

# PLAN PARCIAL S-07, A VENTURÍÑA

(DATOS BÁSICOS E INFORMACIÓN URBANÍSTICA)  
documento aprobación definitiva noviembre 2017



## 1.1.- OBJETO

El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo del sector de suelo urbanizable denominado según el Plan General de Ordenación Municipal de Ames, S-07, Venturiña. El mencionado sector se encuentra ubicado en la parte sur del término municipal, entre el suelo urbano de As Mimosas y el límite municipal con el ayuntamiento de Teo, muy cerca del núcleo de Milladoiro.

El presente Documento Refundido para Aprobación Definitiva se elabora con el fin de configurar un documento coherente en el que se recogen e integran el resultado de la cumplimentación de los distintos informes sectoriales obtenidos.

El documento integra estrictamente aquellas modificaciones realizadas dimanadas del cambio de determinados parámetros en la legislación sectorial verificada por el Plan.

En el documento se recogen así mismo las modificaciones menores o las justificaciones demandadas en el proceso de tramitación por los servicios técnicos municipales del Excmo. Concello de Ames.

La citadas modificaciones no presentan carácter sustancial en los términos establecidos por el artículo 75 de la Ley 2/2016 del Suelo Galicia.

## 1.2.- PROMOTOR DEL ENCARGO

Los promotores del presente Plan Parcial son las empresas Santiago Sur S.L. y Roubín Noroeste S.A., propietarias mayoritarias del sector de suelo delimitado.

## 1.3.- REDACTORES

Los redactores del Plan Parcial son los arquitectos D. Juan A. Caridad Graña, con número de colegiado 2.170 y D. Isidro López Yáñez con número de colegiado 2.261 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, como integrantes de la empresa OAU Oficina de Arquitectura, Urbanismo y Planificación SLP



## 1.4.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Municipal clasifica, como resultado de actuaciones públicas programadas o privadas concertadas, hasta 21 sectores de suelo urbanizable, lo cual se encuentra reflejado en los correspondientes convenios suscritos entre los particulares y el ayuntamiento. Fruto de uno de esos convenios es la delimitación del sector de suelo urbanizable S-07, Venturiña, el cual se pretende desarrollar con el presente Plan Parcial, ateniéndose a las determinaciones fijadas en el mencionado convenio así como en el Plan General de Ordenación Municipal

## 1.5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL P.P. S-07 VENTURIÑA

El sector de suelo urbanizable S-07, Venturiña es un enclave elevado situado en el entorno de suelo urbano de Milladoiro y comunicado con éste a través de la carretera provincial CP- 0206. Las oportunidades de desarrollo que ofrece este suelo, desde el punto de vista paisajístico y medioambiental, de las comunicaciones, del entorno, etc. son palpables en un recorrido por el entorno, motivo por el cual ya se han desarrollado varias bolsas de suelo en las proximidades del ámbito en cuestión, como por ejemplo la urbanización de Millalar y la de As Mimosas, además del importante proceso urbanizador en bolsas del suelo urbano de Milladoiro. Las oportunidades de desarrollo del sector también vienen acrecentadas por la floreciente actividad económica que se desarrolla en el mencionado núcleo de Milladoiro, vinculadas fundamentalmente al sector terciario, y al desarrollo del polígono industrial ubicado en las proximidades que se encuentra en este momento en fase de consolidación.

A todas estas oportunidades de ámbito más inmediato habría que añadir la cercanía y facilidad de comunicación con Santiago, acrecentada con la construcción y puesta en servicio de la autovía

Santiago – Noia AG-56 y el corredor Pardiñas – As Galanas con un enlace próximo, lo que hace que las expectativas de rápido desarrollo del sector se nutran tanto de la población de Milladoiro, de la cual es muy posible que "den el salto" los futuros habitantes de la zona, como de la capital vecina.

Atendiendo a esto, las tipologías de desarrollo para la pieza fueron eficazmente plasmadas tanto en el Plan General como en el convenio firmado previamente a la aprobación de éste, con una actuación dirigida fundamentalmente a la vivienda unifamiliar donde abundan las zonas libres y en la que se valoren los aspectos medioambientales y de hito paisajístico con los que cuenta el monte de A Venturiña.

## 1.6.- TRAMITACIÓN Y CALENDARIO

El Plan General de Ordenación Municipal de Ames fue aprobado definitivamente con fecha 28 de junio de 2002.

En base al convenio suscrito en septiembre de 2000 entre el Ayuntamiento y la empresa promotora Santiago Sur S.A. se asumió por el planeamiento la clasificación de una bolsa de suelo, conocida como el monte de A Venturiña, como suelo urbanizable, con las determinaciones fijadas en el mencionado convenio, entre las que figuraban: vivienda unifamiliar aislada o pareada, intensidad de uso de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, densidad máxima de 18 viv/Ha, y sistema de actuación por compensación.

Una vez aprobado el Plan General, la empresa promotora de la firma del convenio, inició las gestiones para desarrollar el sector de referencia, encargándole la redacción de correspondiente Plan Parcial a la empresa OAU, Oficina de Arquitectura y Urbanismo, S.C.

Una vez hecho firme el encargo se inició la realización de los estudios previos y la recopilación de la información urbanística, la cual concluyó a finales de enero de 2003.

Como parte de los trabajos y estudios previos realizados, se analizó un trazado alternativo, más adecuado tanto al interés general como a la ordenación del sector, para la vía de conexión de la autovía Santiago-Noia con la N-550 y que según las previsiones del Plan General y del proyecto de trazado, partía el sector en dos. Una vez realizado este estudio se remitió, a la Consellería de Política Territorial para recabar informe favorable a la alternativa propuesta.

El 17 de diciembre de 2003 el Excmo concello de Ames aprueba inicialmente el documento, iniciándose el procedimiento de exposición al público según lo establecido en el artículo 86 de la LOUGA. En paralelo se solicitan los informes sectoriales preceptivos a la Consellería de Ordenación do Territorio, Obras Públicas e Vivenda, Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo, de la Xunta de Galicia y Diputación Provincial de A Coruña.

Los cambios sucesivos en el trazado de la corredor Pardiñas – As Galanas y el enlace con la AG-56 motivan la adaptación del Plan al Informe de la Subdirección Xeral de Estradas de la Xunta de Galicia. El Plan con las citadas modificaciones recibe Informe Favorable del citado organismo el 16 de junio de 2005.

El documento en tramitación recibe informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales el 22 de julio de 2005, según lo recogido en el art. 86.1 c) de la LOUGA. En el se recoge la subsanación o justificación de determinados aspectos del documento. El 30 de junio se completa la presentación de la documentación corregida del Plan para la cumplimentación del citado informe, sin que las modificaciones introducidas supongan cambios en los elementos estructurantes de la propuesta de ordenación.

En 31 de octubre de 2007 se entrega al Concello documento completo del Plan Parcial para su aprobación definitiva continuando con la tramitación reglada establecida en el artículo 86 de la LOUGA. El documento es remitido por el Concello nuevamente a la CPTOPT y a la Diputación Provincial de A Coruña. Después de diferentes trámites el documento recibe informe favorable de la Dirección Xeral de Infraestructuras el 15 de septiembre de 2009.

La ley 6/2007 de 11 de mayo de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia, indica en su artículo 5.d) que los planes parciales deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. La Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental emitió el 19 de julio de 2012 el acuerdo de no sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable S-07 "Venturiña" en el concello de Ames. En el citado acuerdo se recogía la supeditación del mismo al cumplimiento de los condicionantes establecidos en su apartado 5. Los citados condicionantes fueron cumplidos e integrados en el expediente tramitado.

El documento refundido inicial en abril de 2014, se adaptó en sus determinaciones con el fin de dar cumplimiento a la nueva normativa de carácter sectorial surgida en el largo periodo de tramitación del Plan (2003 -2014), con el exclusivo fin de ajustar sus determinaciones a la legalidad vigente.

Entre otras es reseñable la adaptación del documento a la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En función de la citada legislación se modifican las condiciones técnicas del viario para garantizar el cumplimiento de las determinaciones referidas especialmente a la pendiente máxima del viario.

Se justifica en el documento refundido el cumplimiento de la normativa de habitabilidad de Galicia y la legislación referente a la reserva de vivienda protegida de aplicación, que sufrió variaciones desde la Aprobación Inicial del documento. Se garantizan también las adecuadas condiciones de edificabilidad de las parcelas de equipamiento previstas.

