

PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

PARA O DESENVOLVEMENTO RESIDENCIAL DO SUD 1 “MALLOU” SANTIAGO DE COMPOSTELA



FASE: APROBACIÓN INICIAL

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ABRIL 2026



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO PARA O DESENVOLVEMENTO RESIDENCIAL DO SUD-1 MALLOU, NO CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

Promotor: Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS)
Órgano substantivo: Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas
Expediente: 2025AAE3052

ANTECEDENTES

- 1 O Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) do concello de Santiago de Compostela vixente foi aprobado definitivamente o 1.9.2008. A anterior Dirección Xeral de Desenvolvemento Sostible declarou, mediante resolución do 3.7.2007 (DOG núm. 143 do 24.7.2007), a inviabilidade de someter este PXOM ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica.
- 2 O 10.4.2025 o director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) adoptou a proposta de declaración de interese autonómico da actuación de creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexidas mediante un proxecto de interese autonómico (PIA) en Santiago de Compostela, no ámbito identificado como SUD-1 "Mallou".
- 3 O 30.5.2025 a presidenta do IGVS resolveu aprobar a delimitación do ámbito de actuación para o PIA (DOG núm. 110 do 11.6.2025).
- 4 O 26.11.2025 recibimos na Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade un escrito do director xeral do IGVS, no que solicitaba iniciar a avaliación ambiental estratéxica simplificada do "Proxecto de interese autonómico para o desenvolvemento residencial do SUD-1 Mallou" no concello de Santiago de Compostela (en diante, PIA ou proxecto). Achegaba coa solicitude un documento ambiental estratéxico (DAE) e un borrador do PIA.
- 5 O 1.12.2025 iniciamos un período de consultas previo á formulación do informe ambiental estratéxico, facendo públicos no portal web os documentos recibidos e consultando ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por un prazo de trinta (30) días hábiles.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

- 1 A Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOTGA), integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de ordenación do territorio o procedemento de avaliación ambiental estratéxica previsto na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.





- 2 O artigo 22.2.b) da LOTGA establece que, en xeral, os proxectos de interese autonómico someteranse a avaliación ambiental estratéxica simplificada.
- 3 O órgano ambiental determinará no informe ambiental estratéxico se o instrumento de ordenación do territorio pode ter ou non efectos significativos sobre o medio ambiente (artigo 55.3 da LOTGA). No caso de non prever efectos significativos, o procedemento ambiental finalizará e o instrumento de ordenación poderá aprobarse nos termos que o propio informe ambiental estableza. No caso de prever efectos significativos, someterase a unha avaliación ambiental estratéxica ordinaria.
- 4 Antes de emitir o informe ambiental estratéxico o órgano ambiental consultará á consellaría competente en materia de ordenación do territorio, ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas (art. 55.2 da LOTGA), que se pronunciarán nun prazo máximo de trinta días hábiles (art. 35.3 da Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia).

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade ten atribuídas as funcións en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente, ao amparo do Decreto 137/2024, do 20 de maio, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente e Cambio Climático.

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

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

Obxecto: posibilitar o desenvolvemento de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas de protección.

Ámbito de actuación e superficie: O PIA abrangue unha superficie total de 522.737 m² distribuída en tres localizacións diferenciadas.

A área na que se concentrarán as actuacións residenciais do PIA localízase ao nordés da cidade na zona de Mallou e abrangue unha superficie total de 419.871 m². Nela foi incluído o ámbito do sector urbanizable SUD-1 do PXOM (360.406 m² tras axustes), solos urbanos consolidados lindeiros (53.862 m²) e unha porción de terreo adscrito ao sector SUD-5 correspondente ao eixo viario Mallou-A Corveira² (5.603 m²).

Por outra banda inclúense no PIA tres ámbitos de sistemas xerais exteriores imputados ao sector SUD-1 que abranguen unha superficie total de 102.866 m². Dous están destinados equipamento comunitario, o EU-2 Campus Sur (33.712 m²) e o EU-11 Parque universitario de Poza (54.718 m²). O terceiro sitúase lindeiro ao SUD-1 polo

- 1 Na cartografía vectorial achegada a superficie total dos ámbitos incluídos no PIA ascende a 524.668 m².
- 2 Segundo se sinala no borrador, a parte afectada polo Eixo viario Mallou-A Corveira adscrito ao SUD-5 pasa a integrarse no PU-16, mantendo a súa adscrición a dito sector.

*Avaliación ambiental estratéxica simplificada - Informe ambiental estratéxico
Proxecto de interese autonómico SUD-1 Mallou. Concello de Santiago de Compostela (A Coruña)
Expediente: 2025AAE3052*

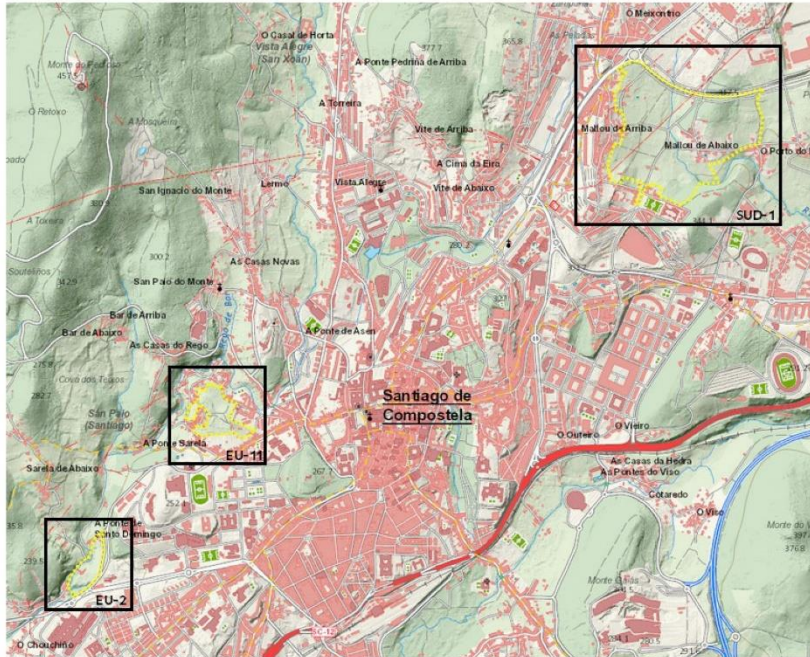
páxina 2 de 21

As copias en papel deste documento, baixo condicións de copia e sinón verificables a través do seu código.
Código: WUCS4awG3a4 Verificación: <https://sede.xunta.gal/ov>





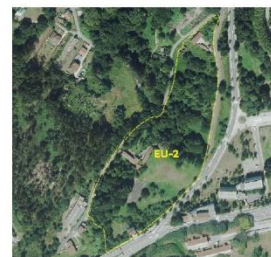
sur e se corresponde coa parte atribuída ao sector para o espazo libre PU-16 Parque do Outeiro das Cancelas (14.436 m² tras o reaxuste)



Emprazamento dos ámbitos do PIA



Sector SUD-1, solos urbanos lindeiros e s.xeral adscrito exterior PU-16



S.xerais adscritos exteriores EU-2 e EU-11

As copias en papel deste documento, baixo condición de copia e senan verificables a través desta codificación: CVE: WUD54awG3a84 Verificación: <https://sede.xunta.gal/ov>



Avaliación ambiental estratéxica simplificada - Informe ambiental estratéxico
 Proxecto de interese autonómico SUD-1 Mallou. Concello de Santiago de Compostela (A Coruña)
 Expediente: 2025AAE3052

páxina 3 de 21





2. Características ambientais da área probablemente afectada

Na zona de Mallou, situada na área periurbana norte da cidade de Santiago de Compostela, a maior parte dos terreos atópanse en estado natural a excepción dalgunhas parcelas que acollen vivendas unifamiliares con edificacións auxiliares e unha zona destinada a aparcamento para autocaravanas.

