



---

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ADAPTACIÓN DE  
ALINEACIONES EN EL ÁMBITO Z6 DEL PLAN  
PARCIAL SAU 3 PAZO DE RIANXIÑO.  
CONCELLO DE RIANXO**

---

<b>SITUACIÓN:</b>	<b>RIANXO</b>
<b>PROMOTOR:</b>	<b>LANDCOMPANY 2020 S.L.</b>
<b>REDACTOR:</b>	<b>D. ÁNGEL L. MONTEOLIVA DÍAZ</b>
<b>FECHA:</b>	<b>JULIO 2022</b>

---

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**  
**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

## ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

- MEMORIA
- PLANOS

## ÍNDICE DE LA MEMORIA

1. DEFINICIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	4
2. ANTECEDENTES .....	4
3. PROMOTOR .....	5
4. EQUIPO REDACTOR .....	5
5. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA .....	6
7. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	9
8. AFECCIONES .....	14
9. CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES Y REGLAMENTARIAS .....	15
10. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	19
11. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....	21
11.1 REAJUSTE DE ALINEACIONES:.....	21
11.2 ZONIFICACIÓN:.....	22
11.3 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES: .....	27
11.4 VIARIO: .....	27
11.5 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE GÉNERO: .....	29
11.6 DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:.....	30
12. EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.....	30
13. ÍNDICE DE PLANOS .....	31
ANEXO DEFICIENCIA Nº3 PLAN PARCIAL .....	32
ANEXO REQUERIMIENTO DE ENMIENDA AYUNTAMIENTO DE RIANXO XUÑO 2022 .....	37

## 1. DEFINICIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento, es el de adaptar la ordenación detallada a las alineaciones de la zona definida como Z6 en el Plan Parcial del SAU 3 “Pazo de Rianxiño” (en adelante, PP), ajustándose a la realidad topográfica existente y a la normativa en materia de urbanismo vigente. Además, se establecerá la zonificación del ámbito en función de las tipologías edificatorias adoptadas.

## 2. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Rianxo dispone para su desarrollo urbanístico, de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la comisión Provincial de Urbanismo el 11 de junio de 1985.

En ellas, aparece contemplada la delimitación del SAU 3 “Pazo de Rianxiño”, un suelo apto para urbanizar, localizado hacia el interior de la villa de Rianxo, y que determina que se desarrolle a través de un Plan Parcial.

El 9 de mayo de 1990, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), la *aprobación definitiva* del **Plan Parcial SAU 3 “Pazo de Rianxiño”**, una vez se cumplimentaron en su totalidad las correcciones señaladas en los acuerdos de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En dicho PP, se establece la ordenación de una bolsa de terreno situada al noroeste del núcleo urbano de Rianxo, distribuida en 2 polígonos y 13 parcelas (Z1-Z13).

Este proyecto está formado por los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa
- Anexo a la memoria
- Ordenanzas reguladoras
- Polígonos y plan de etapas
- Subsanación de deficiencias
- Planos de información y de ordenación

Más adelante, el 17 de agosto de 2004, se publica en el BOP, la aprobación definitiva de la **Modificación Puntual del Plan Parcial “Pazo de Rianxiño”**, y que actúa sobre las parcelas Z4 y Z6.

Esta Modificación Puntual (MP) afecta al ámbito Z6, únicamente en la reducción del número de viviendas, pasando de las 83 viviendas inicialmente previstas en el PP, a las 53 asignadas ahora, que se trasladan a la zona Z4.

También indica que la tipología más adecuada sería la de vivienda unifamiliar, aislada, adosada o en hilera, pero sin establecerlo como determinación, y manteniendo en cualquier caso la compatibilidad con una tipología de vivienda colectiva.

Al reducirse el número de viviendas, también lo hacen proporcionalmente las reservas de plazas de aparcamiento.

En diciembre de 2021, el equipo redactor presenta en el Ayuntamiento de Rianxo el Documento de Aprobación Inicial.

En junio de 2022, la técnico municipal emite informe en el que indica una serie de subsanaciones con respecto al documento presentado.

Estas deficiencias se corrigen, presentándose de nuevo el documento de aprobación inicial.

El presente Estudio de Detalle está formado por los siguientes documentos:

- Normativa
- Planos de Información y de Ordenación

### **3. PROMOTOR**

El promotor de este Estudio de Detalle es Land Company 2020 S.L., con C.I.F. B88294731 y domicilio social en Madrid, Calle Quintanavides 13, Parque Empresarial Vía Norte, Edificio 1, planta 2, CP: 28050.