Las modificaciones referidas no supusieron modificaciones sustanciales en el documento por suponer meras adaptaciones a la legislación sectorial vigente y cumplimentación de informes sectoriales emitidos.

Para garantizar la seguridad jurídica de la tramitación y tras conversaciones mantenidas con el concello de Ames se solicitaron nuevos informes sectoriales a la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural

de la Consellería de Cultural, Educación y Ordenación Universitaria y a la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, emitido por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

La Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia, emitió informe el 20 de mayo de 2016, en el que se formulaban una serie de consideraciones que se incorporaron al documento tramitado para la aprobación definitiva.

La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, órgano del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, el 18 de febrero de 2016, emite informe al documento resuelto favorablemente.

En el tiempo de tramitación de este documento refundido que incorpora los informes citados se produce la entrada en vigor de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia. Se incorporaron al Plan Parcial las modificaciones que le afectaban.

El documento refundido que incluía las modificaciones demandadas por la DXPC fue tramitado y recibió nuevo informe desfavorable de fecha 4 de abril de 2017. La cumplimentación del citado informe desfavorable y la incorporación de sus consideraciones al documento del Plan Parcial han sido realizadas en el presente documento para Aprobación Definitiva.

Durante la tramitación del último documento del Plan Parcial se produce la entrada en vigor del Reglamento de la Ley 2/2016 y de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia. Estos cambios normativos se incorporaron al documento de Aprobación definitiva.



## 2.0. INTRODUCCIÓN : METODOLOGÍA UTILIZADA

La información urbanística comprende el acopio y procesado de todos los datos referidos al sector (S-07 Venturiña) y que dará soporte posterior a la toma de decisiones para la redacción del Plan Parcial que ordenará el sector.

Para la consecución del objetivo señalado se analizan datos de tipo socioeconómico, tectónico, ipsométricos, geológicos, edafológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, climatológicos, de estructura parcelaria, de red viaria, de redes de servicios e infraestructura de distribución, de tipología y distribución de asentamientos, demográficos y de actividad económica.

Todos ellos (obtenidos en campo y/o mediante referencia a fuentes documentales), se analizan con carácter estratégico y a una doble escala: la interna del Sector y la externa de su entorno.

Del análisis de datos a ambas escalas se obtiene una matriz de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades, que se plasman en un Diagnóstico Operativo. Este Diagnostico Operativo recoge pormenorizada y analíticamente los temas que deberá resolver el Plan Parcial planteado.

### 2.1.- ENCUADRAMIENTO TERRITORIAL

El concello de Ames está situado al Suroeste de la provincia de A Coruña, concretamente en el valle de A Mahía, drenado por los ríos Tambre, Sar, Sarela y sus afluentes. Administrativamente, pertenece al partido judicial de Negreira, y está integrado en la comarca urbana de Santiago.

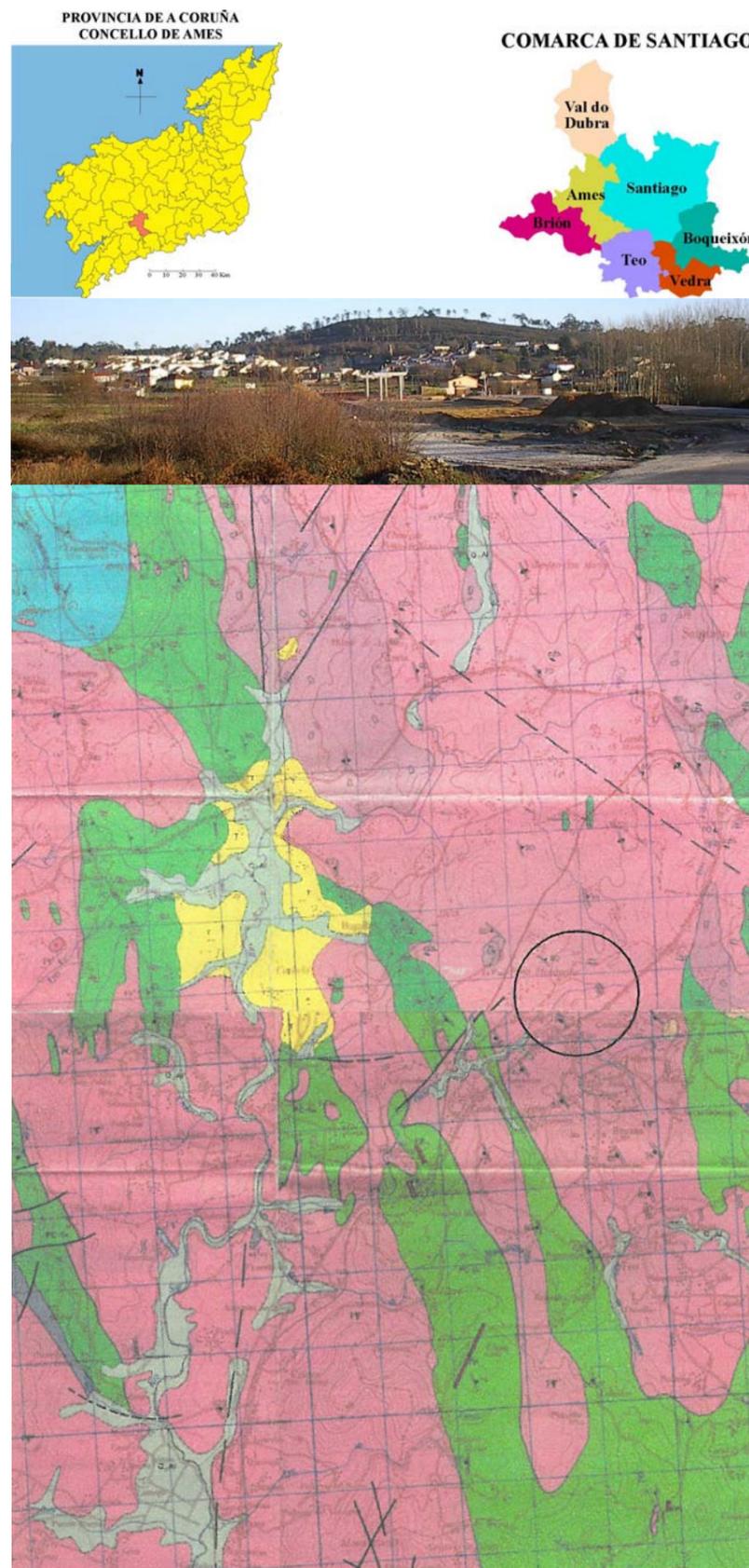
Cuenta con una superficie de 80,91 Km<sup>2</sup> y tiene 11 parroquias (Agrón, Ameixenda, Ames, Biduido, Bugallido, Covas, Lens, Ortoño, Piñeiro, Tapia y Trasmonte) y 116 núcleos de población, destacando por sus dimensiones urbanas Milladoiro y Bertamiráns (capital municipal). La densidad es muy elevada, habiendo pasado de 117,75 Hab/Km<sup>2</sup> en el año 1981 a 232,13 en el año 2001.

El Sector de Suelo Urbanizable S-07 de Venturiña se encuentra ubicado en la zona sudeste del municipio de Ames, próximo al núcleo urbano de Milladoiro, y muy cerca del límite del término municipal con el vecino concello de Teo. Con una extensión de 173.621 m<sup>2</sup>, se encuentra limitado al norte y oeste por la carretera provincial CP-0206, al este por viario municipal, y al sur por parcelario privado.

## 2.2.-MEDIO FÍSICO

### 2.2.1.- Tectónica

La geomorfología dominante es la de plegamientos, originados durante la orogénesis alpina y hercínica, generadora de un buen número de bloques graníticos levantados y hundimientos, uno de los



cuales es el responsable del valle de A Mahía, situado en el centro del término municipal, con altitudes inferiores a los 100 metros s.n.m. y con una superficie de 20 Km<sup>2</sup>, limitado al Sur por el río Sar, al Este por las estribaciones del Monte Ventosa y A Barreira, y al Oeste por los montes de Laxes y Cubelo, quedando entre ambas unidades el pequeño valle formado por el Rego dos Pasos. En la zona noroccidental del municipio aparece una pequeña depresión, estrecha y bastante encajada, por donde transcurre el río Tambre.