En xeral os terreos presentan unha topografía con pendentes moderadas (inferiores ao 6%) en sentido descendente cara á canle fluvial do rego Mallou (tributario do río Sar), curso fluvial que atravesa de norte a sur pola zona central do ámbito. As áreas de maior pendente (10%-20%) atópanse en zonas do sur, mentres que as cotas máis elevadas se encontran no norte e o nordés.

As áreas desocupadas están conformadas fundamentalmente por terreos de natureza rústica de carácter agropecuario residual con pradarias e áreas de pasto acompañadas de pequenas formacións forestais que se dispoñen a modo de sebes nos lindes de parcela e como vexetación de ribeira do rego Mallou. As áreas edificadas amosan realidades diferentes, mentres que na zona de Mallou de Abaixo as vivendas existentes atópanse agrupadas nas zonas lindeiras ao tramado consolidado da cidade do oeste son de tipo máis illado e disperso.

Os ámbitos de sistemas xerais de equipamento adscritos están localizados na contorna occidental da cidade nas proximidades do Campus Sur, o EU-2 no lugar da Ponte de Santo Domingo e o EU-11 no lugar de San Lorenzo. Os terreos, de natureza agraria residual e con pequenas formacións forestais, tamén se encontran maiormente desocupados con presenza moi puntual de edificacións illadas.

Segundo o Catálogo das paisaxes de Galicia, o ámbito do PIA localízase na grande área paisaxística Galicia Central, na comarca paisaxística de Terra de Santiago-A Barcala.

As áreas de actuación do PIA non forman parte de espazos naturais protexidos nin albergan espazos con destacados valores naturais. Na área suroeste existe unha zona de carballeira e nas zonas de ribeira do rego Mallou se poden identificar exemplares de salgueiros e ameneiros e de forma illada algún carballo. Na zona sur, na contorna do cuartel da Garda Civil, e ao norte do núcleo de Mallou Abaixo existen zonas arboradas con forte presenza de eucaliptos de grande porte. Tamén foi detectada a presenza de exemplares de especies exóticas invasoras como acacias (*Acacia dealbata*), ailanto (*Ailanthus altissima*), calas nas zonas húmidas (*Zantedeschia aethiopica*) e herba da pampa (*Cortaderia selloana*) en zonas do norte.

A traza do Camiño de Santiago Inglés³ discorre ao oeste do ámbito do SUD-1 pola rúa Salgueiriños de Abaixo e continúa pola rúa da Queimada, véndose afectada a zona noroeste do sector polo seu territorio histórico.

³ Decreto 110/2014, do 4 de setembro, polo que se aproba a delimitación do Camiño de Santiago Inglés





O ámbito de Mallou se sitúa nunha zona que se ve afectada polos contornos de protección dos xacementos arqueolóxicos do Castro do Cruceiro de A Coruña (RE15078004) e o Castro de Picou (GA15078045).

Pola zona central do ámbito discorre de norte a sur o curso do rego Mallou, tributario do río Sar o cal foi identificado na Estratexia Galega de Infraestrutura Verde como corredor fluvial e área prioritaria de restauración ecolóxica.

A zona de Mallou sitúase nunha área na que conflúen algunhas das principais vías de comunicación da zona norte de Santiago. Destacan a avenida de Asturias (continuación da N-634) lindeira polo norte e que permite enlazar ao leste coa autovía A-54 (Lugo-Santiago de Compostela) e a SC-20 (periférico de Santiago de Compostela) e polo oeste coa rúa Cruceiro da Coruña (antigo tramo da estrada N-550) un dos principais eixos viarios de acceso á cidade compostelá e que conta cunha gran glorietta de enlace na zona noroeste do ámbito.

O ámbito dispón de acceso inmediato na súa contorna ás infraestruturas exteriores de abastecemento de auga e de saneamento municipal, existindo tamén redes que atravesan polo interior do sector. Dende o depósito de Salgueiriños, situado ao suroeste do ámbito, parte a rede de distribución que presta servizo á zona de Mallou. A rede de saneamento da cidade remata a carón do río Sar na EDAR de Silvouta, a cal se atopa actualmente sobrecargada se ben se está a executar unha nova EDAR que prestará servizo a unha poboación de 205.000 habitantes equivalentes.

3. Proposta de PIA

Análise de alternativas: No DAE, ademais da alternativa “cero” ou de non formulación do PIA, analizáronse dúas alternativas de ordenación que gardan certas similitudes. A ordenación establecida para ambos casos concentra principalmente o novo desenvolvemento residencial nas zonas oeste e sur, conservan as zonas de vivenda unifamiliar existentes na zona de Mallou de Abaixo e nas áreas perimetrais lindeiras ao tramado urbano ao oeste e a existente zona do Porto do Medio no leste. Tamén comparten proposta no referente aos eixos viarios estruturantes que atravesan o ámbito en sentido norte-sur (se ben no caso da alternativa 1 sen propoñer un viaduto sobre o rego Mallou) e leste-oeste.

No entanto, a alternativa 1 prevé cuarteiróns residenciais moi regularizados, na maior parte dos casos pechados, mentres que na alternativa 2 se propoñen cuarteiróns abertos. Tamén difiren na ordenación residencial da parte oriental entre Mallou de Abaixo e Porto do Medio onde a alternativa 1 prevé dous bloques de B+2 e dúas ringleiras de vivendas unifamiliares acaroadas mentres que na alternativa 2 se proxectan pequenos bloques de B+3+BC.



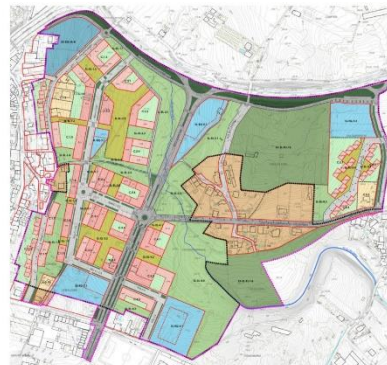


A distribución das reservas de solo destinadas a equipamento comunitario é outra das diferenzas entre ambas alternativas. Mentres que alternativa 1 as concentra en espazos do noroeste e ao sur a alternativa 2 as distribúe en máis áreas incorporando tamén reservas en zonas do norte, nordés e suroeste.

No apartado 5 do DAE faise unha análise por variables ambientais da evolución previsible dos elementos vulnerables do territorio cos usos e aproveitamentos actuais (alternativa cero) e a situación derivada da execución das alternativas propostas ("1" e "2"). Tendo en conta os datos da análise arguméntase a selección da alternativa "2" (apartado 5.1.13), en base a que é a que considera acada unha mellor integración paisaxística e funcional da conectividade e unha distribución máis homoxénea dos equipamentos.



