

**PARTE I. INFORMACION**

**15078\_PP\_SUND04\_202306\_AI\_MX\_01INF**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUND-4, REBORDAOS  
SANTIAGO DE COMPOSTELA.  
CARPETA 01.MX**

**ANAYA ARQUITECTOS - PILAR VOLPINI REYES**



## ÍNDICE

Memoria informativa.....	2
a) CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	3
b) USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	5
c) TITULARES CATASTRALES DE LOS TERRENOS AFECTADOS.....	6
d) CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDAS POR EL PXOM.....	6
e) AFECCIONES NORMATIVA SECTORIAL.....	7

## MEMORIA INFORMATIVA

El presente documento constituye el **Documento de tramitación del Plan Parcial de ordenación del área de suelo urbanizable no delimitado SUND – 4 – REBORDAOS** del vigente Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) del Concello de Santiago de Compostela.

El documento contiene los elementos básicos que definen su ordenación, así como su justificación, explicando su concordancia con las directrices que establece el PXOM y la vigente legislación del suelo de Galicia (Lei 2/2016 del suelo de Galicia y Reglamento aprobado por Decreto 143/2016, con sus modificaciones posteriores)

En la presentación de la documentación completa se han seguido las Normas técnicas de planeamiento urbanísticas de Galicia aprobadas por la Consellería de Medio Ambiente (Orden de 10.10.2019, y modificaciones posteriores).

El plan parcial se formula por iniciativa particular de la mercantil LUIS GIGIREY Y OTROS CB, que es propietaria de terrenos que representan el 34,99% de la superficie total del SUND-4, y cuenta además con la aceptación de otros propietarios que suman el 51,56%.

MEMORIA INFORMATIVA .- Se redacta la Memoria siguiendo el artículo 171.2.1 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia:

## a) CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

### Climatología

La caracterización climática del área de estudio se basa en los datos de las estaciones meteorológicas Santiago EOAS-A de la “Rede de Estacións Meteorolóxicas de Galicia” y “Aeroporto de Santiago de Compostela” de la “AEMET”.

Santiago de Compostela se caracteriza por un clima húmedo (de tipo oceánico suave), con inviernos templados, sin bajas temperaturas y veranos cálidos, sin ser sofocantes, aunque con precipitaciones apreciables. La **temperatura** media anual ronda los 13 °C, sin amplias oscilaciones térmicas, siendo la máxima media de 17,6°C mientras que la mínima media fue de 8,3 °C. En el DAE figuran tablas de datos climatológicos completas.

Las **precipitaciones** son elevadas, con un valor medio de precipitación anual 1.787 mm. Las precipitaciones se reparten de forma regular prácticamente a lo largo de todo el año, aunque más intenso en los meses de invierno, y menores precipitaciones durante la época estival. En las últimas medias de 12 meses, el número de días de lluvia rondó los 139, con 13 días de helada, aproximadamente.

La combinación de ambos elementos atmosféricos determina unos de altos porcentajes de humedad atmosférica, propia del clima oceánico (muy húmedo) durante todo el año, presentando un índice de humedad media anual del 78%, que en el verano induce una sensación térmica (“confort térmico”) mayor de lo que le correspondería sólo por el valor de las temperaturas.

Los **vientos** son predominantemente de componente noreste y suroeste. La velocidad media del viento son 2,9 m/s, siendo los meses más ventosos los de noviembre, diciembre y enero en los que se alcanzan los 3,40 m/s y 3,30 m/s respectivamente.

Otro elemento a tener en cuenta son las **horas de sol y la radiación solar**. De manera general la insolación es máxima en verano y mínima en el periodo invernal, con un promedio mensual del 45,5% al mes (rango 32,6%-54,7%) y 169,7 horas al mes de insolación (rango 92,7-245,9 horas), que resultan en un promedio de irradiación global mensual de 1.291 10kJ/(m<sup>2</sup>\*día) (rango 477-2.101 10kJ/(m<sup>2</sup>\*día); total acumulado anual 15.760 10kJ/(m<sup>2</sup>\*día).