La división de las unidades de relieve es el resultado de la intersección de dos fracturas ortogonales: la falla central que recorre el concello de N a S, surcada por el Rego dos Pasos (de Piñeiro a Bertamiráns), y la fractura E-W en la que se aloja el río Sar. Otro elemento característico del relieve de Ames es la existencia de mesetas claramente dibujadas, y que confieren a este territorio una gran variedad de altitudes, que van desde los 376 metros sobre el nivel del mar de Monte Ventosa, o los 276 de Piñeiro, hasta los 31 metros del centro del valle de A Mahía, pasando por Trasmonte (230 m), monte Venturiña (249,6 m) o Bugallido (95 m).

La pieza urbanística objeto del presente Plan Parcial está físicamente bien individualizada. Se encuentra en la parroquia de Biduido, inmediatamente al Sur de la urbanización "As Mimosas", circundada por una carretera de titularidad provincial que sirve de acceso a la citada urbanización. Esta pieza coincide casi en su totalidad con el monte Venturiña, delimitada por la mencionada carretera, excepto en el límite Sur, formado por una línea trazada a través del monte con dirección 076° - 263°.

### 2.2.2.- Hipsometría

El sector se configura como un montículo, un hito paisajístico, en el territorio en el que se sitúa. Se plantea como una pieza de transición entre las zonas más altas (al oeste) de Milladoiro y el valle del Rego de Tarrío (al este). En el interior del ámbito de actuación se pasa de cota 190 m. a cota 249 m. de altura en escasos 250 metros de planta. La orografía es pues altamente sinuosa con pendientes de más del 20 % hacia el norte y este, y algo más tendidas (15 / 20 %) hacia el oeste. Las vistas de mayor interés se localizan en las vertientes Norte y Oeste del sector.

### 2.2.2.- Geología

Geológicamente el Concello de Ames pertenece al Macizo Hespérico, dentro de la zona III Centroibérica<sup>1</sup>; y a la zona paleográfica número V de Galicia Occidental<sup>2</sup>, que constituye una subdivisión de la anterior clasificación.

Desde el punto de vista litológico, en Ames aparecen cuatro grupos litológicos y un depósito cuaternario:

Grupos litológicos:

- Granodiorita precoz con megacristales (Ocupa una franja amplia al oeste del municipio)
- Granitoide migmático (Aparece en todo el municipio)

- Esquistos y paragneises (Situados en el centro, en una franja de dirección N-S)
- Granito de dos micas de grano medio a grueso y de grano fino a medio (aparece en todo el municipio)

Depósitos cuaternarios:

- Arcillas: Localizados exclusivamente al Sur de la zona y hacia su parte central. Su extensión no sobrepasa los 6 Km<sup>2</sup>. Su situación está relacionada con la reactivación reciente de fallas cubiertas con estos depósitos. Esta reactivación posiblemente dio lugar a una pequeña cubeta tectónica, aprovechada posteriormente por la sedimentación terciaria y, más tarde, por la cuaternaria.
- Aluviales: Están ligados al cauce de los ríos, y están constituidos por fragmentos sueltos de rocas de todos los tamaños, bloques, gravas, arenas y limos: se incluyen también las manchas cuaternarias de aluvial-coluvial y llanuras de inundación.

El Monte Venturiña presenta frecuentes afloramientos rocosos, y cuenta con dos grupos litológicos principales:

- **Esquistos y paragneises:** por lo general son rocas, muy fragmentadas, de color gris, con marcada esquitosidad que corresponden a esquistos micáceos y esquistos con cuarzo y feldespato, que frecuentemente intercalan niveles arenosos. Están constituidos por un conjunto de rocas metamórficas (esquistos micáceos, filitas y pizarras sericíticas, semiesquistos y corneanas, destacando fundamentalmente los primeros). La paragénesis común de los micáceos es moscovita y biotita, cuarzo y, como accesorios, plagioclasas y apatitos.
- **Granito de dos micas de tamaño medio a grueso y de grano fino a medio:** se trata de rocas muy heterogéneas en cuanto a sus texturas, tamaño de grano y porfidismo, pero tienen en común entre ellos su composición. En las cotas más elevadas aparece un afloramiento de granitoide migmático, ligeramente diaclasado, de gran extensión y parcialmente cubierto de maleza.

### 2.2.3.- Edafología

Los suelos actuales del término municipal de Ames están constituidos en un 50% por tierras pardas húmedas, estando el resto compuesto por suelos con perfil poco diferenciado sobre materiales silíceos, constituyendo los llamados Ranker húmedos.

Las tierras pardas húmedas constituyen un tipo de suelo clímax, característico de las zonas húmedas ibéricas. Se distinguen por su horizonte E de color pardo oscuro, formado por alteración y desintegración de los óxidos de hierro; con buena estructura y aireación, bien humedecidos y, en las zonas de fondos de valle, ligeramente encharcados. Su horizonte orgánico A se diferencia frecuentemente en subhorizontes, especialmente en los sotobosques, donde es característico un subhorizonte de restos vegetales no descompuestos de unos 5 cm. de espesor. Debajo de este

## SUELOS DEL CONCELLO DE AMES

orden	suborden	gran grupo
spodosoles	orthods	haplorthods
inceptisoles	umbrepts	haplumbrepts
inceptisoles	ochepts	dystrochrepts

Fuente: United States Department of Agriculture: "Soil taxonomy"



subhorizonte se encuentra una capa de fermentación con hifas blanquecinas de hongos. Se trata de suelos pobres en sustancias nutritivas, ricos en materias orgánicas, muy ácidos, con un grado de saturación muy bajo, con gravas de cuarzo en sus horizontes superiores, sueltos y sin estructura. Suceden al ranker distrófico y al ranker en la secuencia topográfica.

En la pieza objeto del plan existen suelos de perfil C/A con horizonte orgánico muy variable, casi siempre con restos vegetales arbóreos sin descomponer y muy resistentes a la humidificación por la presencia de ericáceas. La granulación del granito permite un buen drenaje, aunque la presencia de abundante materia orgánica produce una gran retención. Por otra parte, la presencia de roca madre granítica en profundidad impide el drenaje vertical, por lo que se da el drenaje lateral, originando el ranker húmedo.

Los suelos del monte Venturiña presentan horizontes orgánicos de muy diferentes potencias, desde 1 m en las partes más bajas (apreciables en los taludes de la zona Norte, hasta pocos milímetros en las cotas más altas, donde aflora un pequeño batolito granítico).

### 2.2.4.- Hidrogeología

En función de la litología se obtienen valores cualitativos de la permeabilidad para cada una de las formaciones existentes en el concello de Ames. En conjunto, definimos tres unidades hidrogeológicas: permeabilidad media, baja y muy baja.

- Unidades de permeabilidad media: compuestas de arcillas arenosas, gravas, limos y conglomerados
- Unidades de permeabilidad baja: con rocas intrusivas ácidas (granitos y granodioritas pre y sincinemáticas, granotoides, granitos de anatexia, cuarzodiorita y diques de cuarzo) y rocas cuarcíticas.
- Unidades de permeabilidad muy baja: se incluyen en este grupo las rocas pizarrosas, rocas gneísicas, ígneas y metamórficas básicas y metabásicas, y rocas volcánicas.

La incidencia de las aguas subterráneas en Ames es prácticamente nula, siendo su aprovechamiento de carácter familiar, en pequeñas explotaciones agropecuarias, mediante obras de captación anticuadas, reducidas a pozos de barrena y pozos excavados a mano, lo que proporciona caudales bajos.

En cuanto a la orientación al vertido de residuos sólidos urbanos, en Ames se detectan, en función de la permeabilidad de los terrenos y de la existencia o no de aguas subterráneas, las siguientes zonas:

- Zonas desfavorables al vertido, con elevado riesgo de contaminación de las aguas freáticas. Se incluyen en este grupo las formaciones cuaternarias de permeabilidad media-alta.
- Zonas desfavorables condicionadas: son áreas que requieren estudios de detalle, por mostrar baja permeabilidad por porosidad intergranular o por fracturación.
- Zonas favorables: corresponden a formaciones impermeables o de permeabilidad protegida muy baja, en las que las aguas

subterráneas, en caso de existir, están bien protegidas contra la contaminación potencial.