Alternativa 1



Alternativa 2

Resumo da proposta:

A ordenación formulada contempla no ámbito de Mallou un uso predominante residencial acollendo un máximo do 92% do aproveitamento lucrativo (80% destinado a vivenda en réxime de protección e un 20% para vivenda libre). Para usos terciarios establece un máximo do 8%. O borrador fai unha estimación de que coa proposta do PIA se poderán executar unhas 2.952 vivendas.

Segundo se sinala no borrador, non son obxecto de ordenación detallada no PIA os ámbitos de sistemas xerais exteriores e adscritos PU-16, EU-2 e EU-11 previstos no PXOM de Santiago, os cales se ordenarán mediante instrumento de ordenación urbanística de desenvolvemento.

Os usos residenciais se distribúen en cinco grandes supercuarteiróns (C1 a C5) con evolución gradual da súa intensidade edificatoria segundo a topografía. Nas zonas centrais e nas cotas inferiores próximas ao curso do rego de Mallou localízanse os máis densos mentres que nas cotas elevadas de zonas lindoiras ao tramado urbano (oeste) e o núcleo de Porto do Medio (leste) se propoñen os de menor intensidade.

*Avaliación ambiental estratéxica simplificada - Informe ambiental estratéxico
Proxecto de interese autonómico SUD-1 Mallou. Concello de Santiago de Compostela (A Coruña)
Expediente: 2025AAE3052*

páxina 6 de 21

As copias de papel deste documento están constituídas de
carta e sementa verificables a través deste código QR.
Código: WUDS4awG0a44 Verificación: <https://sede.snta.gal/ove>





No seu interior artéllanse cuarteiróns de menor escala que acollen ademais dos usos residenciais e terciarios, reservas de solo para equipamentos, espazos libres e zonas verdes e a rede viaria secundaria de acceso e servizo.

O supercuarteirón C1 localizado no bordo perimetral oeste conforma unha peza de transición entre o tecido urbano consolidado da cidade e o núcleo de Mallou de Arriba. Na zona máis occidental ordena cuarteiróns con bloques pouco densos e alturas de B+3 (C.1.1, C.1.7, C.1.9 e C.1.12) mentres que cara ao interior do ámbito prevé outros con densidade media e alturas de B+6 (C.1.3, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.1.7, C.1.8 e C.1.10). Tamén integra na zona interior as vivendas do núcleo de Mallou de Arriba e cuarteiróns de vivendas unifamiliares existentes e parcelas para o realoxo (C.1.2 e C.1.11).

No C2 emprazado na metade norte ao leste do C1 inclúe cuarteiróns con bloques abertos cara as zonas verdes asociadas ao rego de Mallou e espazos libres interiores con alturas de B+6 (C.2.1, C.2.2), B+7 (C.2.5) e B+8 (C.2.3, C.2.4 e C.2.5).

O C3, localizado na metade sur a carón do eixo viario norte-sur, agrupa cuarteiróns de alta densidade con bloques de B+6 e B+7 (C.3.1 e C.3.3) e B+8 (C.3.2 e C.3.4).

O C4, situado nas cotas máis baixas do sur nunha zona entre o eixo viario norte-sur e as zonas verdes asociadas ao curso do rego Mallou, tamén acolle cuarteiróns de elevada densidade edificatoria, con bloques de B+6 (C.4.3) e B+8 (C.4.1 e C.4.2), localizando puntualmente unha torre de B+12 no cuarteirón C.4.1.

O C5 ocupa o espazo entre o núcleo de Mallou de Abaixo e o linde leste da actuación en contacto co núcleo de Porto do Medio. Nel proxéctanse cuarteiróns de baixa densidade de B+3+BC (C.5.1, C.5.2 e C.5.4) e B+2+BC (C.5.4) adaptados á topografía e incorpora unha parcela cunha edificación residencial unifamiliar preexistente (C.5.3).

O PIA concentra na metade oriental do ámbito a maior parte de reservas de solo destinadas a zonas verdes, localizadas ao redor do núcleo de Mallou de Abaixo (SX-EL-PU-15, SX-EL-PU-16 e SL-EL-5.1) e ao longo do curso do rego de Mallou (SL-EL-4.4, SL-EL-5.2 E SL-EL-2.1). O resto de espazos libres e zonas verdes de sistema local organizanse nos espazos intersticiais dos diferentes cuarteiróns residenciais e en zonas perimetrais que permiten rematar a ordenación.

Ao respecto das reservas de dotación para equipamento comunitario a ordenación incorpora na zona noroeste a reserva de sistema xeral prevista no PXOM (SX-EQ-IA-8) e incorpora outras destinadas a sistema local fundamentalmente localizadas en áreas perimetrais do norte (SL-EQ-5.1 e SL-EQ-5.2) e do sur (SL-EQ-1.1 e SL EQ-4.1), así como outra no supercuarteirón C2 (SL-EQ-2.1) nunha zona próxima ao espazo libre da fonte-lavadoiro.

A ordenación viaria estruturante do PIA ven definida por treitos correspondentes a infraestruturas previstas no PXOM, o eixo norte-sur (Boisaca-Cancelas-Fontiñas) e o





eixo leste-oeste (Mallou-A Corveira). O eixo norte-sur permitirá conectar a avenida de Asturias coa avenida de Xoan Paulo II na zona das Cancelas, prevéndose unha glorieta de enlace coa avenida de Asturias ao norte e un viaduto na zona de paso sobre o rego Mallou. O eixo viario leste-oeste conectará a zona de Mallou de Arriba co núcleo de Porto do Medio proxectándose unha glorieta na intersección co eixo norte-sur. Para a rede viaria secundaria interior consérvanse ou redéfiníense trazas de vias existentes (rúas da Nogueira e da Campiña e camiños Costa do Río e Porto do Medio) e se incorporan outros de nova creación que permiten estruturar interiormente o sector e dar acceso e servizo aos diferentes cuarteiróns (rúas C1.1, C1-C2, C1-C3, C4, C5 e rúa Porto do Medio). A proposta contempla a previsión dunhas 809 prazas de aparcadoiro público nas marxes destes viarios interiores.



Ordenación proposta (Extracto do plano PORD_01_USOS_02EDIF do borrador)

Avaliación ambiental estratéxica simplificada - Informe ambiental estratéxico
 Proxecto de interese autonómico SUD-1 Mallou. Concello de Santiago de Compostela (A Coruña)
 Expediente: 2025AAE3052

páxina 8 de 21

As copias en papel deste documento deben considerarse copia e serán verificables a través desta codificación: CVE: WUDS4awG3a4 Verificación: <https://sede.xunta.gal/ove>



Documento aprobado inicialmente por acordo da conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas do 21.04.2026





A traza do camiño Costa do Río mantense como percorrido peonil exclusivo discorrendo baixo o viaducto do eixo viario norte-sur ata a zona de espazos libre. Na zona oeste, debido ás fortes pendentes das conexións exteriores, propóñense itinerarios peonís accesibles por zonas verdes para salvar a diferenza de cota.