### Geología

La zona de actuación se ubica, geológicamente, sobre el denominado Complejo de Órdenes, que está constituido por materiales metamórficos entre los que se incluyen esquistos, metagrauvas y paragneises. Concretamente, los polígonos 1 y 2 se encuentran sobre esquistos meteorizados (Esquistos y paragneises con porfiroblastos de albita). Según las prospecciones realizadas para la construcción de la Variante de Agradas (PK 0+000 a 0+400), que discurre entre los polígonos 1 y 2 del SUND 4, el subsuelo de esta zona estaría compuesto de la siguiente manera: bajo una capa de 30 cm de tierra vegetal se encuentra un estrato de unos 0,53, 0,46, 1,17 y 0,96 m de espesor conformado

por esquisto meteorizado de grado III-IV-IV y II<sup>i</sup>. A partir de dicha profundidad Granitos de grado I-III-II y IV.

Estos materiales se caracterizan por rocas con textura orientada y marcada pizarrosidad, por lo general estos materiales dan topografía anómala por causa de su fácil erosionabilidad. El área se considera en general semipermeable con variaciones locales, ligadas a la litología, si bien el drenaje superficial se halla favorecido en ciertas zonas por las características topográficas.

Normalmente el área en general posee condiciones de capacidad de carga favorables, no dándose por lo común asientos. Pueden presentarse problemas de deslizamientos cuando coincidan las direcciones de carga, los planos de tectonización y las condiciones topográficas. Cabe señalar la existencia de una falla conocida que atraviesa el polígono 2 de NW a SE aproximadamente por su mitad.

Por otro lado, atendiendo a los posibles riesgos de origen geológico y, en concreto a la **sismología**, la Norma de Construcción Sismorresistente NCSR-02 publicada en el BOE por el Ministerio de Fomento y aprobada por Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, tiene por objeto proporcionar los criterios que han de seguirse dentro del territorio español para la consideración de la acción sísmica en el proyecto, construcción, reforma, y conservación de aquellas edificaciones y obras a las que le sea aplicable de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.2.

### Hidrología e hidrogeología

El ámbito de estudio pertenece administrativamente a la Demarcación Hidrográfica de Galicia Costa y se incluye dentro de la subcuenca del **Río Sarela** (a su vez englobada en la gran cuenca del río Ulla). Ocupa parte de la cabecera de la subcuenca, en una zona de interfluvio con la cuenca del Tambre delimitada prácticamente por el vial de Marconi.

Únicamente se destaca en el ámbito (colindante por el Este) al **rego de Vilares**, afluente del río Sarela por su margen izquierda y al que drena la totalidad de las aguas del SUND-4 Rebordaos. Se denotan en el ámbito dos vaguadas que drenan sus aguas en dirección Oeste – Este hacia el Rego de Vilares.

### Vegetación y usos del suelo

La vegetación y los usos del suelo del ámbito de estudio vienen determinados por las características ambientales del terreno, así como por los diferentes aprovechamientos e intervenciones humanas que se han producido a lo largo del tiempo. El SUND-4 se ubica en un entorno periurbano, limitando por el Este con el polígono industrial de Tambre y, al Oeste, por la vega del Rego dos Villares y, en este contexto, se pueden diferenciar tres tipos de usos del suelo en un gradiente de “naturalidad” que aumenta de Este a Oeste:

- **Áreas urbanizadas.** Incluyen los asentamientos y áreas urbanas e industriales ubicadas en torno al vial de Marconi. También se deben considerar las infraestructuras de transporte. Además de la citada vía, cabe señalar la nueva Variante de Adradas, que divide los polígonos 1 y 2 del SUND-4.

