No ámbito do PIA non se dan situacións de grave risco.

Non existe risco potencial significativo de inundación xa que non existen canles de auga en superficie.

Protección das vías de circulación

Os viais planificados no presente PIA manteñen as pautas de dimensións que establece o RLSG e a lexislación en materia de accesibilidade universal.

En relación ao cumprimento da lexislación sectorial de estradas, dicir que a actuación non está afectada por estradas.

6.4. CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE HABITABILIDADE E NORMAS DE CALIDADE AMBIENTAL E PAISAXÍSTICA

6.4.1. Cumprimento das Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia

A Lei do solo de Galicia establece un vínculo coas Normas de Habitabilidade de Vivendas co obxecto de que o planeamento defina os espazos exteriores de calidade necesarios para que a futura vivenda reciba suficiente iluminación e ventilación e teña a condición de vivenda exterior.

O presente PIA vai definir os espazos exteriores de calidade, dentro do seu ámbito. Para elo considerase a altura máxima prevista na ordenación e as condicións expostas no Decreto 29/2010:

- Que a configuración e as dimensións do espazo garden unha adecuada relación coa altura das edificacións que o conforman.
- Que se respecten unhas distancias mínimas de luces rectas, que establecerá o planeamento, en función das alturas das edificacións enfrontadas.
- Que se garanta a continuidade espacial e de deseño dos ditos espazos, aínda que o desenvolvemento destes sexa realizado por persoas propietarias diferentes.
- Que as dimensións destes espazos non resulten inferiores ás exhibibles segundo o punto A.1.1 do anexo I deste decreto para os solos sen planeamento.

Os espazos exteriores de calidade son os seguintes:

- Todo o sistema viario do Sector.
- Todo o sistema de espazos libres e zonas verdes do Sector.
- Os patios de cuarteirón privados.
- Os espazos libres privados nas zonas previstas de vivenda unifamiliar e de bloques de baixa densidade onde podería haber complexos



inmobiliarios (cuarteiróns C.1.1, C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.1.12, C.5.1, C.5.2 e C.5.3).

6.4.2. Cumprimento das normas de calidade ambiental e paisaxística (art. 78 do RLSG)

O presente PIA da cumprimento ás nove determinacións do artigo 78 do RLSG.

Apartado 1

“O planeamento urbanístico garantirá as condicións de habitabilidade, salubridade e funcionalidade das vivendas e usos residenciais, respectando as condicións mínimas fixadas (artigo 43.1 da LSG), de acordo coas condicións mínimas establecidas na correspondente normativa sectorial de aplicación nestas materias”.

A xustificación desta determinación sobre condicións de habitabilidade, salubridade e funcionalidade do uso residencial está exposta no apartado anterior relativo ao cumprimento das NHV.

Apartados 2 e 3

“En todo caso, prohíbese o uso residencial en sotos e semisotos (artigo 43.1 da LSG).

A tal efecto, observarase o disposto no anexo I, respecto da definición dos conceptos de soto, semisoto, planta baixa, planta piso e rasante, ou a súa definición establecida polo planeamento aprobado con anterioridade á entrada en vigor deste regulamento, de ser o caso.

En relación co número anterior, o planeamento establecerá un criterio para a medición das alturas que, en todo caso, respectará as seguintes condicións:

- a) Para a medición das alturas estableceranse dous tipos de unidades: distancia vertical e número de plantas. Cando o planeamento sinale ambos os dous tipos, deberán de respectarse os dous.*
- b) Establecerase a cota de referencia ou orixe, segundo a definición recollida no anexo I.*
- c) As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada e mediranse a partir da cota de referencia, e non poderá haber nos extremos de cada unha das fachadas variacións superiores a 1 metro sobre a altura máxima permitida. No caso contrario debera- se graduar a construción adaptándoa ao perfil da vía ou do terreo de forma que cada treito de fachada cumpra con esta limitación.*

O mesmo criterio se seguirá para a prolongación das plantas baixas respecto da súa altura. Exclúese desta condición o largo da formación de portalóns de garaxe, sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50 % da fachada nin máis de 6 metros, excepción que se admitirá unicamente nunha das fachadas do edificio.

- d) Para os efectos da medición polo número de plantas, contabilizaranse as plantas piso e baixa.”*



As condicións do uso residencial e a medición de alturas estableceranse pormenorizadamente na Normativa do PIA, en congruencia coas determinacións do PXOM de Santiago.

Apartados 4 e 5

“O planeamento urbanístico procurará unha razoable e equilibrada articulación de usos, actividades e tipoloxías edificatorias compatibles (artigo 43.2 da LSG).”

Nos ámbitos de solo urbano non consolidado e nos sectores de solo urbanizable, para os cales se prevexan usos residenciais, mesmo cando estes usos non sexan maioritarios, os plans establecerán unha reserva mínima de edificabilidade para uso comercial igual ou superior ao 1 % da edificabilidade residencial do ámbito ou sector de acordo co establecido no artigo 27.3 da Lei 13/2010, do 17 de decembro, de comercio interior de Galicia.”

Dende o presente PIA, establececese un porcentaxe mínimo de uso comercial do 1% do aproveitamento.

Apartado 6

“O planeamento que estableza a ordenación detallada terá en conta as previsións necesarias para evitar barreiras arquitectónicas e urbanísticas, de maneira que as persoas con mobilidade reducida vexan facilitado ao máximo o acceso directo aos espazos públicos e ás edificacións públicas e privadas, de acordo coa normativa vixente sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas (artigo 43.3 da LSG).”

O cumprimento das condicións de accesibilidade e supresión de barreiras no ámbito do PIA xustifícase no Anexo do Análise da Mobilidade.

Apartado 7

“O planeamento urbanístico deberá fixar a altura máxima das edificacións en proporción ás dimensións das vías e dos espazos libres, de modo que queden garantidas as mellores condicións posibles de asollamento e ventilación natural das vivendas (artigo 43.4 da LSG).”

Para tal efecto, nos solos urbanizables e nos solos urbanos non consolidados nos que sexan necesarios procesos de urbanización, a altura das fachadas non poderá ser superior ao largo da vía ou espazo público a que dean de fronte, cando o conxunto das fachadas ocupe máis do 50 % da lonxitude da fronte da dita vía ou espazo público.”

A altura dos edificios en contacto coa rúa ou con espazos públicos non superan o valor do largo da rúa ou do espazo, cando as fachadas ocupan máis do 50% da fronte da vía ou espazo público.

Para determinar a altura dos edificios considerouse unha altura entre pisos de 3,10 metros e unha altura de planta baixa de 4,40 metros, dando como resultado as seguintes medidas:



B	4,40m
B+1	7,50m
B+2	10,60m
B+3	13,70m
B+4	16,80m
B+5	19,90m
B+6	23,00m
B+7	26,10m
B+8	29,20m
B+9	32,30m
B+10	35,40m
B+11	38,50m
B+12	41,60m

Apartado 8

“O planeamento poderá prohibir os tendidos aéreos e prever o soterramento dos existentes. En todo caso, deberán soterrarse as redes de servizos dos novos desenvolvementos residenciais e terciarios (artigo 43.5 da LSG).

O plan xeral establecerá as condicións necesarias para que nas rehabilitacións e nas actuacións integrais sobre as fachadas de edificios existentes se eliminen os tendidos vistos de instalacións.

Ademais, o planeamento preverá o soterramento das instalacións relativas aos servizos públicos nas áreas de especial protección, sen prexuízo do que dispoña a normativa sectorial de aplicación.”

O PIA contempla o soterramento de todas as redes de servizo.

Apartado 9

“O planeamento procurará evitar as medianeiras vistas, promovendo sempre que sexa posible o remate das existentes e evitando a aparición doutras novas.”

O PIA establece unha ordenación mediante bloques residenciais illados, onde non cabe a aparición de paredes medianeiras.



7. CONDICIONANTES E CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL

7.1. PATRIMONIO CULTURAL

Dada a existencia, tanto no interior como na contorna exterior do ámbito do PIA, de bens de carácter histórico e cultural e de restos arqueolóxicos, compre ter en conta a lexislación de patrimonio:

- Lei 16/1985, do 25 de xuño, do patrimonio histórico español.
- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na CCAA de Galicia.
- Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia.

Consonte ás DOT, realizouse unha prospección arqueolóxica e etnográfica. O resultado incorporárase na documentación do Catálogo do presente PIA.