Proxéctase un carril bici ciclista polo novo vial estruturante norte-sur e pola vía de servizo, conectando cos corredores ciclistas da contorna. Tamén se contempla a opción de que o carril bici baixe ao nivel do rego Mallou para circular pola zona verde e o tráfico compartido bicicleta-automóvil nas rúas de menor tráfico.

Segundo se describe as conexións coas redes de servizos de abastecemento realizarase dende a infraestruturas municipais existentes na contorna mediante varias conexións. As augas residuais dos cuarteiróns do C1 ao C4 serán conducidas por gravidade ata o colector que discorre paralelo á canle do río Sar mentres que as dos incluídos no C5 poderán conectarse no situado na intersección entre Mallou de Abaixo e Porto do Medio. As augas de escorrenta serán conducidas por gravidade ata o río Sar previo paso por infraestruturas de retención e filtrado.

4. Consultas previas

Realizamos as seguintes consultas previas á formulación deste informe ambiental:

<i>Administracións públicas afectadas</i>	<i>Resposta</i>
Demarcación de Estradas do Estado en Galicia	
Instituto de Estudos do Territorio	x
Dirección Xeral de Patrimonio Cultural	x
Augas de Galicia	
Concello de Santiago de Compostela	x

Asemade, o borrador do PIA e o documento ambiental estratéxico estiveron publicados no portal web desta Consellería para que o público puidese consultalos e facer observacións ou suxestións de carácter ambiental. Recibíronse alegacións por parte de A Campiña Compostelana, Sociedade Cooperativa Galega, e varios particulares.

O promotor deberá considerar na elaboración do PIA a totalidade das observacións e suxestións recibidas, para o cal se lle remiten os textos íntegros dos informes formulados na fase de consultas previas. Non obstante, resúmense a continuación as principais cuestións que poden ter incidencia na avaliación ambiental do PIA.

Instituto de Estudos do Territorio

O proxecto materializa unha importante transformación urbanística, que está prevista no PXOM. A súa localización, nunha zona periférica pero en continuidade coa trama urbana densa da cidade de Compostela, resulta congruente cos criterios que expresan a este respecto as Directrices de paisaxe. A dita transformación

*Avaliación ambiental estratéxica simplificada - Informe ambiental estratéxico
Proxecto de interese autonómico SUD-1 Mallou. Concello de Santiago de Compostela (A Coruña)
Expediente: 2025AAE3052*

páxina 9 de 21

As copias en papel deste documento están suxeitas a
copia e serán verificables a través deste código:
CVE: WUDS4awG3a4 Verificación: <https://sede.xunta.gal/ove>





implica un notable cambio do carácter local da paisaxe, ao pasarse dunha composición de orixe agraria, con presenza de masas arboradas, a unha paisaxe netamente urbana; porén, valóranse positivamente os criterios de ordenación contemplados, como é a continuidade coa trama urbana estremeira cunha escala adecuada nas zonas próximas aos asentamentos de Mallou de Arriba, Mallou de Abaixo e Porto do Medio. A ordenación adáptase á topografía, garante a conservación de parte do arboredo autóctono de interese e das corredoiras e artella unha rede de zonas verdes e espazos públicos e dotacións deseñados dende a óptica de calidade urbana e paisaxística. As medidas de integración previstas considéranse axeitadas e responden ás directrices de paisaxe.

Segundo se desprende da análise da incidencia visual do ámbito, o desenvolvemento incrementará a incidencia paisaxística no perfil urbano da cidade dadas as alturas (13 plantas) da nova torre, polo que resultará determinante o seu deseño arquitectónico e o perfilado detallado dos diferentes volumes.

O PIA vai provocar o impacto paisaxístico propio dos desenvolvementos urbanísticos, se ben os criterios de ordenación e as medidas de integración paisaxística propostas considéranse axeitadas.

Para os efectos dos artigos 35 e 36 do RLPPG, poden considerarse adecuados os contidos dos estudos de paisaxe.

Dirección Xeral de Patrimonio Cultural

O PIA deberá realizar unha prospección para identificar todos os bens do patrimonio cultural dentro do ámbito (Directriz 9.3 das DOT). Considerando a antigüidade do PXOM de Santiago de Compostela, considérase fundamental a realización dun traballo de campo minucioso dentro do ámbito e, cando menos nun radio de 200 metros desde o seu perímetro.

Na rúa da fonte de Mallou (fóra do ámbito) pode verse un conxunto de muro de pedra tradicional, hórreo e arboredo autóctono, exemplos das pervivencias dun asentamento tradicional. Deberanse respectar ao máximo as estruturas tradicionais (construídas e vexetais) que constrúen o territorio de forma orgánica. Respectarase ademais o arboredo autóctono e integrárase na ordenación.

O PIA deberá incluír un Catálogo cos bens do patrimonio cultural afectados, tanto os xa identificados como os novos achados durante o traballo de campo. Os bens deberán delimitarse co seu contorno de protección (artigo 12 da LPCG) e representarse nos planos de ordenación. O Catálogo deberá incluír unha ficha do Camiño de Santiago Inglés e outra para a fonte e do lavadoiro de Mallou.

O ámbito do PIA atópase no contorno de protección do Castro do Cruceiro de A Coruña (RE15078004) e o Castro de Picou (GA15078045). Ambos xacementos atópanse alterados pola presión urbanística e infraestruturas de estradas, polo que





considerarase o xeito de reducir ou frear ese impacto para poñer en valor o ámbito e os propios bens. Detéctanse estruturas, obxectos e contexto arqueolóxico que se localizan non soterradas.

Non consta un estudo do patrimonio cultural no ámbito nos últimos 5 anos, polo que se deberá considerar o marco legal de protección do patrimonio cultural, en particular o artigo 34 da LPCG.

Deberá realizarse unha prospección arqueolóxica do ámbito e 200 m arredor, na que se identifiquen e delimiten os posibles bens arqueolóxicos e etnográficos. Deberá incidir no Castro do Cruceiro de A Coruña e no Castro de Picou e trazar o contorno de protección de 200 m tendo en conta a realidade física e documental dos xacementos. Durante a fase de realización de remocións de terra realizarase un control arqueolóxico continuo das obras que afecten ao contorno de protección de 200 m dos xacementos arqueolóxicos.

A ordenación deberá integrar da maneira máis orgánica posible as masas boscosas de interese dentro do ámbito.

Recoñecerase o asentamento tradicional de Mallou de cara a minimizar o impacto da nova actuación sobre o mesmo. Tratarase de que a escala das novas edificacións sexa acorde coas preexistencias e o aumento de presión urbanística sexa progresivo.

A fonte e o lavadoiro existentes no ámbito deberán integrarse na ordenación dentro dunha zona verde ou espazo libre, mais non como elementos descontextualizados.

Deberase representar a delimitación do Camiño en todos os planos de ordenación. Un bloque de vivenda colectiva de B+3 ocupa o Territorio Histórico do Camiño; deberase valorar a conveniencia e características desta parte da ordenación para dar cumprimento á LPCG, tanto ao artigo 44 como ao Título VI. Atenderase tamén ás determinacións da *Guía de boas prácticas para as actuacións nos Camiños*.

A ordenación deberá ser respectuosa coas preexistencias territoriais e construídas no ámbito, procurando unha integración real dos bens. Dará cumprimento á normativa vixente, en particular aos artigos 35 e 46 da LPCG.