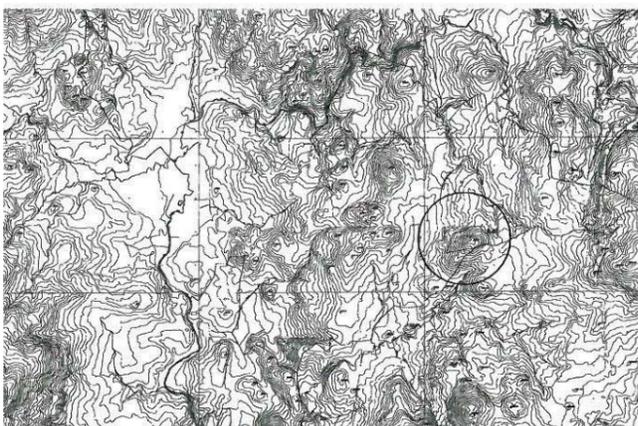
### 2.2.5.- Interpretación geotectónica y condiciones constructivas. Problemas litológicos.

Su definición se fundamenta en el estado físico de la roca, del suelo o de la posición relativa de los elementos de la formación considerada. Son problemas que revierten en alguno de los restantes tipos, y no pueden resolverse individualizadamente, sino que al acometer una determinada obra deben realizarse prospecciones para resolver los problemas geomorfológicos, hidrológicos o mecánicos que puedan existir. En el concello de Ames se distinguen los siguientes:

- Materiales muy alterados: son formaciones metamórficas, constituidas por esquistos, filitas, gneises, etc., que presentan un elevado grado de alteración superficial, lo que implica que la capacidad portante de la zona alterada sea inferior a la de la roca madre inalterada. Antes de empezar una obra en esta zona hay que determinar la potencia de la zona alterada, así como su capacidad de carga, estimando la resistencia del terreno.
- Formaciones tectonizadas o muy disgregadas: formaciones de pizarras, esquistos y filitas, grauvacas, etc, que presentan un alto grado de diaclasamiento o discontinuidades (fracturas o planos de fragmentación). Este problema revierte en una baja capacidad de carga en las zonas muy fracturadas o en la aparición de fenómenos de inestabilidad o deslizamiento cuando se someten a fuertes cargas, sobre todo, cuando el bloque rocoso presenta un grado de buzamiento superior a los 30°. Las cimentaciones en taludes rocosos muy fracturados o, en general, con discontinuidades de red apretada suelen presentar problemas importantes, y es esencial determinar los elementos que definen el estado del bloque rocoso.
- Distribución errática de los materiales: aparecen fundamentalmente en depósitos cuaternarios (coluviales y terrazas aluviales), compuestos por materiales de diferente grosor, con distribución lantejona, poco continua, con cambios laterales y en profundidad importante. La consecuencia mecánica de esta distribución es la posible aparición de asentamientos diferenciales en la estructuras, al afectar éstas a niveles más o menos compresibles o de distinta potencia. En estos casos, es necesario conocer con exactitud la distribución de los materiales en la zona afectada por la cimentación y evaluar las diferencias entre los asentamientos que se produzcan en la estructura.

### 2.2.6.- Problemas hidrológicos

Se indican los principales problemas que pueden aparecer en el término municipal de Ames, excluyendo problemas de arroyadas, por estar limitados al cauce de los grandes ríos, y los relativos a áreas encharcadas o pantanosas, por limitarse al fondo del valle de A Mahía.



Áreas deficientemente drenadas: formaciones arcillosas muy impermeables en las que, por su morfología, se producen encharcamientos en períodos muy lluviosos, con los consiguientes problemas de inaccesibilidad y deterioro de viales o estructuras.

No se han detectado problemas de este tipo en la zona a desarrollar.

### 2.2.7.- Problemas geomecánicos

- Baja capacidad de carga: se estima que la capacidad de carga puede estar comprendida entre 1,5 ó 2 Kg/cm<sup>2</sup> a 0,5 Kg/cm<sup>2</sup>. En estas zonas, deberá determinarse, mediante investigación puntual, la capacidad de carga para definir la cimentación adecuada.
- Asientos diferenciales: este tipo de problema se produce cuando las estructuras de cimentación descansan en materiales con distintas características: potencia del estrato sobre el que se apoya, distinta compresibilidad. La consecuencia es la aparición de asientos de desigual magnitud en los apoyos, lo que origina distorsiones en la estructura. Estos problemas aparecen en forma errática.
- Áreas con intensa fracturación: en bloques graníticos muy fracturados, disminuyendo la capacidad portante del territorio y generando inestabilidad ante la carga.

### 2.2.8.- Climatología

La situación de Ames, próximo al mar, pero protegido de los vientos dominantes del Suroeste por las sierras costeras occidentales, proporciona a este territorio un clima oceánico húmedo, caracterizado por las altas precipitaciones y por unas temperaturas suaves, situadas en el umbral del "confort térmico".

Las precipitaciones superan los 1.500 mm anuales, regularmente repartidas a lo largo del año, con un máximo en otoño-invierno; un exceso hídrico anual de 700 a 1.000 mm y un déficit hídrico situado entre los 50 y los 100 mm anuales.

La temperatura media anual está en torno a los 17°C, siendo las mínimas extremas de 2,5°C, con heladas poco frecuentes, en situación anticiclónica o de inversión térmica.

### 2.2.9.- Índices climáticos

- Clasificación de Thornthwaite
  - Región de humedad: Ames pertenece al tipo perhúmedo, con índice hídrico anual superior a 100.
  - Región térmica: la zona Norte de Ames pertenece al tipo B1', tipo mesotérmico I, con un índice de ETP comprendido en el intervalo de 570 a 712. el resto del concello pertenece a la zona B2', tipo mesotérmico II, con ETP comprendido entre 712 y 855.
  - Variación estacional de la humedad en función de los índices de aridez y de humedad: 0-16,7 (escaso o inexistente déficit hídrico)

- Clasificación de Allué
- Subregión fitoclimática V, Atlántico europeo

### 2.2.10.- Cultivos y aprovechamientos

En Ames aparecen los siguientes cultivos:

- Labor intensiva
- Prados
- Pastizales, matorrales
- Superficies arboladas con especies forestales
- Improductivo

El monte Venturiña cuenta con un fitopaisaje altamente humanizado, formado por arbolado ralo –alóctono en su mayoría- compuesto de pino marítimo (*Pinus pinaster sp. atlántica*), algún eucalipto (*Eucalyptus globulus*) y escasos ejemplares jóvenes de carballo (*Quercus robur*). Este arbolado se reduce a una estrecha franja al Norte de la pieza y una pequeña área en el extremo Este.

El resto del monte se compone de matorral sin arbolado, que corresponde a una formación en regresión derivada de la degradación de formaciones arbóreas preexistentes en estado de clímax, como los carballos y los rebollos. Las especies dominantes en el monte Venturiña son todas ellas acidófilas, a saber: tojo (*Ulex nanus*, *Ulex gallii* y *Ulex europeus*); aulaga (*Genista sp.*), ericáceas (*Erica multiflora* y *Erica cinerea*) y algunos helechos.