- **Praderas y cultivos.** Prados y pequeños cultivos ocupan la mayor parte del ámbito de estudio, entre los que aparecen intercalados algunos setos y arbolado disperso (con algunos elementos arbóreos de cierto interés natural y paisajístico, por su porte y estado de conservación)
- **Áreas forestales.** Incluyen formaciones de caducifolias (robles carballos *Quercus robur*, sauces *Salix* sp. y abedules *Betula alba* ...) pequeños rodales de pinar (*Pinus* sp.) intercalados, localizadas fundamentalmente al noroeste del sector, en las proximidades la vega del rego dos Villares y, particularmente, en el norte del ámbito de estudio, donde presentan una mayor extensión. Asociadas a estas formaciones de carácter forestal también aparece un estrato arbustivo con zarzamoras (*Rubus* sp.) y otras especies de matorral (xestas y queirugas: *Cytisus scoparius* y *Calluna vulgaris*). En otros puntos del ámbito del sector aparece arbolado disperso, en forma de pequeños rodales y setos, o de forma aislada.

Se han de considerar no obstante dos zonas de interés en al ámbito, establecidas sobre sendas vaguadas: una vaguada sur (donde se observan juncáceas) y vaguada norte (donde se asienta una sauceda en estado primigenio). Para ellas, se pretende su mantenimiento y conservación, tal cual se expone en el Plano de Protección del Paisaje (Propuesta de zonas a proteger). En lo relativo al cauce permanente más próximo, rego dos Vilares, ubicado al Oeste de la actuación, no se interfiere con el mismo, quedando salvaguardado.

En el plano de protección del paisaje PIFS\_06 PROTEC se identifican las zonas de protección del arbolado y un perímetro de zona restringida dentro de la cual no se pueden efectuar obras, ni acopio de materiales, debiendo perimetrarse con vallado de seguridad durante el transcurso de las obras de urbanización y/o construcción de la edificación.

## **b) USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

Las parcelas incluidas en el sector 1 están libres de edificaciones y carecen de uso, existe alguna pequeña superficie de huerto y vallados para guarda de ganado caballar que utilizan como pasto. Las parcelas del sector 2 constituyen por una parte los jardines o parcelas adscritos a las viviendas unifamiliares situadas en la línea de la Rúa Marconi, que alcanzan en algunos casos hasta el límite Oeste del polígono y en otros hasta el centro. El estado de estos terrenos es desigual, encontrándose algunos cuidados y cultivados como jardines privados, sin apreciar aprovechamiento agrario. En el linde Oeste del polígono existen varios terrenos de mayor superficie utilizados como pasto y guarda de ganado.

### **c) TITULARES CATASTRALES DE LOS TERRENOS AFECTADOS**

La estructura de la propiedad tiene un reparto desigual, el sector 1 está compuesto por 5 propiedades que pertenecen a la sociedad promotora, es decir el 100% y la superficie de este sector es de 5,6575 Ha. El sector 2 está compuesto por 40 propiedades de diferentes propietarios con una superficie de 10,5112 Ha, siendo varios los propietarios interesados en la promoción del Plan Parcial. La relación completa de superficies catastrales figura en el Anexo 4, (15078\_PP\_202103\_B01\_MX\_03.4ANX\_CATASTRO)

### **d) CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDAS POR EL PXOM**

El Plan General Vigente, establece para la zona objeto del presente Planeamiento la calificación de suelo urbanizable no delimitado.

Su límite coincide con el ámbito de la actuación prevista.

En el Art. 78 de las Normas Reguladoras de este tipo de Suelo, lo define como de Tipo B denominándolo SUND – 4 Rebordaos y le asigna una superficie de 15,98 Ha.

**Realizada una medición del ámbito del SUND-4, teniendo en cuenta las referencias catastrales de las diversas parcelas adquiridas por la propiedad, resulta una superficie total de 161.687,00 m<sup>2</sup>.**

En su Art. 79 (Usos, características y magnitudes técnicas de las actuaciones) establece lo siguiente: los usos permitidos en este tipo de suelo son de Vivienda y Terciario en la proporción del 80% para vivienda y del 20% para comercial en planta baja. Estableciendo una edificabilidad máxima de 0,30 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.