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

Concello de Santiago de Compostela

O PIA debe cumprir o establecido na LSG para os plans parciais, así como as determinacións de carácter básico ou estruturante reservadas ao plan xeral. Entre estas determinacións estruturantes inclúese a determinación dos sistemas xerais adscritos ao sector (artigo 56.1.b da LSG), que non pode ser modificada no planeamento de desenvolvemento, pois expresamente o impide a LSG (art. 65.1.b).





As infraestruturas de conexión cos sistemas xerais existentes e as obras que sexa preciso realizar para a súa ampliación ou reforzo deben ser coherentes coas previsións establecidas no PXOM (artigos 29.c) da LSG e 40.7 da LOT).

Na documentación consta a solicitude de información sobre a suficiencia dos servizos, pero non inclúe os informes que constan emitidos.

Proposta de ordenación

O estudo detallado dos bordes do ámbito de actuación considérase prioritario, xa que neles radica a idónea integración da nova actuación co resto da cidade e ao mesmo tempo, a capacidade desta para mellorar un ámbito moito maior do cinguido á súa propia delimitación.

O rueiro da Fonte de Mallou e os enlaces coa rúa Pequena son puntos delicados nos que se debe buscar o equilibrio entre a accesibilidade e a non indución de novos tráfico pasantes.

É importante distinguir os espazos que configuran o gran parque urbano que acompaña ao río, cun tratamento máis natural, dos espazos nos que se concentra a edificación, de carácter máis urbano. Estes requiren un sistema de espazos públicos (rúas, prazas) de calidade, cun estudo coidadoso da sección transversal da rúa, con beirarrúas amplas e zonas arboradas, deseñadas desde a perspectiva do usuario que camiña a pé.

Parece preferible evitar a disposición de rotondas nos cruces das rúas, axeitadas para o tráfico rodado pero que dificultan o tránsito peonil. A concreción do trazado viario a partir da definición dun xeito claro e preciso das aliñacións das edificacións contribúe a crear espazos urbanos máis amables, dimensionados para o que camiña a pe.

Desligar o trazado das rúas da aliñación dos edificios supón, ademais, crear espazos residuais que tenden a ser invadidos polos vehículos rodados, grandes devoradores do espazo público, polo que deberían evitarse. De manterse, é importante un deseño coidadoso destes espazos, para a súa axeitada integración na rede dos espazos públicos de estancia peonil.

Cumprimento das determinacións do PXOM e da lexislación do solo de Galicia para as actuacións de transformación urbanística

O PIA deberá acreditar a sostibilidade económica da actuación para a facenda local (artigo 45.1.f) da LOT), avaliando o custo que suporá para o Concello a conservación da urbanización e a prestación dos servizos públicos resultantes.

O borrador prevé un total de 63.809 m² de sistemas xerais, o que supón un déficit 183.551 m² respecto das determinacións do PXOM vixente. Estas determinacións teñen carácter estruturante e non poden ser alteradas polo PIA, agás que este inclúa a correspondente modificación do PXOM (artigo 44.1.e) da LOT). Porén, neste suposto deberá avaliarse a incidencia no estudo económico-financieiro do PXOM

Avaliación ambiental estratéxica simplificada - Informe ambiental estratéxico
Proxecto de interese autonómico SUD-1 Mallou. Concello de Santiago de Compostela (A Coruña)
Expediente: 2025AAE3052

páxina 12 de 21

As copias en papel deste documento deben considerarse copia e serán verificables a través deste código.

CVE: WUDS4awG3a4 Verificación: <https://sede.xunta.gal/ov>





vixente, e, de ser o caso, prever o financiamento da obtención do solo de sistemas xeral a cargo da administración autonómica.

Suficiencia das infraestruturas existentes e propostas

Con independencia dos informes máis detallados que poidan emitir o departamento de Servizos básicos municipais e as empresas subministradoras, achéganse algunhas consideracións sobre a suficiencia das infraestruturas existentes e propostas, á vista das previsións do planeamento vixente municipal:

- As redes existentes na zona de actuación non semellan idóneas nin teñen capacidade suficiente para dar servizo á nova urbanización, razón pola que o PXOM prevé o seu reforzo e/ou substitución.
- Habería que comprobar que a rede existente ata o depósito de Salgueiriños ten capacidade suficiente para dar servizo á nova actuación ou se é preciso reforzala e por onde.
- O colector existente na zona é antigo e non ten capacidade para dar servizo á nova actuación. Aparentemente non prevé a substitución do colector nin a súa conexión ao colector interceptor do Sar en San Lázaro.
- Para o desenvolvemento do sector SUD-1 resultan imprescindibles as redes de infraestruturas básicas de carácter estruturante previstas no PXOM, con independencia da ordenación pormenorizada interior do sector.
- Non están executadas as infraestruturas asociadas ao SUD-4 nin está previsto o desenvolvemento inmediato dos sectores SUD-2, SUD-3 e SUD-5, polo que habería que determinar as infraestruturas básicas que é preciso realizar coa urbanización do SUD-1 para garantir o seu correcto funcionamento, e os trazados máis axeitados.
- De ser necesarios terreos privados exteriores ao sector para a implantación destas infraestruturas, é preciso incluílos como conexións exteriores no proxecto que desenvolva o IGVS.

Mobilidade e transporte

As novas urbanizacións deberán contar con plans de mobilidade específicos segundo o recollido na Lei 9/2025, do 3 de decembro, de mobilidade sostible.

O documento final deberá recoller o estudo de avaliación da mobilidade xerada onde se analice o impacto da nova urbanización na rede de transporte e a súa capacidade para acoller os novos desprazamentos.

Non se especifica cantas prazas de aparcamento contarán con puntos de recarga eléctrica intelixentes, aspecto que se reflicte na nova lei de mobilidade sostible.

O carril-bici programado debería contar con separadores físicos do viario vehicular. Os tráfico nos viais interiores deberían de ter unha velocidade máxima de 20 km/h por ser áreas residencias e de convivencia.

Avaliación ambiental estratéxica simplificada - Informe ambiental estratéxico
Proxecto de interese autonómico SUD-1 Mallou. Concello de Santiago de Compostela (A Coruña)
Expediente: 2025AAE3052

páxina 13 de 21

As copias en papel deste documento, baixo condición de copia e senan verificables a través do código QR.
Código QR: WUDS4awG3a84 Verificación: <https://sede.xunta.gal/ov>





En atención ao PMUS do Concello, deberíanse establecer descriución de itinerarios peonís, tendo en conta os centros tractores e xeradores de movementos, tanto no ámbito como na contorna, tales como centros escolares, centros comerciais, etc. Os pasos de peóns deberían ser elevados, cando menos nos viais principais.

Será importante unha planificación que permita a conexión efectiva dos carrís-bici preexistentes cos de nova creación. O ancho do carril-bici de 2,5 m coincide cos estándares establecidos, pero no caso dos viais segregados non se sabe si se ten en conta o 1,5 m de separación co viario vehicular.

Resulta imposible avaliar o transporte público, dado que a rede descrita non corresponde coa rede actual nin futura.

O anexo non recolle outros aspectos significativos da mobilidade, tales como a influencia dos VMP, micromobilidade, ou, car-sharing entre outros.