7.2. PAISAXE

No que atinxe á paisaxe, sinálase de seguido a lexislación sectorial de aplicación no desenvolvemento e os instrumentos derivados dela:

- *Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.*
- *Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, aprobado polo Decreto 96/2020 do 29 de maio.*
- *Catálogo das paisaxes de Galicia, aprobados polo Decreto 119/2016, do 28 de xullo.*
- *Directrices da paisaxe de Galicia, aprobadas polo Decreto 238/2020, do 29 de decembro.*

Aos efectos da consideración da lexislación sectorial e da consideración da variable da paisaxe no proceso de decisión da proposta de ordenación, o PIA incorpora un Estudo da Paisaxe como anexo a esta Memoria. O cumprimento da lexislación de paisaxe está recollido no propio Estudo e as medidas de integración que se derivan serán trasladadas ao Documento Ambiental Estratéxico e ás determinacións normativas do PIA.

7.3. RISCOS E EMERXENCIAS

No que se refire a riscos e emerxencias o PIA tivo en conta a seguinte lexislación e instrumentos:

- *Plan Territorial de Emerxencias de Galicia (PLATERGA), publicada no DOG nº 153, do 11/08/2010*
- *Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (artigo 20c)*
- *Lei 7/2021 de 20 de maio, de cambio climático e transición enerxética*



- *Plan de Prevención e Defensa contra os Incendios Forestais de Galicia (PLADIGA)*
- *Real Decreto 732/2019, de 20 de Decembro, polo que se modifica o Código Técnico da Edificación (CTE)*
- *Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas.*
- *Regulamento do Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, do 11 de abril.*
- *Lei 9/2010, do 4 de novembro, de augas de Galicia.*
- *Real Decreto 48/2023, do 24 de xaneiro, polo que se aproba o Plan Hidrolóxico da Demarcación Hidrográfica de Galicia Costa.*
- *Directiva 2007/60/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 23 de outubro de 2007, relativa á avaliación e xestión dos riscos de inundación.*
- *Real Decreto 903/2010, do 9 de xullo, de avaliación e xestión de riscos de inundación.*
- *Real Decreto 27/2023, do 17 de xaneiro, polo que se aproba o Plan de Xestión do Risco de Inundación da Demarcación Hidrográfica de Galicia-Costa.*

Na proposta do PIA tivéronse en conta as principais leis e instrumentos sectoriais aplicables, co fin de garantir a seguridade das persoas e dos bens e minimizar a exposición fronte aos riscos naturais e antrópicos presentes no ámbito e na contorna.

7.4. SERVIDUMES AERONÁUTICAS

O Concello de Santiago está afectado polas servidumes do aeroporto de Santiago-Rosalía de Castro.

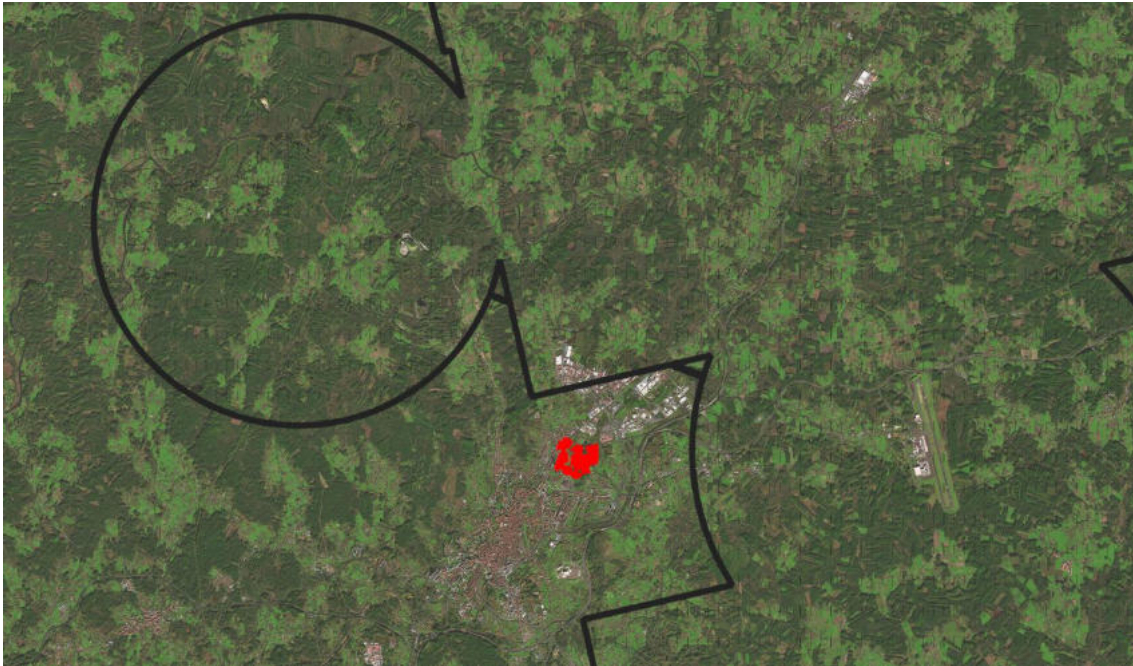
A lexislación sectorial de referencia é a seguinte:

- *Decreto 584/72, de 24 de febreiro (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumes aeronáuticas.*
- *RD 2951/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.*
- *Servidumes aeronáuticas establecidas conforme á Ley 48/60 de 21 de julio (BOE nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº312, de 30 de diciembre)*
- *Real Decreto 763/2017, de 21 de xullo, polo que se modifican as servidumes aeronáuticas do Aeroporto de Santiago (B.O.E. nº 216, de 8 de setembro).*



- *Proposta de servidumes aeronáuticas contidas no Plan Director do Aeroporto de Santiago aprobado por Orde FOM/3416/2010 do Ministerio de Fomento de 29 de novembro de 2010 (B.O.E. nº 2, de 3 de xaneiro de 2011), definidas en base ao Decreto de servidumes aeronáuticas e os criterios vixentes da Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).*

Consultados os planos de servidumes, observase que o ámbito de actuación queda fora dos espazos afectados polas mesmas.



PBA. Envolvente de servidumes aeronáuticas do aeroporto de Santiago.

7.5. MATERIA FORESTAL E CONTRA INCENDIOS

En relación á prevención e defensa contra os incendios forestais e seguridade en caso de incendio, resulta de aplicación a seguinte lexislación e normativa:

- *Lei 3/2007, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia.*
- *Lei 7/2012 de montes de Galicia*
- *Orde do 18 de abril de 2007 pola que se zonifica o territorio en base ao risco espacial de incendio forestal.*
- *Código Técnico da Edificación (CTE) DB-SI5 Intervención de los bomberos aprobado polo RD 314/2006*

O Concello de Santiago ten delimitadas as faixas de xestión da biomasa de 50m arredor do ámbito, en cumprimento dos arts. 21 e 22 da *Lei 3/2007 de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia*, onde non poderá haber certas especies, incorporadas na regulación, que favorezan o lume. Polo tanto, este non é un factor que teña influencia no desenvolvemento.

Estarase ao que informe a administración competente no trámite do presente PIA.



7.6. RUÍDO

A lexislación estatal e autonómica sobre ruído é a seguinte:

Lexislación estatal:

- *Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruído*
- *RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*

Lexislación autonómica:

- *D 106/2015, de 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia*

Non existen mapas de ruído oficiais nin afección por ruído derivadas de infraestruturas próximas ao ámbito de actuación.

O PIA deberá incluír de forma explícita a delimitación correspondente á zonificación acústica da superficie de actuación, a cal determinará os obxectivos de calidade acústica a acadar no interior da mesma.

Segundo os resultados do Estudo de ruído que o PIA incorpora, tomaranse as medidas correctoras necesarias para garantir os obxectivos de calidade acústica nas vivendas próximas á Avda. de Asturias.

7.7. AUGAS

A lexislación en materia de augas é a seguinte:

- *Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas.*
- *Regulamento do Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, do 11 de abril.*
- *Lei 9/2010, do 4 de novembro, de augas de Galicia.*
- *Real Decreto 48/2023, do 24 de xaneiro, polo que se aproba o Plan Hidrolóxico da Demarcación Hidrográfica de Galicia Costa.*
- *Directiva 2007/60/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 23 de outubro de 2007, relativa á avaliación e xestión dos riscos de inundación.*
- *Real Decreto 903/2010, do 9 de xullo, de avaliación e xestión de riscos de inundación.*
- *Real Decreto 27/2023, do 17 de xaneiro, polo que se aproba o Plan de Xestión do Risco de Inundación da Demarcación Hidrográfica de Galicia-Costa.*
- *Directiva 2000/60/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 23 de outubro de 2000, pola que se establece un marco comunitario de actuación no ámbito da política de augas.*



O ámbito do PIA atopase afectado pola canle do río Sar na súa cabeceira (rego de Mallou).