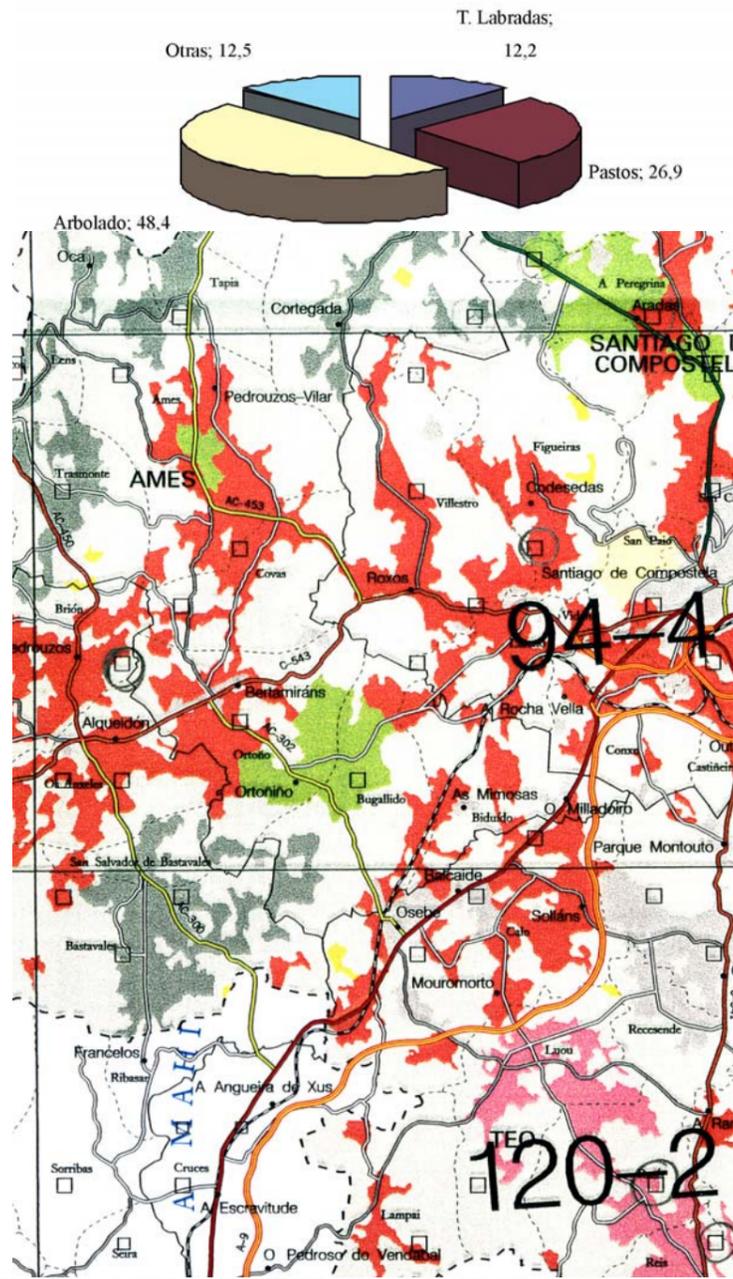
No existe ninguna parcela dedicada a cultivos, y toda la pieza se sitúa dentro de la Clase Agrológica III (suelo forestal no laborable). Esta clase está formada por suelos no utilizables para el laboreo agrícola por el riesgo grave de pérdida de capacidad, debido a la fuerte pendiente o erosión interna, escasa profundidad, gravas abundantes o afloramientos rocosos.

### 2.3.- ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

La mayor parte de los asentamientos de población de este concello se sitúan en el borde de las tierras de cultivo de la cuenca del Sar, en el valle definido por el Rego dos Pasos, valle de Augapesada, y en las tierras llanas situadas en el extremo suroriental del término municipal. De las parroquias que forman el municipio, las más pobladas son: Ortoño, Biduido y Ames, situación que viene dada por la existencia de los dos núcleos urbanos del municipio (Milladoiro en Bugallido y Bertamiráns en Ortoño).

La tipología de asentamientos predominante es la aldea cerrada, con caserío denso en el norte del municipio, mientras que en los asentamientos meridionales se observa un núcleo originario, todavía de carácter netamente rural, en algún caso rehabilitado, y un crecimiento importante, que en muchas ocasiones supera en número de habitantes al núcleo original, que se extiende con carácter disperso, a lo largo de las vías de comunicación, (implantación lineal de enclave), y con unas tipologías entremezcladas, donde predomina la segunda residencia o la residencia tipo "chalef" como alternativa a la vivienda en el municipio vecino de Santiago. La mayoría de los lugares,

SUPERFICIE DE LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS SEGÚN OCUPACIÓN (%)



Zonas de asentamiento de población, industriales, comerciales, de servicios e minas	Praderas en mayoría y cultivos anuales. Vacún de leite. Estructura 2	Praderas y mato. Estructura 1
Zonas forestales	Praderas en mayoría y cultivos anuales. Vacún de leite. Estructura 1	Praderas e especies madereras. Estructura 1
Zonas de escasa vegetación	Praderas en mayoría y cultivos anuales. Vacún de carne. Estructura 1	Prados en mayoría, cultivos anuales e caducifolias mixtas. Estructura 3
Zonas de auga	Prados en mayoría y cultivos anuales. Vacún de leite e carne. Estructura 2	Prados en mayoría, cultivos anuales e mato. Estructura 3
Cultivos anuales Estructura 1	Prados en mayoría y cultivos anuales. Estructura 3	Prados en mayoría, cultivos anuales e especies madereras. Estructura 3
Vinedos. Estructura 3	Cultivos anuales en mayoría y prados. Estructura 3	Vinedo e vexetación forestal. Estructura 3
Praderas, vacún de leite. Estructura 1	Vinedos en mayoría y cultivos anuales. Estructura 3	
Praderas, vacún de carne. Estructura 1	Cultivos anuales en mayoría y vinedos. Estructura 3	
Prados. Estructura 3	Prados en mayoría, vinedos e cultivos anuales. Estructura 3	
Praderas en mayoría y cultivos anuales. Vacún de leite. Estructura 1	Praderas e caducifolias mixtas. Estructura 1	

excepción hecha de Bertamiráns y Milladoiro, cuentan con agrupaciones de entre 10 y 40 edificaciones, en algunos casos sobrepasan las 60, de carácter netamente rural en el núcleo originario y con una orientación más urbana en los crecimientos a lo largo del viario. Esta tipología de asentamiento queda reflejada en el relativamente bajo número de aldeas existentes, con una media de 10 entidades de población por parroquia.

De todas las entidades de población, destacan claramente Milladoiro y Bertamiráns como núcleos urbanos consolidados. Aparecen además los que denominamos núcleos urbanos territoriales, implantaciones residenciales unifamiliares recientes de tamaño medio desarrolladas por paquetes unitarios de suelo y vinculadas a la accesibilidad proporcionada por las vías de comunicación.

En definitiva, la población del municipio tiene una clara tendencia hacia el espacio urbano, y el aumento de viviendas es uno de los factores que destacan en Ames: las 2.565 viviendas de 1970 se han más que doblado en la actualidad, lo que supone una evolución muy importante, consolidando al municipio como un lugar de residencia de una población que, mayoritariamente, trabaja en Santiago, y por razones ajenas a su voluntad no pueden residir en la capital.

En el entorno próximo del Sector de Suelo Urbanizable S-07 Venturiña nos encontramos con las siguientes piezas edificadas homogéneas:

- Un núcleo urbano territorial residencial de reciente implantación, (urbanización As Mimosas), situado al norte de la pieza y constituido por aproximadamente 80 viviendas unifamiliares de bajo mas una planta, implantadas en parcela aislada de superficie próxima a los 400 m<sup>2</sup>. Cuenta con los equipamientos, zonas verdes y plazas de aparcamientos propios de su desarrollo unitario. Tipológicamente la pieza se caracteriza por la agrupación de un número máximo de 8 unidades residenciales en pequeñas manzanas dotadas de su propio espacio común.
- Hacia el este se suceden tres núcleos rurales tradicionales apoyados en viario local y cosidos entre sí por implantaciones lineales de edificación unifamiliar dispersa también vinculada al viario. Es de destacar la presencia del conjunto del iglesiario de Biduido que como elemento singular contribuye a articular la trama urbana generada en el contacto entre las distintas piezas existentes
- Al este tan solo dos viviendas dispersas se localizan en las proximidades del sector.

Es de destacar la influencia que sobre el ámbito objeto de actuación ejerce el núcleo urbano de Milladoiro que si bien no presenta continuidad física con el monte Venturiña, si mantendrá con él una relación funcional muy intensa en cuanto a la buena posición de la que disfruta y su fácil accesibilidad. El sector S-07 Venturiña por la dimensión y accesibilidad señaladas presenta una vocación netamente urbana que por sus características paisajísticas y parámetros urbanísticos debería de desarrollarse siguiendo estrategias de ciudad jardín.

## 2.4.- DEMOGRAFÍA

Muy próximo a la capital regional, Ames se ha constituido como un foco de complementariedad residencial con Santiago, del que extrae sus mayores crecimientos en los últimos años.