As seccións das distintas rúas marcan todas elas un ancho de carril de 3 m, a mesma medida que lle dan ao separador verde e ás beirarrúas, agás unha (SV-4) onde a calzada é de 3,25 m, que debería ser o mínimo a deixar.

A execución do proxecto vai xerar puntos conflitivos desde o punto de vista da mobilidade, se non se actúa antes neles, nos enlaces dos novos viais cos existentes, citando casos nas rúas Pequena e Fonte de Mallou.

A Campiña Compostelana, Sociedade Cooperativa Galega

Unha parcela que integra parte do PIA, na que se desenvolveu un proxecto residencial promovido pola cooperativa para a construción de 8 vivendas unifamiliares actualmente totalmente executadas, queda cualificada parcialmente como parte do Parque Urbano PU-15 "Monte da Pena".

A reclasificación parcial da parcela como parque urbano público suporía un consumo territorial innecesario e redundante, dado que o propio PIA xa cumpre os estándares mínimos de zonas verdes.

Entre outros aspectos, argumentase que: o solo xa está transformado e integrado nun ámbito residencial; o seu uso como xardín, hortos e zona verde comunal reduce presións sobre outros espazos naturais; funciona como faixa secundaria de xestión da biomasa, ao estar ocupada por céspede, hortos e zonas abertas sen continuidade vexetal; a parcela constitúe historicamente a eira dunha vivenda de Mallou de Abaixo que mantivo unha configuración continua, sen fragmentación nin segregación funcional.

Solicítase que se avalíe a posibilidade de axustar a ordenación do PU-15, excluindo a parcela da cooperativa do ámbito do PIA.

Particular 1

Críticase o trazado previsto para o vial C.1.1 discrepando da traza prevista no borrador.

*Avaliación ambiental estratéxica simplificada - Informe ambiental estratéxico
Proxecto de interese autonómico SUD-1 Mallou. Concello de Santiago de Compostela (A Coruña)
Expediente: 2025AAE3052*

páxina 14 de 21

As copias en papel deste documento, baixo condición de copia e senan verificables a través do código QR.



CVE: WUDS4aeG3a4 Verificación: <https://rede.xunta.gal/ve>



Estando de acordo co difícil encaixe na estrutura xa existente do núcleo de poboación de Mallou e coa necesidade de reflexión sobre se seguir as aliñacións do PXOM ou abrir unha saída alternativa. Ao modificar o trazado previsto no PXOM, o trazado do vial C.1.1., que desemboca na rúa Pequena, achégase a un cambio de rasante situado na metade da rúa no que apenas hai visibilidade, podendo levar á creación de riscos de seguridade viaria innecesarios.

Actualmente na rúa Pequena existen vivendas de carácter unifamiliar, e esa escasa ou nula visibilidade non supón a priori un risco, debido ao escaso volume de circulación diario. De articularse o vial C.1.1, coas dimensións recollidas (maiores da propia rúa Pequena) e que posibilite unha maior circulación, o risco medraría exponencialmente. Descoñécese se foi considerada a posible ampliación dun vial xa existente, que desemboca no cambio de rasante.

Particular 2

O PIA contempla a supresión dun sistema viario xeral previsto no PXOM que discorre ao sur do núcleo de Mallou, e propón como eixo de sistema xeral a actual traza das rúas Mallou de Abaixo e Mira, propoñendo ampliar as súas seccións ata os 14 m.

Este vial é o remate dun trazado máis amplo de 24 metros de sección do sistema xeral viario do PXOM, cunha función vertebradora na súa estrutura orgánica (Eixo leste-oeste Mallou-A Cerveira) que remataría no Polígono da Sionlla (executado parcialmente). Por conseguinte, os tráficados actuais non son representativos respecto aos que poden rexistrarse unha vez completada a infraestrutura que, de non executarse o treito suprimido polo PIA, veríase obrigada a atravesar no seu treito final o núcleo urbano de Mallou, comprometendo a súa funcionalidade e suporía un perigo para a seguridade dos residentes neste núcleo.

Suxírese manter as determinacións do PXOM vixente no relativo á sección e aliñacións da rúa Mallou de Abaixo así como a previsión do sistema xeral viario suprimido, por consideralo o óptimo dende o punto de vista da funcionalidade deste sistema xeral e a seguridade dos veciños do núcleo.

No caso de que sexa preciso ampliar a sección ata os 12 metros solicita que se distribúa a carga da ampliación proporcionalmente entre todos os propietarios das parcelas que dan fronte ao viario.

Particular 3

Nas seccións lonxitudinais non aparecen as preexistencias da rúa Mallou, de maneira que resulta imposible comprobar a afectación da nova edificación no ámbito existente. Os bloques da zona C.1.1, cunha altura de B+3, semellan excesivamente altos pola distancia a vivendas existentes, e pola cota superior destas.

Non todas as traseiras da rúa Mallou dan unha imaxe de baixa calidade, sendo lóxica a mestura existente polo tipo de crecemento. O Concello nunca pautou normas a seguir. Está comprobado que, cando se intervéñ nunha zona (construción,





rehabilitación...), os habitantes coidan máis das súas propiedades e as melloran para harmonizar o entorno.

Suxírese proxectar vivendas de B+2 na zona C.1.1, como na zona SL-EL-5.4, co fin de evitar o efecto pantalla, tanto para as traseiras das casas, como para as súas hortas.

Non debe considerarse o barrio existente como unha zona a ocultar, senón como o que é, un barrio familiar de vivendas con horta.

Particular 4

A alternativa 2 é a máis axeitada; a alternativa 1 sería un gran erro e pouco ambiciosa en canto á integración. A proposta de eliminar o gran vial que fragmentaba a zona do río Mallou é moi acertada, porque supoñía dar prioridade ao vehículo fronte á paisaxe e á memoria da zona.

É moi importante manter a zona ou integrar moi ben a zona SL-EL-S.3, porque é a encargada de manter o corredor verde dos parques PU-15 e PU-16 para garantir a súa continuidade. Esta zona é vital para crear sendas que unan as novas zonas C-5 e os núcleos consolidados de Amio, facilitando a súa comunicación a pé cara á zona urbana e comercial de Cancelas, gozando da paisaxe e das zonas verdes do rego de Mallou e do seu muíño. Coincide plenamente no abandono desta zona poboada de eucaliptos e con grande potencial de incendio.

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

O PIA non establece un marco para a futura autorización de proxectos, máis alá dos necesarios para realizar as obras e implantar os usos que se autorizan no ámbito de actuación delimitado.

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

O PIA afecta a áreas de considerable extensión territorial (41,98 ha na zona de Mallou e 10,28 ha nas zonas de sistemas xerais adscritos) correspondentes con terreos que maiormente se atopan en estado natural. A área de actuación de Mallou queda emprazada nunha área periurbana ocupando un espazo intermedio de transición entre o tramado consolidado da cidade de Santiago e asentamentos poboacionais de orixe rural da súa contorna (Porto do Medio, O Meixonfrío ou Amio). O seu ámbito correspóndese fundamentalmente co sector urbanizable SUD-1 previsto no PXOM na procura de dar continuidade e completar o tramado urbano da cidade cara ao nordés. Por outra banda, os ámbitos de sistemas xerais adscritos, tamén previstos no PXOM e que segundo se sinala no borrador non son obxecto de ordenación detallada no PIA, teñen a finalidade de incorporar dotacións de equipamento e de espazos libres e zonas verdes. En consecuencia, non se agarda

*Avaliación ambiental estratéxica simplificada - Informe ambiental estratéxico
Proxecto de interese autonómico SUD-1 Mallou. Concello de Santiago de Compostela (A Coruña)
Expediente: 2025AAE3052*

páxina 16 de 21

As copias en papel deste documento deben constar de
copias e serán verificables a través deste código.
Código: WUDS4awG3a44 Verificación: <https://sede.xunta.gal/ov>





que o desenvolvemento do PIA vaia ter efectos significativos en canto á ocupación do recurso solo.