### **4. EQUIPO REDACTOR**

El técnico redactor del presente Estudio de Detalle es Ángel Luís Monteoliva Díaz, Arquitecto Superior, actuando en nombre de:

MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

C.I.F.: B-15148729

Domicilio. Rúa Padre Feijoo 9-1º. 15004 A Coruña

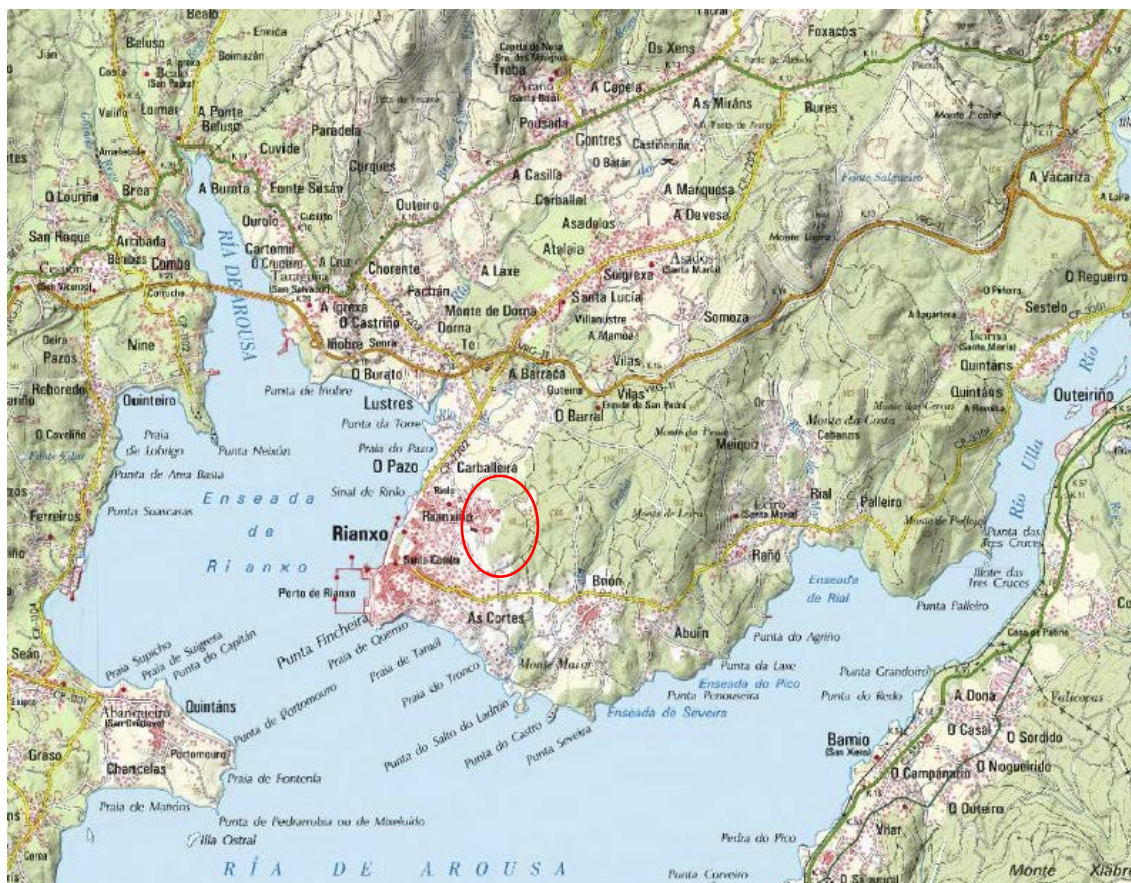
Teléfono: 981 12 25 89

e-mail: [estudio@monteolivaarquitectura.com](mailto:estudio@monteolivaarquitectura.com)

### **5. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

La zona en la que se desenvuelve el estudio de detalle, se encuentra dentro del Ayuntamiento de Rianxo, en la provincia de A Coruña, en la desembocadura del Rego de Beluso, formando la Ensenada de Rianxo, en la zona norte da Ría de Arousa.





Situación del ámbito del Estudio de Detalle. Fuente: Iberpix

## 6. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

El ámbito se sitúa hacia el interior de la costa, al noroeste de la villa de Rianxo, a 1 km de la misma, en una parcela de forma alargada y fuerte pendiente transversal.

Según el PP, la parcela Z6 tiene una superficie de 18.921 m<sup>2</sup>.

Para poder delimitar el área del Estudio de Detalle, se usó como referencia, por un lado, el levantamiento topográfico realizado, y cuando este no incluye información suficiente, se utilizó como referencia la cartografía catastral.

De esta manera, por el este, se toma el eje del camino existente según el levantamiento topográfico, excepto en una zona en la que se observa un conflicto con el parcelario catastral, donde se toma como referencia el viario reflejado en este último, por resultar el caso más desfavorable.

También por el este, en el tramo de viario que conecta la carretera provincial DP-7201 con un depósito de agua proyectado en el PP, se toma como ámbito todo el ancho de este vial, dado que el propio PP obliga a la urbanización del mismo. Para tomar las referencias de los límites del ámbito en esta zona, se estará a lo dispuesto en el Anexo Deficiencia N°3.

Por el oeste, el ámbito sigue la línea exterior catastral del viario que separa la parcela Z6 con el equipamiento docente IES Félix Muriel y la parcela Z13.