El crecimiento demográfico de este concello ha tenido varias etapas, perfectamente diferenciadas. Se iniciaba el siglo XX con poco más de 7.000 habitantes, cifra que se fue incrementando ligeramente hasta la década de los años cuarenta, en que se produjo la primera explosión demográfica, pasando de 7.095 hab. en 1900 a 9.153 en 1940. A partir de este momento, se produce un cierto estancamiento, pues en 1981, Ames registra 9.527 habitantes. La segunda gran explosión demográfica, acaecida en la última década del siglo XX llevará a doblar la población (18.782 en el año 2001), crecimiento debido casi exclusivamente al saldo migratorio positivo experimentado en este municipio. El mayor incremento del saldo migratorio tiene lugar entre los años 1991-1996, cuando el municipio ve incrementado su padrón municipal en 3.131 habitantes, lo que supone una tasa de saldo migratorio del 31,3%, la mayor, porcentualmente, de Galicia, baste ver que la tasa autonómica es del 1,7%, y la provincial del 2,4%.

Esta evolución demográfica coloca a Ames entre los principales municipios de Galicia por volumen de población, superando ya ampliamente a numerosas villas, tradicionales centros comarcales tanto del interior como de la costa.

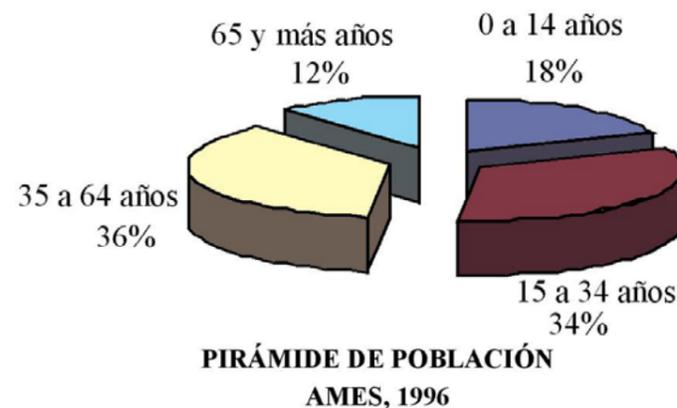
De acuerdo con esto, la estructura demográfica es muy joven, con un aumento de los mayores de 15 años (el 18,42% de la población), mientras que los mayores de 65 años suponen el 11,6% de la población, frente al 20,2% de Galicia. El grupo de los adultos representa el 69%, lo que también da una idea de lo joven que es la estructura demográfica de Ames (todos estos datos referidos a 1996). Por otra parte, la tasa de natalidad es más del doble que la regional (15,6‰ frente al 7,0‰ de Galicia), mientras que la tasa de mortalidad es del 6,7‰ (10,2‰ en Galicia).

En la zona de Milladoiro y por tanto en el entorno del sector de Venturiña la estructura demográfica de la población es acorde con lo establecido para el conjunto del municipio, si bien en el núcleo de Milladoiro lo señalado en cuanto a predominio del tramo joven y más dinámico de la población es especialmente acusado.

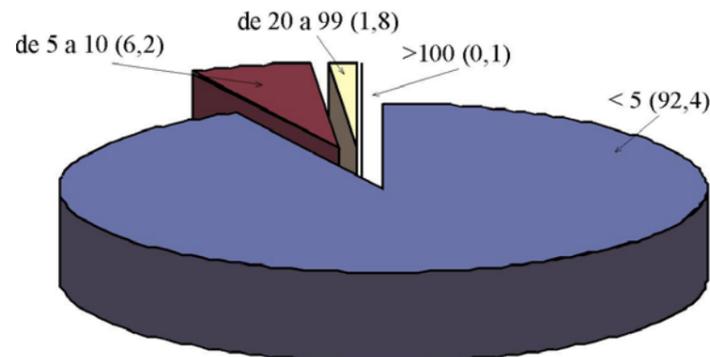
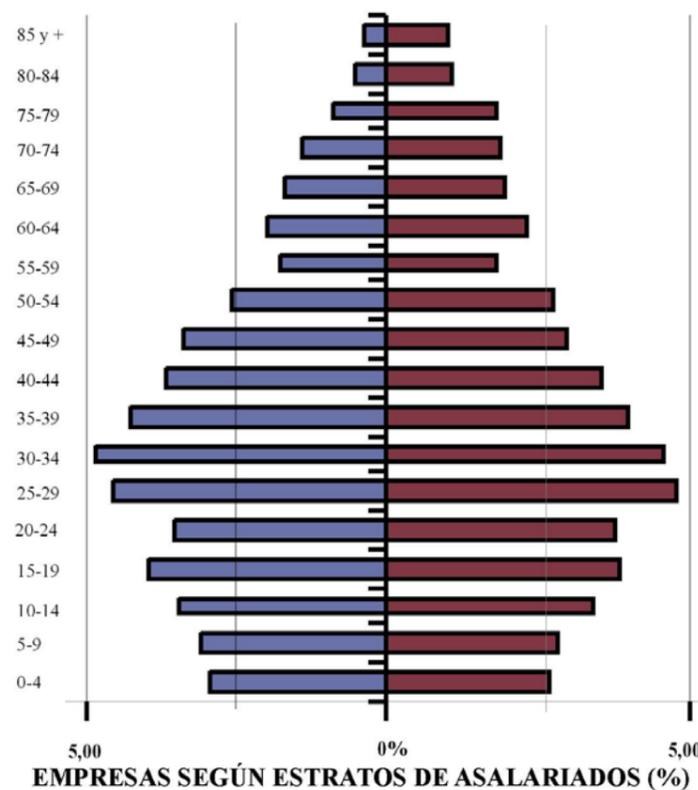
La urbanización de As Mimosas por el nicho sociológico y económico al que fue dirigido, es un reducto del tramo maduro de la pirámide con un buen nivel adquisitivo desde el punto de vista económico.

Frente a esta realidad los núcleos rurales tradicionales próximos se caracterizan por una permanencia de población de más edad, probablemente mas enraizada en el lugar y con mayor vinculación a actividades productivas tradicionales.

## ESTRUCTURA POR GRUPOS DE EDAD (%)

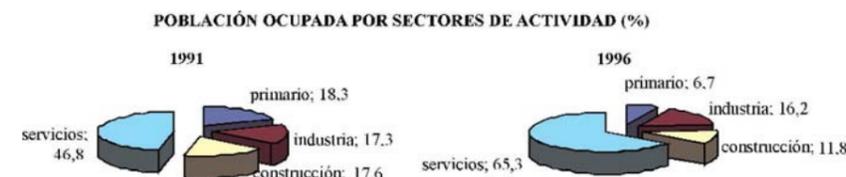


PIRÁMIDE DE POBLACIÓN  
AMES, 1996



## 2.5.- ACTIVIDAD ECONÓMICA

Ames presenta un elevado índice de actividad económica, con un total de 5.545 activos (datos de 1996), que suponen el 51,7% de la población, mientras que los activos ocupados (4.441) suponen el 41,8% de esta. La tasa de paro se ha elevado, situándose en un 19,9% de los activos (un 9,9% de la población total).



Las actividades económicas se ven concentradas y caracterizadas por el enorme peso del sector servicios, tanto en el propio concello como en Santiago, donde parte de los habitantes realizan su actividad profesional.

La agricultura ocupa al 6,7 de los habitantes, la industria al 16,2%, la construcción al 11,8% y los servicios al 65,3%. Evidentemente, el sector terciario es mayoritario.

En Ames se aprecia un incremento en el sector industrial en los últimos años, debido a la diversificación experimentada en el propio municipio y a la localización de empresas antes ubicadas en Santiago. Esta tendencia aumentará en los próximos años, porque Ames se está dotando de suelo industrial, infraestructuras que tienen un enorme potencial, debido a la cercanía a la capital autonómica y a las perspectivas de mejora de la accesibilidad a las principales vías de comunicación (Autopista del Atlántico, aeropuerto de Santiago, tren de alta velocidad, etc.).

## 2.6.- SISTEMA VIARIO

El sistema viario del ayuntamiento de Ames se encuentra articulado en torno a las siguientes vías principales: al norte la AC-543 Santiago-Noia y la autovía AG -56 Santiago-Noia atraviesan el municipio transversalmente; al sur la N-550 Santiago-Pontevedra-Vigo y la A-6 discurren en dirección norte sur por el termino municipal. Por su incidencia sobre el sector objeto de análisis son de señalar el corredor urbano de nuevo trazado R-3 (AC-543 / A-6), en el tramo Pardiñas-As Galanas que atraviesa el ámbito, y las carreteras provinciales CP-0206 y CP-0205 que garantizan la articulación de la pieza de referencia con el resto del término municipal y su conexión con el entorno mas lejano a través de su entronque con el viario de alta capacidad. Una densa red de carreteras locales completa la red viaria municipal.