O desenvolvemento do PIA terá unha considerable incidencia na paisaxe na zona de Mallou ao transformar unha área de natureza agraria e rural cara a un modelo urbano denso. No entanto, as actuacións proxectadas pretenden adaptarse á topografía dos terreos, procurando minimizar os movementos de terra e favorecer a integración das novas edificacións. A proposta integra na ordenación as vivendas unifamiliares existentes en Mallou de Abaixo, así como outras de Mallou de Arriba e zonas do noroeste, suroeste e leste (cuarteiróns C.1.2, C.1.11 e C.5.3 respectivamente). Tamén intenta adaptarse á realidade existente na medida en que propón os cuarteiróns de nova vivenda de menor altura nas zonas de contacto co tramado consolidado de baixa densidade do oeste (C.1.1, C.1.5 -na marxe da rúa da Nogueira-, C.1.7, C.1.9 e C.1.12, con bloques de B+3). Porén, no cuarteirón C.4.1 prevese unha torre de B+12 que pode ter unha incidencia paisaxística relevante, polo que serán determinantes as condicións normativas que se establezan para o seu deseño arquitectónico e o perfilado detallado dos diferentes volumes.

Non se agardan efectos adversos significativos sobre o patrimonio natural, toda vez que nin nos ámbitos incluídos no PIA, que presentan un considerable grao de antropización, nin na súa contorna inmediata existen espazos protexidos ou elementos de especial interese que poidan verse afectados. Neste sentido valóranse positivamente algunhas das medidas contempladas no DAE para a conservación e posta en valor do patrimonio natural como as de integrar na ordenación a vexetación autóctona de interese favorecendo a continuidade coas masas existentes, substituír os eucaliptos por vexetación autóctona (especialmente no sistema xeral SX-EL-PU-15 e nas zonas verdes con masas forestais das abas do río Sar) ou prohibir a plantación de especies invasoras e erradicar as existentes.

O ámbito de Mallou do PIA vese afectado de norte a sur na súa zona central polo curso do rego Mallou, tributario do río Sar o cal foi identificado na Estratexia Galega de Infraestrutura Verde como corredor fluvial e área prioritaria de restauración ecolóxica. Neste sentido a ordenación proposta cualifica os terreos afectados polo curso fluvial e as zonas lindeiras como sistema xeral de espazo libre (PU-16 Parque do Outeiro das Cancelas) e como sistema local de espazos libres (SL-EL-2.1, SL-EL-4.4 e SL-EL-5.2). As medidas de restauración previstas nestes espazos seguen a liña das directrices contempladas na Estratexia de Infraestrutura Verde de Galicia ao estar enfocadas en xeral á recuperación da estrutura, composición e funcionamento do rego.

A metade norte do cuarteirón residencial C1.1, na que se contempla a posibilidade de executar bloques residenciais de B+3, así como nas zonas próximas ao perímetro occidental do sistema xeral de equipamento SX-EQ-IA-8 vense afectadas polo territorio histórico do Camiño de Santiago Inglés. As actuacións que se proxecten nestas zonas deberán de ser compatibles coa conservación e protección dos valores





asociados á ruta xacobeá, garantir a contemplación adecuada do ben e seguir os criterios da *Guía de boas prácticas para as actuacións nos Camiños de Santiago*.

As zonas norte do supercuarteirón C1 e da dotación de sistema xeral SX-EQ-IA-8 vense afectadas pola contorna de protección Castro do Cruceiro de A Coruña (RE15078004) se ben, tal como sinalou a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, o xacemento atópase alterado pola presión urbanística e polas infraestruturas de viarias existentes. En todo caso deberá realizarse unha prospección arqueolóxica do ámbito do PIA e 200 m arredor do mesmo, na que se identifiquen e delimiten os posibles bens arqueolóxicos e etnográficos, e realizar durante a fase de movementos de terras un control arqueolóxico continuo na procura de evitar posibles efectos sobre o xacemento arqueolóxico.

Na memoria informativa do borrador identifícanse no interior do ámbito como elementos do patrimonio histórico e cultural a fonte e lavadoiro de Mallou, non catalogados no PXOM. A ordenación inclúe estes elementos na área destinada a sistema local de espazos libres SL-EL-2.4, nunha zona moi próxima á reserva de dotación para equipamento SL-EQ-2.1, o que se considera axeitado para a súa axeitada integración.

Nin o borrador nin o DAE inclúen un estudo específico de ruído nin a zonificación acústica do ámbito de actuación. As principais infraestruturas viarias lindadeiras ao ámbito de Mallou, a avenida de Asturias (continuación da N-634) e a rúa do Cruceiro da Coruña (antiga N-550), non dispoñen de mapa estratéxico de ruído o que non permite avaliar as posibles afeccións por contaminación acústica derivadas do seu tráfico. A ordenación do borrador prevé cuarteiróns residenciais e reservas de solo para equipamento en zonas próximas ás citadas infraestruturas polo o PIA debería de incorporar un estudo de ruído no que, entre outros, se analicen as emisións acústicas asociadas ao tráfico destas vías na procura de que, de ser preciso, se podan incorporar no proxecto medidas que permitan minimizar os efectos.

O desenvolvemento do PIA levará emparellado un incremento da demanda de auga destinada ao abastecemento, así como un aumento dos caudais de augas residuais xerados. O Concello de Santiago informou na fase de consultas que as redes existentes na zona de actuación non semellan idóneas nin teñen capacidade suficiente para dar servizo á nova urbanización, razón pola que o PXOM prevé o seu reforzo e/ou substitución.

Se ben o borrador incorpora unha estimación dos recursos hídricos precisos para atender as necesidades de abastecemento do ámbito de Mallou⁴, nel non se analiza a suficiencia da dispoñibilidade de recursos hídricos nin a capacidade das infraestruturas existentes, así como tampouco inclúe nas previsións de demanda as derivadas da considerable superficie de dotacións de zonas verdes e espazos libres

4 O borrador estima que o desenvolvemento implicará unha demanda de auga duns 1.620 m³/día para atender a unhas 3.000 vivendas (6.000 habitantes) e uns 270 litros/persoa/día para equipamentos públicos, os usos comerciais e terciarios.





previstas⁵. Ademais, o Concello de Santiago advirte no seu informe que habería que comprobar si a rede existente ata o depósito de Salgueiriños ten capacidade suficiente para dar servizo á nova actuación ou se é preciso reforzala e por onde.