Por outra banda, dado que o PIA contempla un desenvolvemento residencial terase en conta a normativa sobre o recurso auga, aos efectos da dotación de auga á futura poboación residente.

Estarase ao que informe a administración competente, neste caso, a entidade Augas de Galicia.

7.8. SEGURIDADE E ACCESIBILIDADE UNIVERSAL. A PERSPECTIVA DE XÉNERO E IDADE

7.8.1. Marco legal

A ordenación do territorio e o urbanismo dende unha perspectiva inclusiva que integre as cuestións de xénero, idade, accesibilidade universal para persoas con mobilidade reducida ou algún tipo de discapacidade física, sensorial ou intelectual, marxinalidade e vulnerabilidade é hoxe unha obriga legal que está recollida na lexislación, nas diferentes materias urbanística, territorial e sectorial. Destacamos, entre todas elas, as seguintes:

- Ley orgánica 3/3007, del 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (estatal).

“Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”

- Lei 7/2023, do 30 de novembro, para a igualdade efectiva de mulleres e homes de Galicia (autonómica).
- Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade
- Orde TMA/851/2021, do 23 de xullo, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e a utilización dos espazos públicos urbanizados



- Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana

“Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

(...)

*e) **Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.***

(...)”

- Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia

“Artigo 2. Principios e criterios orientadores

(...)

2. A Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia orientará as súas políticas de actuación, no ámbito do desenvolvemento sustentable, a favorecer a utilización racional e equilibrada do territorio baixo o principio do desenvolvemento territorial sustentable ao que se refire o artigo 4, de acordo cos seguintes criterios:

*a) A ordenación territorial como función pública **desde unha perspectiva de xénero e inclusiva**, nos termos previstos no artigo 6.*

(...)

*h) **A garantía ao dereito á igualdade por parte das persoas con discapacidade a través da promoción da autonomía persoal e da accesibilidade universal, erradicando calquera forma de discriminación ao respecto.***

“Artigo 3. Fins e obxectivos fundamentais en materia de ordenación do territorio

Son fins e obxectivos fundamentais da ordenación do territorio:

(...)

*b) Mellorar a calidade de vida e procurar o máximo benestar da poboación, facilitándolle a accesibilidade ás infraestructuras e aos equipamentos de toda índole, tendo en conta a dispersión xeográfica e os seus efectos sobre a cidadanía e, **especialmente, na vida das mulleres, coa finalidade de evitar as discriminacións que se produzan por razón do xénero e de garantir a igualdade entre mulleres e homes.***

(...)

*p) **A integración das perspectivas de xénero, de autonomía persoal e de idade**, empregando mecanismos e instrumentos que fomenten e favorezan a participación da cidadanía no proceso de ordenación territorial para conseguir que esta responda ás aspiracións e necesidades da poboación.”*

*“Artigo 6. A cohesión social e económica e a **perspectiva de xénero***

1. A ordenación territorial procurará as condicións necesarias para acadar cidades socialmente integradas, evitando solucións espaciais discriminatorias que xeren áreas marxinais e ambientes de exclusión social, propiciando a



interdependencia entre núcleos urbanos e asentamentos rurais e favorecendo a complementariedade de funcións entre eles, así como a integración dos sistemas e infraestruturas de transporte e a previsión das dotacións necesarias en condicións óptimas de accesibilidade e funcionalidade.

2. As políticas e os plans en materia de ordenación do territorio deben incluír medidas tendentes a facer efectivo o principio de igualdade entre as persoas. Neste sentido, a ordenación do territorio terá en conta o impacto dos roles de xénero no uso diferenciado do territorio por mulleres e homes.

3. A ordenación territorial estará orientada a procurar o máximo grao de cohesión social e económica en todo o territorio da Comunidade Autónoma, arbitrando os mecanismos necesarios para acadar un equilibrio territorial baseado no seu modelo de asentamentos e apoiado nas áreas funcionais que se definan.

4. A ordenación do territorio debe facilitar, garantir e mellorar a accesibilidade universal aos servizos públicos e aos dereitos cidadáns, como o dereito á vivenda, ao emprego, á mobilidade ou a un contorno saudable, en todo o territorio galego.”

7.8.2. Obxectivos e criterios relativos á accesibilidade universal

Os estándares sobre accesibilidade universal en urbanizacións e edificios é unha obriga, máis que un obxectivo. Xa que se trata de vivenda en réxime de protección, os obxectivos sobre accesibilidade deben ter unha especial atención.

O desenvolvemento residencial do SUD-1 ten o reto de garantir unha adecuada accesibilidade aos espazos públicos e aos edificios, xa que as condicións topográficas non son favorables na parte oeste do Sector. É por elo que a proposta considerará os elementos de urbanización necesarios para acadar o estándar requirido.

7.8.3. Obxectivos e criterios dende a perspectiva de xénero e idade

O urbanismo dende a perspectiva de xénero e idade supón comprender e integrar os diferentes roles que xogan estes e outros grupos sociais facéndoos visibles na construción da cidade. É por elo que, cando se fala de xénero ou idade, o concepto debese estender a cantas diversidade acontezan na cidade: raza, relixión, nivel de renda, grao de vulnerabilidade, etc. Se ben, a cuestión específica do xénero ten especial significación pois, como se viu no apartado introdutorio, conta co respaldo da lexislación.

Planificar ou proxectar a cidade dende a perspectiva da diversidade implica polo tanto a inclusión e a igualdade de oportunidades entre homes e mulleres, individuos de diferente raza, vellos e nenos,... nun sistema social que hoxe aínda discrimina por razóns de xénero, idade, nivel social, etc. O cambio de paradigma supón en primeiro lugar o recoñecemento das desigualdades que tradicionalmente estanse a dar na nosa sociedade. No ámbito do territorio e o urbanismo, ditas desigualdades fanse visibles no xeito en que se constrúe a cidade.

Historicamente tíñanse favorecidas as funcións *produtivas*, asociadas ao sexo masculino, de idade media e con traballo remunerado con renda media ou alta. No urbanismo con perspectiva de xénero tense que poñer consciencia sobre as funcións *reprodutivas*, con especial atención á figura do *coidador*, que



normalmente está asociada ao sexo feminino, traballo non remunerado (ou remunerado con baixa renda) e idade media ou avanzada. Na medida en que a muller accede ao mercado laboral en igualdade de condicións que o home, ocorre que, ademais de integrarse no sistema *produtivo*, mantén normalmente vínculos co sistema *reprodutivo* (rara vez a muller desenténdese dos coidados familiares). Cando a muller ten acceso a unha renda alta e a economía familiar o permite, ocorre que os traballos de *coidado* (na casa, aos fillos, aos vellos, ás persoas con discapacidade ou enfermas) son contratados a outras persoas, normalmente mulleres. Estas dinámicas, e outras máis complexas, froito das diferentes casuísticas que se solapan (ser muller e ademais inmigrante, pobre, madre solteira,...) provocan desigualdades que a propia cidade pode agravar.

Os obxectivos, polo tanto, son claros e indubidables:

- Acadar a inclusión e a igualdade de oportunidades entre grupos diferentes.
- Facilitar a autonomía dos grupos vulnerables.
- Conciliar a vida persoal ou familiar e laboral.
- Procurar a seguridade e a creación de espazos “libres de medo”.
- Atenuar o efecto “dual” ou “de separación”: centro cidade – periferia urbana

No caso concreto obxecto deste documento, e dicir, na construción de vivenda en réxime de protección pública, teranse en conta as seguintes realidades:

- As vivendas están situadas nun contexto periurbano. O desenvolvemento da vida cotiá requirirá de desprazamento, a pe ou motorizado, co obxecto de acudir ao posto de traballo, ao centro urbano, etc.
- Consonte ás dinámicas demográficas, os futuros usuarios das vivendas poden pertencer a colectivos vulnerables.
- Considerase que unha parte dos futuros usuarios serán persoas mozas, en idade de criar fillos. Haberá poboación infantil e mulleres en período de maternidade.
- As funcións de coidado (coidado de nenos e nenas, persoas maiores ou persoas discapacitadas) son asumidas maiormente por mulleres.
- Dentro da área de acceso á vivenda existen minorías étnicas con trazos de identidade e costumes propias. Tamén existen grupos inmigrantes asentados e residentes, cada vez máis numerosos e de diferentes partes do mundo.
- Certos espazos exteriores de acceso á vivenda poden ser percibidos polas mulleres como espazos inseguros.