El ferrocarril atraviesa asimismo el término municipal al oeste de Venturiña, en dirección norte / sur.

En cuanto al viario inmediato al ámbito de actuación y según lo señalado en 2.1. se encuentra limitado al norte y oeste por la carretera provincial CP-0206, al este por viario municipal. Para garantizar el refuerzo de la conexión del viario del sector con los sistemas generales

viarios, se redactó un Plan Especial de Infraestructuras que garantizará la conexión del viario local del sector con el enlace al corredor Pardiñas – As Galanas, y el refuerzo necesario de las infraestructuras de comunicación.

## 2.7.- REDES DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

En cuanto a las redes de servicios existentes en el entorno del ámbito del sector S-07 Venturiña se pueden hacer las siguientes consideraciones:

### 2.7.1. Red de saneamiento de fecales

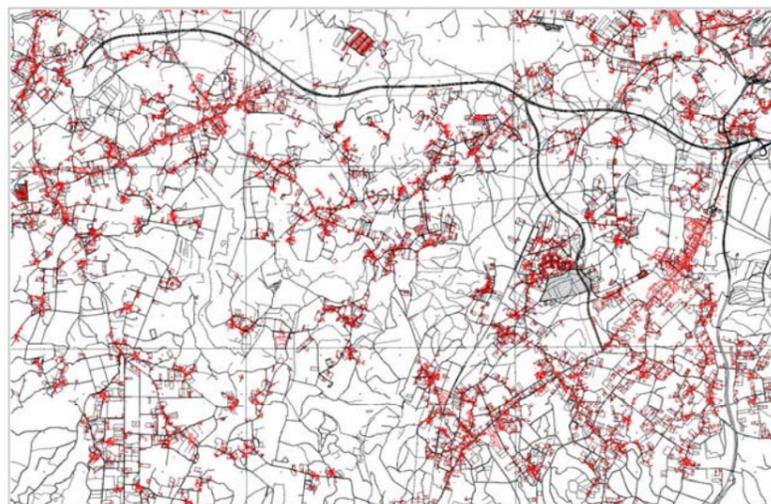
Se dispone de red general de saneamiento constituida por conducción enterrada de PVC de diámetro 300 en el colector general con el trazado señalado en el plano I-07, y que, discurren paralelamente a la vía férrea, vierte sus aguas a la E.D.A.R. de Teo. Según los términos establecidos en el convenio firmado con el Exmo. Concello de Ames por Santiago Sur S.A. promotora del desarrollo del Sector S-07 Venturiña la conexión con la red de saneamiento general se realizará en el punto indicado en el plano anexo al convenio. Por otro lado según lo expresado en la ficha del Plan General correspondiente al sector de referencia "la conexión con el saneamiento se realiza de manera inmediata al colector general que une parte del núcleo de Milladoiro con la depuradora situada en el municipio de Teo". El Plan Parcial contemplará el trazado de redes necesario para la mencionada conexión, así como una estimación económica de ésta.

### 2.7.2. Red de saneamiento de pluviales

No existe en el ayuntamiento de Ames red general de saneamiento de agua pluviales, produciéndose el vertido de este tipo de aguas puntualmente en función de las distintas necesidades a los distintos ríos y arroyos que discurren a lo largo del término municipal. Por lo que respecta a las pluviales recogidas en el sector S-07, debido a las peculiaridades de la situación y topografía, no se observan especiales problemas para su vertido. La canalización puede discurrir ladera abajo hasta el punto de vertido que se debería ubicar en el arroyo de Tarrío, situado a escasos 600 metros del borde del sector.

### 2.7.3. Red de Abastecimiento

Se dispone de red general de abastecimiento ejecutada en conducción enterrada de fundición de diámetro 200 con el trazado señalado en el plano I-10. Según los términos establecidos en el convenio firmado con el Exmo. Concello de Ames por Santiago Sur S.A. promotora del desarrollo del Sector S-07 Venturiña, la conexión con la red de abastecimiento "se realizará desde el depósito municipal de Milladoiro, dimensionándose la conducción con capacidad suficiente para atender las necesidades del sector y de los núcleos rurales situados en su entorno". Por otro lado las disposiciones del Plan General, reflejadas en la ficha correspondiente al presente sector, indican que con respecto a la conexión a la red de abastecimiento municipal "se



realizará al colector general que une los depósitos de Milladoiro y Aldea Nova". Este colector según lo indicado en el plano I-06 pasa al norte de las Mimosas y cruza la vía del ferrocarril a la altura del actual paso a nivel, con un entronque con los núcleos del entorno paralelo, a la mencionada vía férrea. Desde el Plan Parcial se deberá contemplar este entronque.

### 2.7.4. Red de suministro de electricidad

El ámbito objeto de actuación se encuentra atravesado por un tendido de media tensión considerado, en principio y a expensas de lo indicado por la empresa titular de la línea, como suficiente para el conexionado de la instalación de suministro eléctrico de la pieza a la red. Existe un C.T. de media Tensión que en la actualidad da servicio al conjunto de As Mimosas. Para el desarrollo del sector será preciso el establecimiento de un C.T. propio. Se plantea recomendable el traslado o tendido subterráneo de la red.

### 2.7.4. Red de telefonía.

Se dispone de red de telefonía en las vías perimetrales que limitan el sector de manera que está garantizada la acometida al servicio.

## 2.8.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

En el entorno del sector S-07 Venturiña, se localiza como principal equipamiento de ámbito parroquial el conjunto del Iglesario de Biduido, constituido por la iglesia, la rectoral, y el espacio destinado a "campo de la fiesta". Este conjunto se configura como el principal espacio público del entorno, constituyendo un nodo articulador desde el punto de vista espacial (por su significación arquitectónica), y espacio de relación tradicional. El conjunto está reforzado por una escuela unitaria actualmente en desuso. Acertadamente vinculados a este ámbito, distintos pequeños espacios públicos (miradores) de la urbanización "As Mimosas" contribuyen a reforzar el carácter público de la pieza.

Junto a este conjunto de equipamientos y dotaciones de ámbito parroquial, se identifican aquellos de escala local vinculadas a la pieza de As Mimosas. En su interior se disponen plazas de aparcamiento, zonas verdes, pistas deportivas y equipamiento social.

## 2.9.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad del entorno de la pieza objeto de actuación se caracteriza, como es común en la mayor parte del territorio de Galicia, por la fragmentación parcelaria. En general conviven las siguientes tipologías parcelarias:

- Parcelas tradicionales de pequeña dimensión y uso agrícola o forestal de escaso frente y fondo pronunciado.

- Parcelas procedentes de procesos de concentración parcelaria, de mayor dimensión y trazado regular.
- Parcelas próximas a vías de comunicación generadas por procesos de edificación y urbanización difusa.
- Parcelas generadas por fenómenos de desarrollos urbanísticos reglados (Urbanización de As Mimosas)
- Parcelas de soporte de núcleo tradicional.
- Parcelas de mayor dimensión sin aprovechamiento agrícola o forestal y susceptibles de incorporarse, (o en proceso de incorporación) al proceso de desarrollo urbanístico.