Ao respecto do saneamento no PIA tampouco se analiza a capacidade das infraestruturas existentes, destacándose no DAE que a EDAR de Silvouta que daría servizo ao desenvolvemento atópase nunha situación crítica de sobrecarga. No entanto a este respecto cómpre considerar que actualmente se está levando a cabo a construción dunha nova estación depuradora que se entende contará con capacidade suficiente para atender ás demandas de depuración que podan derivar do PIA⁶. Por outra banda, o informe emitido polo Concello de Santiago sinala que o colector existente na zona é antigo e non ten capacidade para dar servizo á nova actuación.

No “Anexo 4: Informes compañías subministradoras” do borrador consta a solicitude de informe á empresa xestora do servizo municipal de auga sobre a suficiencia dos servizos, porén non se inclúe ningún informe ao respecto.

Considerando o sinalado nos parágrafos anteriores non se pode facer unha axeitada valoración da suficiencia de recursos hídricos nin se pode garantir a capacidade das redes existentes para cubrir as previsións do PIA. Lémbrese que simultaneamente ao trámite de información pública deberá solicitarse informe ás empresas subministradoras sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos (artigo 55.6 da LOTGA).

O PIA levará implícito un incremento do tráfico actual na zona, asociada principalmente ao aumento do número de usuarios das novas vivendas proxectadas. O borrador incorpora un “Anexo 2: Análise da Mobilidade” no que se fai unha análise do tráfico xerado polo PIA, estimando que o derivado dos usos residenciais, terciarios e de equipamento previstos ascenderá a uns 25.701 vehículos/día.

O ámbito de Mallou sitúase na área periurbana da cidade de Santiago nunha zona ben comunicada e que conta con acceso inmediato a importantes infraestruturas viarias de ámbito local e supramunicipal. Entre elas destacan a avenida de Asturias (antigo treito da N-634), lindeira en todo o perímetro norte, coa que enlazará o eixo viario estruturante principal do PIA, ou a rúa do Cruceiro da Coruña (antigo treito da estrada N-550) lindeira polo noroeste e que constitúe unha das principais vías de acceso á cidade pola zona norte. Ademais, o PXOM de Santiago incluíu a previsión de novos eixos viarios na área de actuación (o norte-sur Boisaca-Cancelas-Fontiñas e o leste-oeste Mallou-A Corveira) que favorecerán a conectividade do PIA coa contorna. En consecuencia, considérase que as citadas infraestruturas viarias no seu

5 A ordenación do ámbito de Mallou inclúe 54.104 m² de sistema xeral de zonas verdes e 77.055 m² de sistema local de espazos libres proxectados para zonas verdes-xardín (46.184 m² correspondentes aos SL-EL-1.1, SL-EL-1.5, SL-EL-2.1, SL-EL-2.3, SL-EL-2.4, SL-EL-2.5, SL-EL-4.3, SL-EL-5.1, SL-EL-5.2 e SL-EL-5.3) e parque (de 30.871 m² do SL-EL-4.4).

6 Segundo a información publicada pola Sociedad Mercantil Estatal Aguas de las Cuencas de España (ACUAES) a nova EDAR en construción prestará servizo a unha poboación de 205.000 habitantes equivalentes actuais e 277.000 futuros, estando prevista a posta en funcionamento da Fase II no verán de 2026, iniciando o período de posta en marcha do conxunto das novas instalacións nun período de seis meses





conxunto poden garantir unha axeitada accesibilidade ao desenvolvemento e deberían de ter capacidade suficiente para asumir os tráfico xerados polo PIA.

De acordo con todo o indicado, RESOLVO:

Que a partir da documentación presentada polo promotor e, tendo en conta o resultado das consultas realizadas e os criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, non se prevé que o "Proxecto de interese autonómico para o desenvolvemento residencial do SUD-1 Mallou" no concello de Santiago de Compostela, teña efectos ambientais adversos significativos pero deberán atenderse as seguintes condicións:

- 1) Deberá realizarse unha prospección arqueolóxica do ámbito do PIA e 200 m arredor do mesmo, na que se identifiquen e delimiten os posibles bens arqueolóxicos e etnográficos. Durante a fase de movementos de terras deberá realizarse un control arqueolóxico continuo na procura de evitar posibles efectos sobre os xacementos arqueolóxicos.
- 2) A fin de que o organismo de bacía poida avaliar a dispoñibilidade de recursos hídricos suficientes para atender as novas demandas, o PIA deberá incluír a estimación do caudal preciso para atender ás necesidades da proposta, incluíndo as derivadas dos usos residenciais e terciarios así como o das dotacións proxectadas (equipamentos, zonas verdes e espazos libres destinados a parque ou xardín) tendo en conta as previsións establecidas no apéndice 7 da normativa do plan hidrolóxico vixente (artigo 11.4 da normativa do Plan hidrolóxico Galicia-costa⁷). Tamén deberá comprobarse si a rede existente ata o depósito de Salgueiriños ten capacidade suficiente ou precisa un reforzo.
- 3) Ademais do modo de recollida e tratamento das augas residuais xeradas e o sistema de depuración proposto, o PIA debe incorporar información sobre:
 - Estimación dos caudais e tipificación das cargas e concentracións previstas, tendo en conta a metodoloxía recomendada nas Instrucións Técnicas para Obras Hidráulicas en Galicia.
 - Comprobación da suficiencia dos sistemas de saneamento e depuración para satisfacer as demandas calculadas. De ser preciso, realizarase o reforzo ou substitución do colector existente.
- 4) Deberase incluír a zonificación acústica da superficie de actuación (delimitación de áreas acústicas conforme aos usos pormenorizados do solo), en cumprimento do disposto no artigo 13 do Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, no referente a zonificación

⁷ Orde do 10 de febreiro de 2023 pola que se dispón a publicación da normativa do Plan hidrolóxico da Demarcación Hidrográfica de Galicia-Costa, aprobado polo Real decreto 48/2023, do 24 de xaneiro (DOG do 20.2.2023).





acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas, e no artigo 5.2 do Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre a contaminación acústica de Galicia.

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

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

Contra o informe ambiental estratéxico non procederá recurso algún, sen prexuízo dos que procedan en vía xudicial contra o acto de aprobación definitiva do instrumento de planeamento, nos termos previstos na lexislación aplicable (artigo 31.5 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, en relación co artigo 84.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia).

Santiago de Compostela, na data da sinatura electrónica

Alejandro Carrera López
Subdirector xeral de Avaliación Ambiental

María José Echevarría Moreno
Directora xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade

Asinado por: MARIA JOSÉ ECHEVARRÍA MORENO
Cargo: Directora Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade
Data e hora: 02/03/2026 17:51:42

Asinado por: ALEJANDRO CARRERA LÓPEZ
Cargo: Subdirector Xeral de Avaliación Ambiental
Data e hora: 02/03/2026 17:22:19

As copias en papel deste documento, baixo condición de copia e sen verificables a través do seu código.
Código: WU534wG3a4 Verificación: <https://sede.xunta.gal/ve>



Avaliación ambiental estratéxica simplificada - Informe ambiental estratéxico
Proxecto de interese autonómico SUD-1 Mallou. Concello de Santiago de Compostela (A Coruña)
Expediente: 2025AAE3052

páxina 21 de 21

NA CORUÑA, NA DATA DA SINATURA ELECTRÓNICA