A ordenación do PIA ten en consideración as anteriores cuestións as cales atopan acomodo nos criterios tidos en conta na proposta de ordenación. A saber:

- Previsión de transporte público e mobilidade alternativa. Percorridos accesibles e seguros.
- Espazos libres amplos, seguros e suficientemente iluminados.
- Localización accesible dos equipamentos.



8. PLANEAMENTO MUNICIPAL DE SANTIAGO

8.1. INTRODUCCIÓN

Santiago conta cun Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado definitivamente no ano 2008 ao abeiro da hoxe derogada *Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (2002). A referencia legal actual é a *Lei 2/2016 do solo de Galicia*, a cal mantén a vixencia do solo urbanizable delimitado para os plans aprobados con arranxo á LOUGA.

8.2. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN DO PXOM NO ÁMBITO DO PIA

O PXOM de Santiago atribúe o crecemento residencial Norte a cinco sectores contiguos, do SUD-1 ata o SUD-5, que conforman unha única área de reparto.

Sobre dita área de reparto recae a consecución dos terreos e a execución dunha complexa estrutura de sistemas xerais de zonas verdes, equipamentos e infraestruturas de servizos que, dentro dunha ideada estratexia de actuación, conforman a previsión de crecemento urbano na zona norte da cidade de Santiago.

Ao Sector SUD-1 “Mallou” atribúense varios sistemas xerais, algúns deles exteriores e situados noutra parte da cidade:

- Sistema xeral viario:
 - Treito do eixo Boisaca-Cancelas-Fontiñas
 - Treito do eixo Mallou-A Corveira
 - Ampliación da Avda. de Asturias
- Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes:
 - Parque urbano PU-15 “Monte da Pena” (Interior. 36.720 m²)
 - Parque urbano PU-16 “Outeiro de Cancelas” (Exterior. 11.780 m²).
- Sistema xeral de equipamento:
 - Administrativo IA-8. (Interior. 11.000 m²)
 - Parque universitario de Poza EU-11. (Exterior. 54.718 m²)
 - Campus sur EU-2. (Exterior. 33.712 m²)
- Sistema de infraestruturas de servizos
 - Abastecemento: Arteria norte en Avda. de Asturias
 - Abastecemento: Anel “As Cancelas-A Pulleira”
 - Abastecemento: Anel “Mallou-Amio”
 - Saneamento: Colector da “Pulleira”
 - Saneamento: Colector “As Cancelas-Fontiñas”

Canto ao sistema xeral de equipamento EU-2, cabe advertir que no ano 2018 o Concello de Santiago aprobou unha modificación puntual do PXOM denominada “Modificación Puntual do PXOM e do PE-8 no ámbito do equipamento universitario EU-2 grupo de vivendas San Ignacio de Loyola”.



En relación ao aproveitamento do Sector, o PXOM asigna unha edificabilidade máxima de 1,00 m²/m² e unha densidade máxima de 100 viv/Ha. O 75% das vivendas deben ser en algún réxime de protección pública.

Como máximo o 10% da edificabilidade destinarase a usos comerciais e complementarios en planta baixa dos edificios residenciais. Como máximo outro 10% da edificabilidade destinarase a usos comerciais e servicios en edificio exclusivo. Limitase a altura a 6 plantas, admitíndose maior altura xustificada en motivos de composición urbana.

Entre as medidas de integración ambiental e paisaxística están a consideración do valor do regato de Mallou (Río Sar), situando ao seu carón as zonas verdes e dotacións públicas a modo de parque fluvial con continuidade nos contiguos sectores SUD-2, SUD-3 e SUD-5.

A ordenación de sistema local viario proposta na planimetría do PXOM considerase indicativa.

As condicións do SUD-1 reflíctese de seguido:



CAPÍTULO III. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do planeamento subordinado

Sección 1ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do solo urbanizable delimitado.

Art. 58. Sectores de solo urbanizable delimitados

1. No Solo Urbanizable delimitado do Plan Xeral establécense 18 sectores de planeamento cos parámetros e usos que a continuación se especifican:

Código	Nome	Edificabilidade Bruta máxima m ² /m ²	Densidade Residencial máxima Viv/ha	Uso Xeral
SUD 1	Mallou	1,00	100	Residencial-Terciario
SUD 2	Cancelas -A Muíña	0,65	60	Residencial
SUD 3	Amio Norte	0,85	80	Residencial-Terciario
SUD 4	A Palleira	0,88	75	Residencial-Terciario
SUD 5	Amio Sur	0,50	-	Terciario
SUD 6	Mulas de Abaixo- Moixonfrío	0,45	28	Residencial
SUD 7	Vite de Arriba	0,40	33	Residencial
SUD 8	Torrente	0,40	33	Residencial
SUD 9-10	Estrada de Vigo-Chouchiños	0,45	33	Residencial-Terciario
SUD 11	Muño de Vidán	0,40	28	Residencial-Terciario
SUD 12	Santas Mariñas- Sar	0,45	35	Residencial
SUD 13	Sar- Monte Gaiás	0,45	35	Residencial
SUD 14	Monte do Seixo	0,40	33	Residencial
SUD 15	Castiñeirío	0,40	33	Residencial
SUD 16	Agra dos Campos-Arins	0,40	33	Residencial
SUD 17	Monte do Gazo- Arins	0,35	28	Residencial
SUD 18	Carreiros-Boisaca	0,55		Industrial-Terciario
SUD 19	Costa Vella II	0,55		Industrial-Terciario

2. Os usos xerais do cadro anterior indican a caracterización xeral dos sectores.

Os usos globais establécense para cada sector nos artigos seguintes.

A regulación pomenorizada dos usos correspóndalle ó Plan Parcial de desenvolvemento de acordo coas compatibilidades establecidas nas Normas Xerais de Uso do Plan Xeral. A tipoloxía da edificación nos sectores de uso residencial será a de edificación colectiva en cuarteirón pechado, en bloque laminar ou en bloque illado e, de se-lo caso, a de vivenda unifamiliar.

3. As reservas dotacionais e os trazados e características das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos artigos 63 a 65 LOUC, así como cos estándares de calidade de vida e cohesión social establecidos no seu artigo 47.

4. O esquema viario proposto en planos de ordenación constitúe a estrutura básica de cada un dos sectores e garante a coherencia final das distintas actuacións. O seu trazado pode ser obxecto de reconsideración polos respectivos plans parciais garantindo sempre a integración no resto do tecido e o respecto ás conexións co solo urbano e co resto do solo urbanizable. Non obstante haberá de respectarse, salvo reaxustes xustificadas, o esquema viario que teña a consideración de sistema xeral.

De igual modo entenderanse como indicativas, agás condición especial nas determinacións específicas de cada área, as reservas de dotacións de sistema local previstos en planos de ordenación, podéndose reaxustar nos correspondentes plans parciais.

5. Para os efectos da súa xestión urbanística os sectores de solo urbanizable delimitado e os sistemas xerais a eles adscritos agréganse nas seguintes áreas de reparto.

Procede incorporar á descrición de cada área de reparto o valor do seu aproveitamento tipo.

ÁREA DE REPARTO 1:

- Sectores.
- SUD-1 Mallou.
- SUD-2 Cancelas-A Muíña.
- SUD-3 Amio Norte.
- SUD-4 A Palleira.
- SUD-5 Amio Sur.
- Sistemas Xerais Adscritos.
- EU-2 Ampliación Campus Sur: 33.712 m²
- EU-11 Parque Deportivo Universitario de Poza de Bar: 54.718 m²
- Viario de Sistema Xeral: 6.862 m²
- PU-16 Parque Urbano do Norte: 86.721 m²
- C-1 Ampliación Cemiterio Boisaca: 34.800 m²
- Aproveitamento tipo: 0,5768 m² de uso característico / m² de solo

ÁREA DE REPARTO 2:

- Sectores.
- SUD-6 Mulas de Abaixo-Moixonfrío.
- SUD-7 Vite de Arriba.
- Sistemas Xerais Adscritos.
- ZV-2 Zona verde do Mirador do Cruceiro de Coruña: 5.552 m²
- ZD-2 Parque Deportivo San Lázaro: 3.700 m²
- Aproveitamento tipo: 0,4588 m² de uso característico / m² de solo.

ÁREA DE REPARTO 3:

- Sectores.
- SUD-8 Torrente.
- SUD-9-10 Estrada de Vigo-Chouchiños.
- SUD-11 Muño de Vidán.
- Sistemas Xerais Adscritos.
- PU-12 Parque Lineal de Volta do Castro: 5.630 m²
- ZD-2 Parque Deportivo San Lázaro: 5.680 m²
- PU-9 Parque Urbano Eugenio Granell: 3.874 m²
- Aproveitamento tipo: 0,4721 m² de uso característico / m² de solo

ÁREA DE REPARTO 4:

- Sectores.
- SUD-12: Santas Mariñas-Sar.
- SUD-13: Sar-Monte Gaiás.
- SUD-14: Monte do Seixo.
- SUD-15: Castiñeirío.
- Sistemas Xerais Adscritos.