El ámbito del sector S-07 de Venturiña presenta una estructura de la propiedad altamente fragmentada en la que conviven dos tipologías parcelarias:

- Parcelas de pequeña dimensión, carácter longitudinal y escaso frente
- Parcelas de mayor dimensión, paralelepípedica y geoméricamente más regulares

El listado de los propietarios integrantes del sector así como su superficie y cuota de participación es el siguiente:

PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE	PORC.
Bautis Requeijo, M <sup>a</sup> Josefa	1072	2.793,00	1,61
Beade Villar, Alcira Carmen y otra	1108	2.660,00	1,53
Blanco Barica, José	1019	1202,00	0,69
	1082	1002,00	0,58
	<b>Total</b>		<b>1,27</b>
Bouzas Ferreiro Manuela y otros	1020	2352,00	1,35
Carreira Martínez, M <sup>a</sup> Esther	1033	4.140,00	2,38
Corujo Quian, José	1105	2.089,00	1,20
Desconocido (Carmen Iglesias Cerviño)	1097	604,00	0,35
Fernández Méndez, María	1077	1.266,00	0,73
Fraga Blanco, Jose	1070	839,00	0,48
Framil Vázquez, María y otras	1104	459,00	0,26
Gacio Tarrío, Julio	1094	2.953,00	1,70
García Tarrío, Amelia Carmen	1078	961,00	0,55
García Villanueva, José Daniel	1090	853,00	0,49



González Pegito, Dora	1030	738,00	0,43
López Quintáns, Ramón	1098	788,00	0,45
Martínez González, Gerardo	1109	587,00	0,29
Pampín Botana, Manuel	1080	1.754,00	1,01
	1086	1.858,00	1,07
	<b>Total</b>		<b>2,08</b>
Pena Blanco, Nelida y otra	1027	1.200,00	0,69
	1088	807,00	0,46
	<b>Total</b>		<b>1,16</b>
Pereiro Vales, Josefina Alcira	1067	1.012,00	0,58
Pérez García, José M <sup>a</sup>	1084	639,00	0,37
Pérez Vieites, Manuel	1017	802,00	0,46
Pombo Conde, Ramiro	1083	733,00	0,42
Rodríguez Mourullo, Gonzalo	1071	1.216,00	0,70
	1069	1.607,00	0,93
	<b>Total</b>		<b>1,63</b>
Roubín Noroeste, S.A.	994	794,00	0,46
	1028	766,00	0,44
	1029	765,00	0,44
	1066	17.214,00	9,91
	1076	1.291,00	0,74
	1096	2.253,00	1,30
	1089	1.662,00	0,96
	1100	1.044,00	0,60
	1254	684,00	0,39
	<b>Total</b>		<b>15,25</b>
Saavedra Pérez, José Manuel	1081	498,00	0,29
Santiago Sur S.L.	1017	2484,00	1,43

1018	602,00	0,35	
1021	1.293,00	0,74	
1022	2.363,00	1,36	
1023	2.650,00	1,53	
1024	745,00	0,43	
1025	2.178,00	1,25	
1026	800,00	0,46	
1031	732,00	0,42	
1032	530,00	0,31	
1034	32.032,00	18,45	
1066	24.534,00	14,13	
1067	153,00	0,09	
1078	1.393,00	0,80	
1084	728,00	0,42	
1085	1.700,00	0,98	
1091	848,00	0,49	
1092	895,00	0,52	
1095	2.617,00	1,51	
1106	509,00	0,29	
1107	644,00	0,37	
1108	6.574,00	3,79	
1110	2.196,00	1,26	
	<b>Total</b>	<b>51,37</b>	
Santiso Pazos, María Manuela	1068	2.766,00	1,59
Somoza Santos, Mercedes	1093	476,00	0,27
Urbadín Promociones Inmobiliarias, S.L.	1101	1.097,00	0,63
	1102	855,00	0,49

DENOMINACIÓN	VENTURIÑA	S-07
Plano C(anexo)		
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable	
SUPERFICIE TOTAL	173.866 m <sup>2</sup>	
M <sup>2</sup> LUCRATIVOS	52.000 m <sup>2</sup>	
APROV. LUCRATIVO	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
DENSIDAD MAX.	18 viv/Ha	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO		
Uso Global	Residencial	
Uso Global excluyente	Industrial	
Usos compatibles	El resto	
CESIONES ESTIPULADAS		
Espacios libres-Zona verde	Reglamento de Planeamiento	
Dotacional	Reglamento de Planeamiento	
TOTALES		
Reglamento de Planeamiento		
SISTEMAS GENERALES		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	
Conexión Autovía Santiago-Noia con N-550	12.874 m <sup>2</sup>	
PLANEAMIENTO	Plan Parcial	
ÁREA DE REPARTO	S-07	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar	
Observaciones		
El planeamiento de desarrollo contemplará las condiciones de conexión a sistemas generales introducidas en el convenio y compatibilizará la ordenación con el trazado del ramal Pardiñas-As Galanas. Se pondrá a disposición anticipada el suelo destinado a dicho Sistema General. La conexión con sistema general viario se realizará reforzando a costa de los propietarios del sector el viario local hasta llegar al enlace con el vial de conexión entre la autovía Santiago-Noia con la N-550. La conexión con el saneamiento municipal se realiza de manera inmediata al colector general que une parte del núcleo de Milladoiro con la depuradora situada en el municipio de Teo. La conexión con el abastecimiento municipal se realizará al colector general que une los depósitos de Milladoiro y Aldea Nova. La parte alta del montículo permanecerá libre de edificación concentrando en ella todas las cesiones de espacios libres y zonas verdes creando en ella un parque-mirador. La tipología edificatoria será de B+1 sobre cualquier rasante del terreno.		



	<b>Total</b>	<b>1,12</b>	
Vilas Presaras, José Manuel	1074	742,00	0,43
Villanueva Díaz, María	1079	935,00	0,54
Villanueva Fernández, Elsa Milagros	1087	831,00	0,48
Villanueva Seoane, Eduardo y otros	1099	1.095,00	0,63
Villaverde Villanueva, Dolores C. y otros	1073	740,00	0,43
Viqueira Río, Jesús	1073	835,00	0,48
Viqueira Rodríguez, Carmen	1073	1.039,00	0,60
Viqueira Rodríguez, Estrella	1103	859,00	0,49
Viario Público existente	vp	6.778,00	3,90
	<b>TOTAL</b>	<b>173.631,00</b>	<b>100</b>

**SUPERFICIE DEL SECTOR: 173.631 m<sup>2</sup>**

## 2.10.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Las tipologías edificatorias presentes en el entorno del sector S-07 de Venturiña son las siguientes:

### 2.10.1. Tejido residencial

En cuanto a las tipologías edificatorias presentes y vinculadas al uso residencial aparecen:

- Tejido constituido por unidades residenciales aisladas de bajo y una planta cubierta a dos aguas y parcela vinculada, procedentes de procesos de crecimiento disperso y lineal asociado a vías de comunicación.
- Tejido constituido por unidades residenciales aisladas de bajo y una planta cubierta a dos aguas y parcela vinculada, procedentes de procesos de crecimiento reglado (As Mimosas).
- Tejido constituido por unidades residenciales adosadas de bajo y una planta y parcela vinculada, procedentes de procesos de crecimiento reglado y lineal asociado a vías de comunicación.
- Tejido constituido por unidades residenciales tradicionales adosadas o exentas de bajo y una planta y cubierta a dos o más aguas.

## 2.10.2. Elementos singulares

Los elementos singulares del entorno de la pieza son los descritos en 2.8. "Equipamientos y dotaciones". Tipológicamente se caracterizan por su carácter de contenedor abierto o cerrado y su carácter de referencia territorial (en especial por lo que se refiere a la iglesia de Biduido).

## 2.11.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE RANGO SUPERIOR

El ámbito territorial sobre el que se actúa aparece recogido en Plan Xeral de Ordenación Municipal del Concello de Ames como Sector de Suelo Urbanizable con el nombre de S-07 de Venturiña, con los parámetros de actuación reseñados en la ficha adjunta:

Las determinaciones establecidas para el Sector objeto de actuación eran conformes con los parámetros establecidos para el Suelo Urbanizable Delimitado según la Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e de Protección do Medio Rural de Galicia (aplicando las equivalencias establecidas en la disposición transitoria primera de la mencionada ley), así como con los establecidos en los Reglamentos de Planeamiento de (RD 2.159/1978), de Gestión (3.288/1978) y el de Disciplina Urbanística (Decreto 28/1999 de 21 de enero), vigentes. Las disposiciones establecidas han sido adaptadas para el cumplimiento de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia.

Según la Lei 2/2016 del Suelo de Galicia las reservas de suelo necesarias para dotaciones urbanísticas son las siguientes (art.42):

- Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población en ámbitos de suelo residencial 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de suelo y como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito.
- Sistema de equipamientos públicos destinados a prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios en ámbitos de uso residencial 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables.
- Plazas de aparcamiento de vehículos en ámbitos de uso residencial: 1 plazas de aparcamiento por cada 100 metros de suelo edificable, de las que como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.
- Arbolado: en ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.

Bertamiráns, Ames, noviembre de 2017

Los arquitectos

Juan A. Caridad Graña  
Col. 2170

Isidro López Yáñez  
col. 2261