Para el uso residencial establece además de la edificabilidad otro parámetro, que es la densidad máxima de 20 viviendas / Ha. Posteriormente a través de una alegación dicho límite se amplía a 25 viviendas / Ha. (BOP. 7 de Julio de 2015)

Así mismo se señala que para éste caso específico del SUND – 4, su ámbito de ordenación sea la totalidad del espacio clasificado como tal.

#### **2.4.2 Plazas de aparcamiento**

Según el PXOM en ámbitos de uso residencial y hotelero, dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificadas, la cuarta parte debe de ser de dominio público.

En ámbitos de uso terciario dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, de las que como mínimo la quinta parte deben ser de dominio público.

## f) AFECCIONES NORMATIVA SECTORIAL.

Las afecciones sectoriales quedan reflejadas en el Plano PINFS\_04 IOT\_AFEC

### **Area de Planificación , Innovación e Seguridade Viaria, Axencia Galega de Infraestructuras. RED DE ESTRADAS DE GALICIA.- XUNTA DE GALICIA.**

**Red Viaria.-** la red viaria existente es perimetral al polígono con escasa conexión.

El sector uno zona Sur se apoya en el límite Oeste en la Rúa Marconi y en el Sur en el camino que enlaza con el límite Oeste.

El sector uno zona norte tiene un camino peatonal que lo atraviesa de Este a Oeste, de alto valor paisajístico y escaso valor como vía de comunicación para tráfico rodado.

El sector dos tiene conexión en su límite Oeste con el camino que lo separa del medio rural, de alto valor paisajístico y nada eficaz como vía de tránsito.

En definitiva no existe una vía de comunicación, ni conexiones con el viario existente que den servicio a las futuras edificaciones que se ubiquen en los sectores situados al Norte de la variante de Aradas.

Se ha solicitado Informe a Carreteras de Galicia y al Concello de Santiago y se ha elaborado la propuesta de acuerdo a los informes recibidos.

### **AGUAS DE GALICIA.- Augas de Galicia, Demarcación hidrográfica Galicia-Costa, Consellería de Infraestructuras e Mobilidade, XUNTA DE GALICIA**

**. Construcción en zona de Policía.** Se ha realizado una consulta previa a la solicitud del Informe, con Aguas de Galicia, manifiestan que el informe será favorable al no encontrarnos en zona inundable.

*“Se han analizado las **Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundaciones (ARPSIs)**, de conformidad con el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, y las zonas inundables en el río Sarela se detectan al sur del ámbito de actuación, a más de 5 kilómetros de distancia”.*

**Abastecimiento de Agua.-** Se ha solicitado informe al Concello de la compañía suministradora (Viaqua) para confirmar la viabilidad del suministro con la red existente, la propuesta presentada recoge el informe recibido.

**Red de saneamiento municipal.-** Se ha solicitado Informe Municipal (Viaqua), la propuesta presentada se ha elaborado teniendo en cuenta el Informe recibido.

**Esorrentía agua de lluvia y evacuación de aguas pluviales.** - Los servicios técnicos municipales (Viaqua) han informado de las condiciones para la evacuación de las aguas pluviales y de esorrentía del terreno. la propuesta presentada se ha elaborado teniendo en cuenta el Informe recibido.

**Zona de Protección Aeroportuaria.** Real Decreto 763/2017 de 21 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Santiago. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España.- Se solicitará el Informe preceptivo.

**Red de suministro de Energía Eléctrica.-** La compañía suministradora, UNION FENOSA, ha informado de las determinaciones necesarias para efectuar el suministro al SUND 4. la propuesta presentada se ha elaborado teniendo en cuenta el Informe recibido.

**Red de suministro de Gas Natural, NEDGIA.-** Se ha solicitado el informe preceptivo a la empresa suministradora. la propuesta presentada se ha elaborado teniendo en cuenta el Informe recibido.

**Red de suministro de Infraestructuras de Telecomunicaciones.** Se ha solicitado informe de suficiencia de las redes existentes para el suministro. la propuesta presentada se ha elaborado teniendo en cuenta el Informe recibido.

---