- ZD-5 Parque Deportivo de Cornes: 10.322 m²
- PU-9 Ampliación do Parque Urbano Eugenio Granell: 652 m²
- Aproveitamento tipo: 0,4672m² de uso característico / m² de solo

ÁREA DE REPARTO 5:

- Sectores.
- SUD-16 Agra dos Campos-Aríns.
- SUD-17 Monte do Gozo-Aríns.
- Sistemas Xerais Adscritos.
- ZD-2 Parque Deportivo San Lázaro: 31.208 m²
- Aproveitamento tipo: 0,4298 m² de uso característico / m² de solo

ÁREA DE REPARTO 8:

- Sectores.
- SUD-18 Caneiros-Boisaca.
- SUD-19 Costa Vella II.
- Aproveitamento tipo: 0,5500 m² de uso característico / m² de solo

6. Tanto as obras de urbanización necesarias para que as parcelas reúnan os requisitos do solar, como os volumes de edificación que nelas se realicen evitarán producir un impacto ambiental e paisaxístico negativos. Para tal efecto, os planeamentos que desenvolvan cada un dos sectores estarán ó disposto no Estudio de Sostibilidade do Plan Xeral en canto ás medidas da integración paisaxística e ambiental.

7. Así mesmo terán a condición de solo urbanizable delimitado os sectores que con planeamento de desenvolvemento aprobado e en execución, ós que o Plan Xeral remite nas condicións establecidas nas Disposicións Transitorias desta Normativa e que se relacionan a continuación.

CÓDIGO	NOME	DATA APROBACIÓN	TIPO APROBACIÓN
	Modificación e Adaptación Plan Parcial Fontiñas. Pol. 4, 5 e 6-7	25.06.99	Aprobación Definitiva
SUP-1	Plan Parcial Romero Donallo	25.04.02	Aprobación Definitiva
SUP-2	Plan Parcial Cornes	27.04.97	Aprobación Definitiva
SUP-3	Plan Parcial Ponte Pedreira I	27.07.97	Aprobación Definitiva
SUP-5	Plan Parcial Choupana	27.06.97	Aprobación Definitiva
SUP-6	Plan Parcial Santa María	29.03.01	Aprobación Definitiva
SUP-7	Plan Parcial Ponte Pedreira II	30.06.03	Aprobación Definitiva
SUNP-1	Plan Parcial Meixontro	30.06.03	Aprobación Definitiva
SUNP-2	Plan Parcial Salgueiros	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-3	Plan Parcial Canceles-Mallou	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-4	Plan de Sectorización Canceles.	31.03.05	Aprobación Definitiva
SUNP-5	Plan de Sectorización A Muíña.	19.05.06	Aprobación Definitiva
SUNP-6	Plan Parcial San Lázaro	26.09.97	Aprobación Definitiva
SUNP-7	Plan Parcial O Avio	03.07.96	Aprobación Definitiva
SUNP-8	Plan de Sectorización de Sarela	09.02.04	Aprobación Inicial
SUNP-9	Plan Parcial de Belvis	03.07.96	Aprobación Definitiva
SUNP-10	Plan Parcial da Rúa das Arrepentidas	28.12.00	Aprobación Definitiva
SUNP-11	Plan de Sectorización de Catifeiro	26.01.05	Aprobación Definitiva

CÓDIGO	NOME	DATA APROBACIÓN	TIPO APROBACIÓN
SUNP-12	Plan de Sectorización de Lemas de Abade	26.01.06	Aprobación Definitiva
SUNP-13	Plan Parcial da Estrada	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-14	Plan de Sectorización de Traspasoval	30.03.06	Aprobación Definitiva
SUNP-15	Plan Parcial de Ponte Pereda-Corvo	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-16	Plan Parcial de Volta do Castro	03.07.98	Aprobación Definitiva
SUNP-20	Plan Parcial de Amañecida	30.06.03	Aprobación Definitiva
SUNP-22	Plan Parcial de Castro de Abaixo	30.06.03	Aprobación Definitiva
SUNP-25	Plan de Sectorización Raros-Quintás	19.05.06	Aprobación Definitiva
SUNP-26	Plan de Sectorización Manín	11.04.06	Aprobación Provisional
SUNP-27	Plan Parcial de Piñeiro	30.01.98	Aprobación Definitiva
SUNP-31	Plan Parcial San Marcos Polígono 1.	28.11.02	Aprobación Definitiva
SUNP-32.1	Plan de Sectorización Monte Medeira -Bando	16.05.06	Aprobación Provisional
SUNP-34	Plan Parcial de Boisaca	20.07.99	Aprobación Definitiva
SUNP-37 1º SECTOR	Plan Parcial de Costa Vella	27.07.00	Aprobación Definitiva
SUNP-37 3º SECTOR	Plan de Sectorización de Costa Vella	05.05.06	Aprobación Provisional
SUNP-38	Plan de Sectorización de Formaris	27.07.00	Aprobación Provisional
SUD-FE	Modificación Plan Xeral e PE-1 Monte Piñeira do Espiño (ordenación detallada)	25.11.04	Aprobación Definitiva

Para os efectos da súa xestión urbanística, cada un dos Plans Parciais ou de Sectorización constituirán unha área de reparto independente sendo o seu aproveitamento tipo o previsto nos mencionados plans de desenvolvemento.

Establécese para estes sectores o carácter preferente na execución do Plan.

Art. 50. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-1 MALLOU

Implántase entre a Avenida de Asturias e as ladeiras de Mallou e Canceles, como unha das áreas de expansión que conforman o Ensanche de Amio. A súa superficie bruta é de 34,84 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécese as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 1,00 m²/m².
2. Establécese unha densidade máxima de 100 vivendas/Ha.
3. O seu uso é o residencial denso co 75% da vivenda en réxime de protección en solo de promoción pública e usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 10% da edificabilidade.

Destinarase a uso comercial e servizos en edificio exclusivo ata o 10% da edificabilidade.

Estrúcturase nun potente eixe de actividades urbanas e un nó central, a partir dos cales se desenvolve un tecido residencial en continuidade co desenvolvemento urbano de Mallou e Meixontro e cunha relación directa con Canceles e Fontiñas.

4. Como medidas de prevención e para a integración ambiental e paisaxística, establécese a preservación do regato do Porto do Medio. As dotacións de zonas verdes e equipamentos extensivos localizarase no contorno do Regato do Porto do Medio, de modo que se logre un Parque Fluvial continuo entre este ámbito, o SUD-2 Canceles-A Muíña e o SUD-5 Amio Sur. Igualmente garantirase a prolongación da zona verde ata o parque do SUD-4 A Pulloira. A tal efecto o sistema xeral nel delimitado (PU-15) será complementado coa localización pro-



ferente de parte das dotacións de verdes de sistema local. Esta peza de urbanizable ordenará e urbanizará os bordos de contacto coa Avenida de Asturias dotándoos cun carácter urbano. Establecerase un Parque Urbano no Outeiro das Cancelas.

Os trazados indicados en planos de ordenación enténdense como orientativos, salvo indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de 6 plantas, incluída a baixa, permitíndose adoptar volumetricamente solucións de maior altura en función de criterios de composición urbana.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó interior do ámbito: 36.720 m² a localizar preferentemente nas áreas recollidas nos planos de ordenación, de xeito que se complete o gran parque, e se preserve o Monte de Pena María (PU-15) do ensanche norte; 11.000 m² para dotacións a localizar no IA-8 Administrativo de Meixonfrío.

- Ó exterior do ámbito: 11.780 m² no Parque do Outeiro das Cancelas (PU-16); 54.718 m² no Parque Universitario de Poza do Bar (EU-11); 33.712 m² no Campus Sur (EU-2).

- Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Boisaca-Cancelas-Fontiñas; treito do Eixe Mallou-A Corveira; ampliación da Avenida de Asturias.

O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

- Actuacións nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de A Palleira; execución de parte do colector As Cancelas-Fontiñas; execución de parte da Arteria Norte; execución de parte do Anel As Cancelas-A Palleira; execución de parte do Anel Mallou-Amio.

Art. 60. Determinacións para o desenvolvemento do SUD-2 CANCELAS-A MUÍÑA

Esta área de expansión está condicionada polos tecidos urbanos que o limitan polo sur e leste, A Muíña e Amio, e polo regato de Porto do Medio. A súa superficie bruta é de 31,50 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,85 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 80 vivendas/Ha.

3. O seu uso é o residencial de media densidade co 50% da vivenda en réxime de protección oficial e o 35% de vivenda unifamiliar, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 20% da edificabilidade destinada a vivenda colectiva.

4. Como medida de prevención, e para a integración ambiental e paisaxística e de respecto o río de Porto do Medio, localízanse parte das dotacións de zonas verdes e equipamentos extensivos de sistema local no seu contorno de modo que se logre un parque fluvial continuo prolongado en dirección nortesudeste. A tal efecto as dotacións de zonas verdes de sistema local serán como mínimo do 20% do ámbito.

Os trazados indicados en planos de ordenación enténdense como orientativos, salvo outra indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de 4 plantas, incluída a baixa, permitíndose adoptar solucións puntuais de maior altura en función de criterios de composición urbana.

6. As reservas para dotacións determinaranse de acordo coa LOUG.

7. Os sistemas xerais imputados ó sector son:

- Ó interior do ámbito: 29.342 m² a localizar preferentemente no Parque do Outeiro das Cancelas (PU-16).

- Ó exterior do ámbito: 15.647 m² no Parque do Outeiro das Cancelas (PU-16); 22.800 m² no cemiterio de Boisaca (C-1).

- Viario no interior do ámbito: treito do Eixe Feiral de Amio-San Lázaro-Fontiñas.

O sector cederá o solo necesario para o viario descrito e farase cargo da súa execución.

- Actuación nas redes de saneamento e abastecemento: execución de parte do Colector de A Palleira; execución do colector Cancelas-A Muíña; execución de parte do Anel Fontiñas-A Palleira; execución de parte do Anel Porto do Medio-Ponte San Lázaro.

8. Para os efectos de conexión exterior o sector executará o seu cargo o treito do Eixe Feiral de Amio-San Lázaro-Fontiñas localizado en contigüidade co seu ámbito e que se desenvolve en solo dispoñible.

Art. 61. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-3 AMIO NORTE

Sitúase sobre o núcleo de Amio, ofrecendo as súas fachadas ó Periférico e á Autovía de Lavacolla. A súa superficie bruta é de 30,73 Ha.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,85 m²/m².

2. Establécese unha densidade máxima de 80 vivendas/Ha.

3. O seu uso é o residencial denso co 75% do uso vivenda en réxime de protección en solo de promoción pública, con usos comerciais e complementarios en planta baixa ocupando ata o 15% da edificabilidade.

Destinarase a uso comercial e servizos en edificio exclusivo ata o 10% da edificabilidade.

4. Estrúctúrase no eixe que percorre transversalmente o Ensanche de Amio, participando do punto de cruce cun dos eixes en dirección norte-sur.

Como medidas de prevención e para a integración ambiental, paisaxística e patrimonial, establécese a preservación do Castro de Picou situado no ámbito, de acordo coas normas de Protección Arqueolóxica do presente Plan Xeral. A tal efecto o sistema xeral nel delimitado, Parque do Castro de Picou (PU-17), será complementado coa localización preferente de parte da dotación de zonas verdes de sistema local, que terán unhas contías mínimas do 20% da superficie ordenada, e alomenos comprenderá a totalidade do ámbito da zona de respecto especial indicada en planos de ordenación.

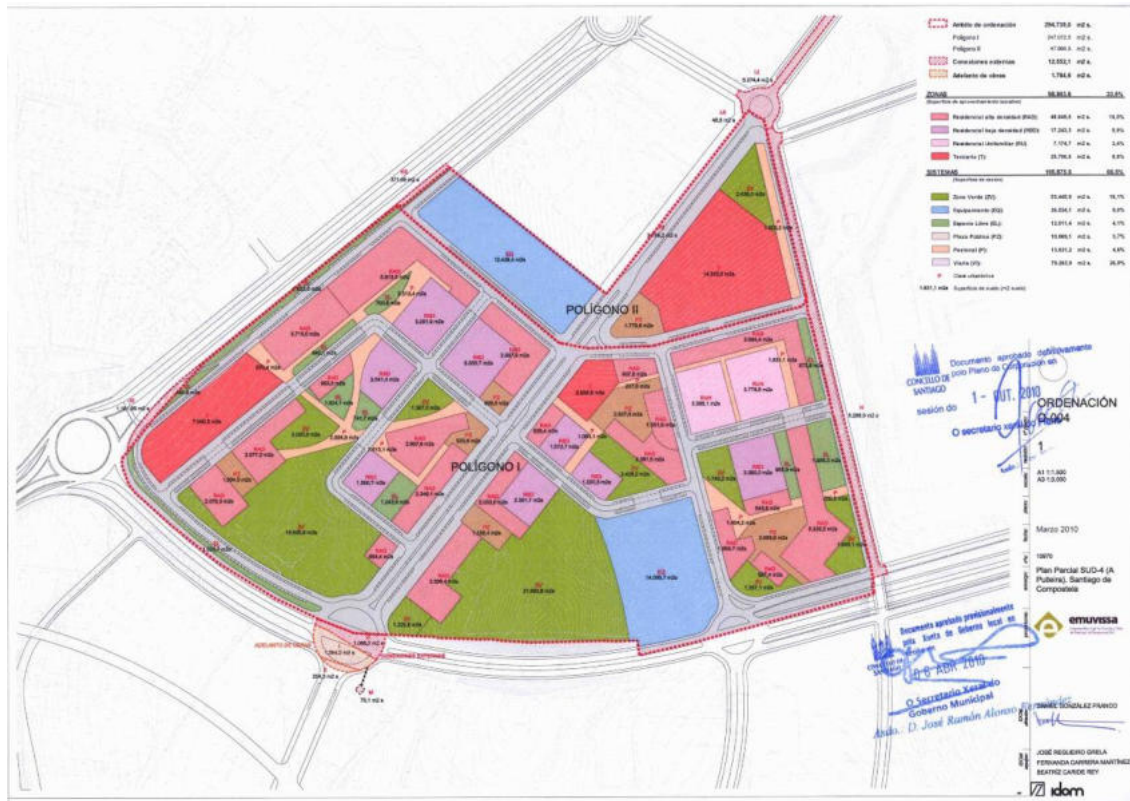
Os trazados indicados en planos de ordenación enténdense como orientativos, salvo indicación neste artigo.

5. A altura da edificación non deberá supera-la de 6 plantas, incluída a baixa, permitíndose adoptar volumetricamente solucións de maior altura en función de criterios de composición urbana. Igualmente estudarase o encastre co núcleo de Amio situando nas áreas contiguas dotacións ou edificacións que non superen a altura de tres plantas de xeito que se garanta a axoitada transición volumétrica entre as novas edificacións e as existentes.



8.3. A ORDENACIÓN DO SECTOR SUD-4

No ano 2010 o Concello de Santiago, a través da empresa municipal do solo, promoveu e aprobou o Plan Parcial do Sector SUD-4. Este Sector está situado a outra banda ao norte da Avda. de Asturias. A ordenación deste ámbito tense que considerar na proposta do SUD-1 xa que logo compre dar solución de continuidade aos viarios que converxen na Avda. de Asturias, en especial ao Eixo norte-sur.



Imaxe do Plano de zonificación do Plan Parcial do SUD-4

8.4. CONFLITO DE DETERMINACIÓNS ENTRE O PIA E O PXOM DE SANTIAGO. PROPOSTA DE MODIFICACIÓN DO PXOM.

En base ao análise anterior, semella existir un conflito entre as determinacións do PXOM e a proposta de ordenación do PIA.

Neste senso, como se virá no punto seguinte, a ordenación prevista no PIA convertese en determinacións de aplicación directa, as cales modifican as determinacións do PXOM.

Determinación sobre xerarquía na ordenación urbanística e de ordenación do territorio

Todas as determinacións específicas do Sector SUD-1 derivan da formulación do presente PIA e sitúanse en xerarquía superior ao PXOM de Santiago en base ao disposto na lexislación sobre ordenación do territorio de Galicia.

Determinacións modificadas en relación aos ámbitos dos sectores SUD-1, SUD-3 e SUD-5:



O PIA determina un axuste entre os límites contiguos dos sectores SUD-1 e SUD-3. Establecese o deslinde entre ambos sectores seguindo a traza dun camiño público existente.

O PIA determina que a parte afectada polo Eixo leste-oeste (Mallou-A Corveira) adscrito ao SUD-5 pase a integrarse no PU-16, mantendo súa adscrición a dito Sector.

Determinacións modificadas en relación á calificación do solo:

O PIA determina un cambio no viario de sistema xeral previsto no PXOM que afecta a un treito do Eixo leste-oeste “Mallou-A Corveira”. Suprímese o treito que descorre ao sur de Mallou de Abaixo e substitúese pola traza actual que atravesa o núcleo.

Por outra banda, axústanse aliñacións en solo urbano co obxecto de mellorar a conexión entre os viarios interiores e exteriores ao Sector:

- Rúa de Mallou de Abaixo.

O PIA determina un cambio no sistema xeral de espazos libres:

- No PU-15, aumentando a súa superficie, logo do reaxuste para a adaptación á ordenación proposta.
- No PU-16, aumentando a súa superficie logo da supresión do eixo viario “Mallou-A Corveira”, tanto na parte adscrita ao SUD-1 como ao SUD-5.

Determinacións modificadas en relación á estratexia de obtención do solo (solos adscritos) e definición da área de reparto.

O PIA determina que o Sector SUD-1 constitúese independente, desvinculándose da grande Área de Reparto 1, que agora engloba os sectores SUD-2, SUD-3, SUD-4 e SUD-5.

A obtención dos sistemas exteriores e adscritos deberá ser definido no seu momento polo organismo competente, conforme ó procedemento que corresponda:

- Sistema xeral de espazos libre e zonas verdes:
 - Parque urbano PU-16 “Outeiro de Cancelas”.
- Sistema xeral de equipamento:
 - Parque universitario de Poza EU-11.
 - Campus sur EU-2.

Determinacións modificadas en relación ao nivel de uso e intensidade e cuestións de orde tipolóxico:

En relación aos parámetros de intensidade de uso e tipolóxicos do SUD-1 o PIA modifica os parámetros seguintes:

- Establecese unha edificabilidade de 1,10 m²/m².
- Suprímese o límite de densidade máxima de vivendas.
- Establecese un 80% de vivenda en réxime de protección. O 20% restante será vivenda libre.



- O uso terciario representa aproximadamente o 8% do aproveitamento total.
- Altura máxima: 9 plantas. Puntualmente acadase 13 plantas nun único bloque.

9. DETERMINACIÓNS DO PIA

9.1. INTRODUCCIÓN

O artigo 20 da LOTG establece,

“1. Os instrumentos de ordenación do territorio e urbanísticos conforman un sistema integrado que se articula segundo os principios de competencia, especialidade e coordinación.

En todo caso, as competencias en materia de ordenación do territorio deberán exercerse sen prexuízo das que deriven das diferentes normativas sectoriais que resulten aplicables.

2. Os instrumentos de ordenación do territorio deberán redactarse de xeito que quede garantida a coherencia entre todos eles, tendo en conta o alcance e o grao de vinculación das súas determinacións, que poden ser as seguintes:

a) Determinacións de aplicación directa, que serán inmediatamente aplicables aos terreos sobre os que incidan e que, como determinacións de ordenación territorial, prevalecerán sobre as previsións contrarias do planeamento municipal.

b) Determinacións vinculantes para o planeamento, que non terán aplicación directa e inmediata, pero obrigan a aterse ao seu contido ao elaborar, aprobar e modificar a planificación urbanística local, ben sexa cando se decida levala a cabo, ben sexa no prazo previsto na propia determinación.

c) Determinacións orientativas, que constituirán criterios, directrices e guías de actuación de carácter non vinculante, informadores das pautas que a Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia considera adecuadas para a actuación territorial dos poderes públicos.

(...)

4. Nos supostos previstos nesta lei e con pleno respecto á autonomía municipal, co fin de garantir a eficacia das determinacións contidas nos instrumentos de ordenación do territorio e os principios de celeridade, eficacia, simplificación administrativa e seguridade xurídica, tramitaranse simultaneamente, mediante un dos procedementos previstos no capítulo III desta lei, a aprobación do instrumento de ordenación do territorio e a modificación do planeamento urbanístico, nas cuestións estritamente afectadas polas determinacións do instrumento de ordenación territorial e para garantir a súa efectividade.”



9.2. DETERMINACIÓNS DE APLICACIÓN DIRECTA

Determinacións que modifican o PXOM de Santiago:

Son as descritas no apartado 8.4.

Determinacións sobre ordenación dos ámbitos:

O presente PIA asume a ordenación pormenorizada do Sector SUD-1 e os solos urbanos lindeiros necesarios para a inserción na malla urbana.

Non son obxecto de ordenación detallada neste PIA os ámbitos de sistemas xerais exteriores e adscritos: PU-16, EU-2 e EU-11 previstos no PXOM de Santiago, os cales ordenaranse mediante instrumento de ordenación urbanística de desenvolvemento, preferentemente plans especiais.

Determinacións en relación ao réxime de clasificación do solo:

O Sector SUD-1 mantén súa clasificación como solo urbanizable. Reaxustase o seu perímetro no linde de contacto co SUD-3, consonte expresan os planos de información e ordenación.

Determinacións en relación á xestión do solo:

O Sector SUD-1 desvincúlase da grande Área de Reparto nº 1 do PXOM de Santiago e pasa a constituírse en polígono de expropiación independente segundo o contemplado no PIA.

A obtención dos sistemas xerais adscritos PU-16, EU-2 e EU-11 deberá ser definida no seu momento polo organismo competente, conforme ó procedemento que corresponda. A efectos do estudo económico incluído no documento, os sistemas xerais adscritos considéranse exclusivamente como referencia para unha estimación global de custos vinculados á execución do sector.

Determinacións en relación á calificación do solo:

O presente PIA cambia a calificación do solo que o PXOM de Santiago outorgou aos terreos de sistema xeral viario do Eixo “Mallou-A Corveira” no treito afectado polos sectores SUD-1 e SUD-5. A parte afectada intégrase no sistema xeral de espazo libre PU-16.

As determinacións sobre a calificación do solo dentro do SUD-1 e nos solos urbanos lindeiros son as que se reflicten nos planos de ordenación.

Condicións e parámetros urbanísticos do Sector SUD-1 “Mallou”:

Son as establecidas na Normativa e na ficha resumo do Sector do PIA.

Condicións de deseño e trazado das infraestruturas e redes de servizos urbanos:

Son as expresadas no apartado 4.2.6. desta Memoria, na Normativa e planos de redes.



Medidas para a sustentabilidade:

As establecidas no DAE.

9.3. DETERMINACIÓNS VINCULANTES PARA O PLANEAMENTO MUNICIPAL

Sobre a ordenación dos sistemas xerais exteriores e adscritos

O PXOM de Santiago será modificado para o establecemento das determinacións básicas de ordenación pormenorizada dos sistemas EU-2, EU-11 e PU-16.

Serán ordenados mediante Plans Especiais de Infraestruturas e Dotacións.

Sobre a ordenación do Plan Parcial do Sector SUD-4

O Plan Parcial do SUD-4 será modificado para adaptar as superficies de espazo libre e zonas verdes afectadas pola glorieta de conexión na Avda. de Asturias, ou cantas outras cuestións e determinacións sexan necesarias modificar.

9.4. DETERMINACIÓNS ORIENTATIVAS

Dende a presente PIA suxírense as seguintes determinacións orientativas:

- Sistema xeral viario: invítase ao replantexamento do eixo viario Mallou-A Corveira.
- Sistema de infraestruturas da auga: suxírese o replantexamento dentro da área de reparto AR-1, co obxecto de actualizar as previsións á realidade existente e novas necesidades.



10. INCORPORACIÓN DE TERREOS Á INFRAESTRUTURA VERDE DE GALICIA

O artigo 9 da LOTG define a infraestrutura verde do seguinte xeito literal:

“1. A infraestrutura verde constitúe un sistema territorial básico, composto polos ámbitos de máis relevante valor ambiental, cultural, agrícola e paisaxístico; as áreas críticas do territorio cuxa transformación implique riscos ou custos ambientais para a comunidade; e os corredores ecolóxicos e conexións funcionais que poñan en relación todos os elementos anteriores.

A infraestrutura verde estenderase aos solos urbanos e urbanizables, comprendendo, como mínimo, os espazos libres e as zonas verdes públicas máis relevantes, así como os itinerarios que permitan a súa conexión.

2. Os instrumentos de ordenación do territorio terán en conta, en función da súa escala, as determinacións da Estratexia estatal de infraestrutura verde e da conectividade e restauración ecolóxicas, así como a que desenvolva a Comunidade Autónoma de Galicia. Para estes efectos, os instrumentos de ordenación do territorio recollerán a identificación e a caracterización dos espazos da Estratexia galega de infraestrutura verde e da conectividade e restauración ecolóxicas que elabore a Comunidade Autónoma de Galicia.

3. A infraestrutura verde estará integrada por determinados espazos e elementos que desempeñan unha función ambiental e territorial, incluíndo tanto ámbitos protexidos por unha regulación específica como outros que non posúen esa protección. En ambos os dous casos os instrumentos de ordenación do territorio regularán os usos e os aproveitamentos que resulten compatibles co mantemento da estrutura e da funcionalidade da dita infraestrutura.

4. As funcións da infraestrutura verde son as seguintes:

a) Preservar os principais elementos e procesos do patrimonio natural e cultural e dos seus bens e servizos ambientais e culturais.

b) Asegurar a conectividade ecolóxica e territorial necesaria para a mellora da biodiversidade, a saúde dos ecosistemas e a calidade da paisaxe.

c) Proporcionar unha metodoloxía para o deseño eficiente do territorio e unha gradación de preferencias en canto ás alternativas dos desenvolvementos urbanísticos.

d) Orientar de xeito preferente as posibles alternativas dos desenvolvementos urbanísticos cara aos solos de menor valor ambiental, paisaxístico, cultural e produtivo.

e) Evitar os procesos de implantación urbana nos solos sometidos a riscos naturais e inducidos, de carácter significativo.

f) Favorecer a continuidade territorial e visual dos espazos abertos.

g) Vertebrar os espazos de maior valor ambiental, cultural, agrícola e paisaxístico do territorio, así como os espazos públicos e os fitos conformadores da imaxe e identidade urbana, mediante itinerarios que propicien a mellora da calidade de vida das persoas e o coñecemento e gozo da cultura do territorio.



h) Mellorar a calidade de vida das persoas nas áreas urbanas e no medio rural e fomentar unha ordenación sustentable do medio urbano.”

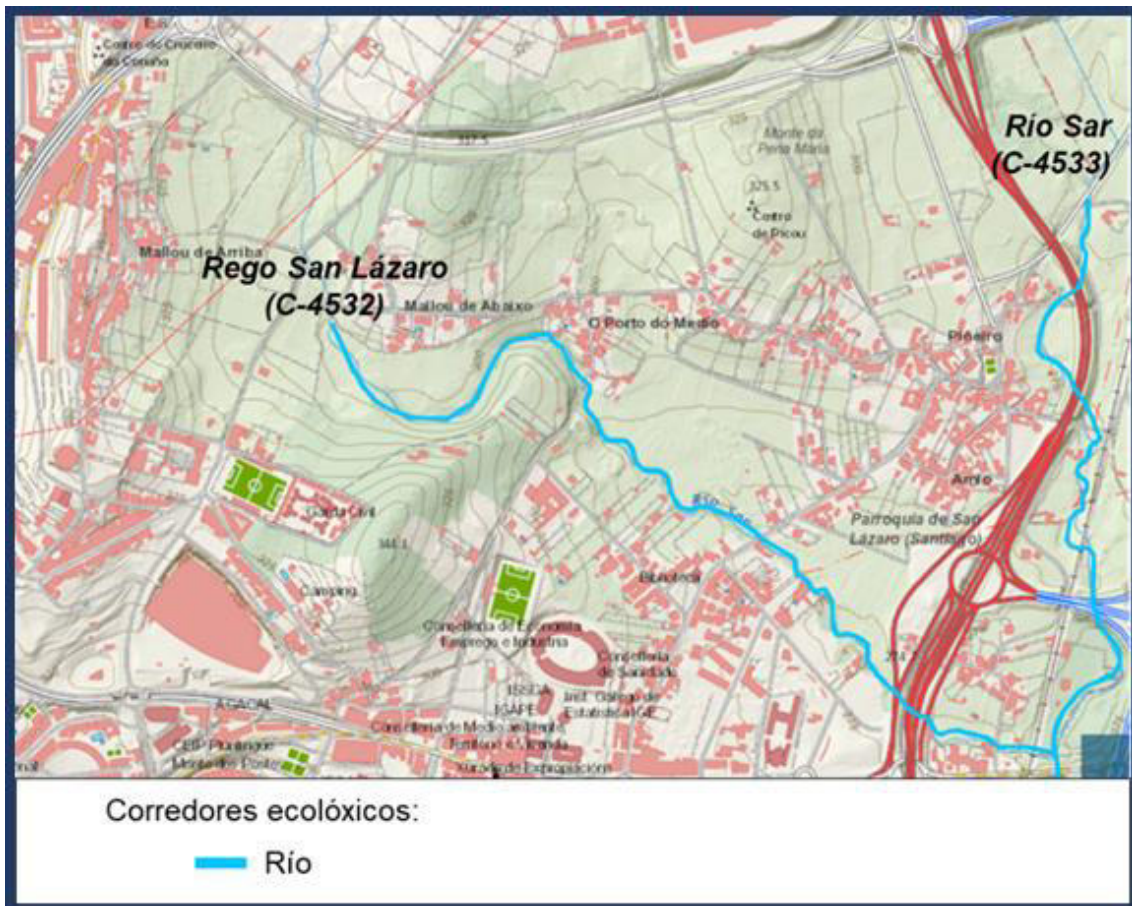
O contido e determinacións que deben incorporar os Proxectos de Interese Autonómico están descritos no artigo 44 da LOTG. Sendo que, para as infraestruturas verdes, establece o seguinte literal:

(...)

j) Identificación das infraestruturas verdes precisas para mitigar, entre outros, a alteración, a perda e a fragmentación de hábitats e a deterioración de procesos ecolóxicos e servizos ecosistémicos, así como o incremento dos riscos naturais.

(...)

2. Cando, por razón do seu obxecto, a inclusión dalgunha das anteriores cuestións resulte imposible ou innecesaria para o proxecto de interese autonómico de que se trate, deberá xustificarse debidamente a dita circunstancia.”



Mapa da Estratexia Galega de Infraestrutura Verde e da Conectividade e a Restauración Ecolóxicas. Visor da Xunta de Galicia.

A Estratexia Galega de Infraestrutura Verde e da Conectividade e Restauración Ecolóxicas, elaborada en cumprimento da Lei 5/2019, do patrimonio natural e da biodiversidade de Galicia, así como da LOTG anteriormente citada, establece as



directrices para a identificación, conservación, xestión e restauración dos elementos territoriais que conforman a infraestrutura verde no ámbito galego.

De acordo coas determinacións desta Estratexia, os instrumentos de ordenación do territorio deben integrar a infraestrutura verde como un elemento estruturante, garantindo a súa conectividade ecolóxica, a funcionalidade dos ecosistemas e a provisión dos servizos ecosistémicos, así como a adaptación e mitigación fronte ao cambio climático.

O ámbito deste plan afecta aos compoñentes da infraestrutura verde identificados na cartografía oficial da Estratexia, concretamente ao **río Sar** (onde recolle parte do seu tributario rego San Lázaro) identificado como corredor fluvial e área prioritaria de restauración, o cal é tido en conta na ordenación proposta, dita área prioritarias de restauración, e incorporando medidas que aseguren a súa preservación e mellora.

A tal efecto, incorpóranse á infraestrutura verde os terreos que o PIA cualifica de sistema de zonas verdes e espazos libres:

- Sistema xeral de espazo libre: **PU-16**
- Sistema local de espazo libre: **SL-EL-1.1, SL-EL-2.1, SL-EL-4.4, SL-EL-5.1 e SL-EL-5.2.**

En consecuencia, a ordenación prevista é compatible co mantemento e a integridade da infraestrutura verde, aplicando criterios de restauración ecolóxica nos espazos degradados, evitando a fragmentación do territorio e promovendo solucións baseadas na natureza que contribúan á resiliencia ambiental e á calidade de vida da poboación.

O presente PIA ten en conta esta estratexia especialmente as seguintes liñas:

- *Liña 6.09 Integrar a Infraestrutura Verde na planificación territorial e a lexislación de ordenación do territorio e o solo das comunidades autónomas.*
- *Liña 6.10 Integrar a Infraestrutura Verde no planeamento urbanístico municipal.*
- *Liña 6.11 Integrar a Infraestrutura Verde en todas as fases do procedemento de avaliación ambiental de planes, programas e proxectos.*

Como se citou anteriormente a Estratexia Galega de Infraestrutura Verde afecta directamente ao río Sar, considerando como **área prioritaria de restauración ecolóxica**. Esta estratexia establece dúas accións para esta área:

- *01 As medidas de restauración deben centrarse na recuperación da estrutura, composición e funcionamento dos hábitats terrestres.*
- *04 A restauración debe contemplar medidas para o control ou, no seu caso, a mitigación das poboacións de especies exóticas.*

NA CORUÑA, NA DATA DA SINATURA ELECTRÓNICA