Por el norte y por el sur se tomaron como referencia los ejes viarios de la Rúa Agro do Monte y de la carretera provincial DP-7201, respectivamente.

En el plano de información PINF 03TOPO se reflejan las diferencias observadas en las dos cartografías (levantamiento topográfico y catastro), así como la delimitación del ámbito.

Ahora, la superficie total del mismo es de **27.554 m<sup>2</sup>**, y la de la zona edificable (6025103NH1262N), es de 17.222 m<sup>2</sup>.

Se trata, por lo tanto, de una parcela con forma alargada, de “S”, con una longitud de unos 550 m y una anchura que oscila entre los 35 y los 65 m, con un perímetro irregular y lindes no paralelos entre sí. El desnivel llega a ser en algunos casos de más de 10 m, dando como resultado una parcela de fuerte pendiente transversal.

A la hora de cotejar el levantamiento topográfico realizado específicamente para la parcela Z6, se observa que existe un desfase entre las cotas reflejadas en los planos del PP y las expresadas en el actual levantamiento.

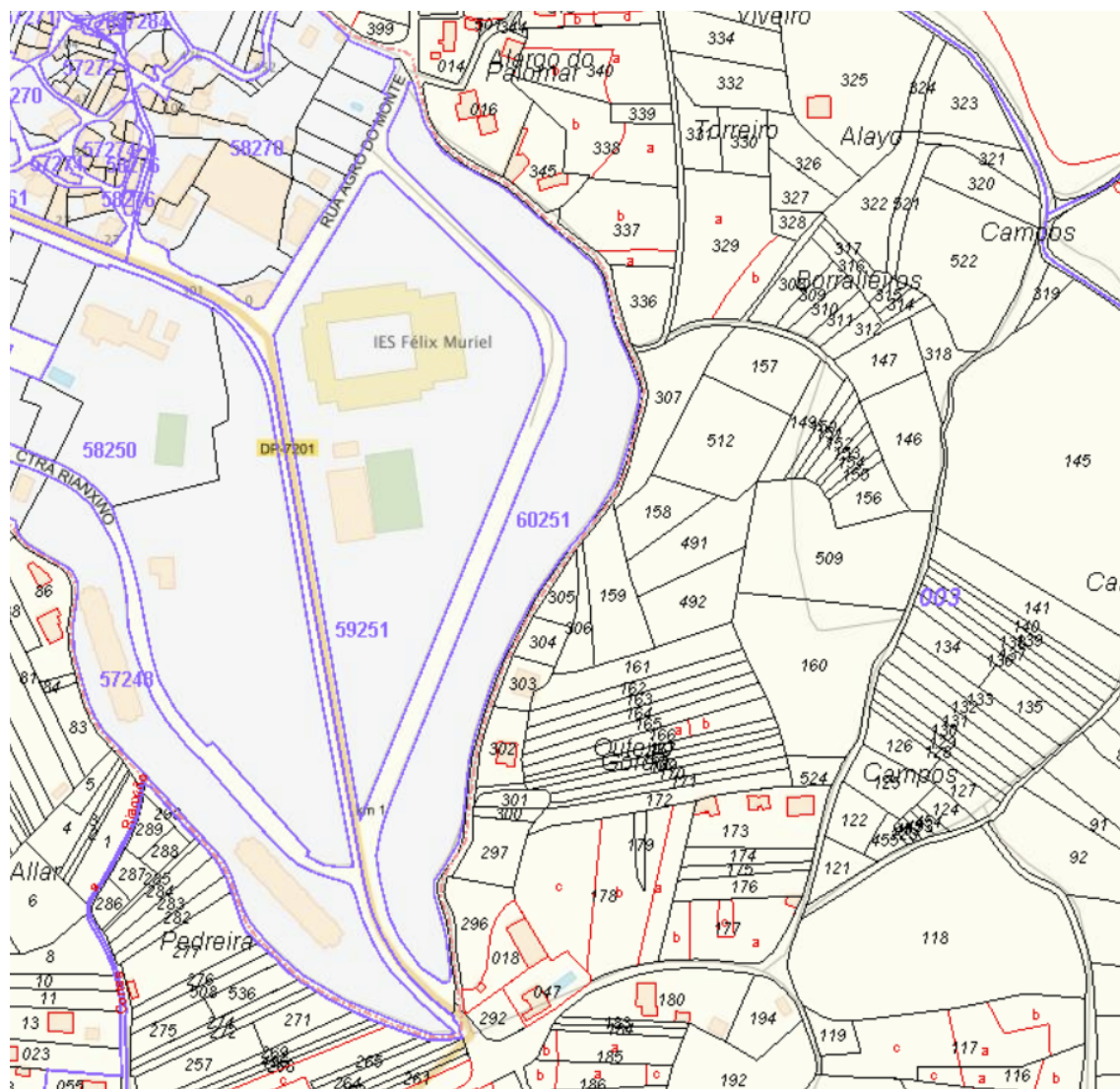
Esta diferencia de cota oscila entre los 10 y los 11 m.

Para este Estudio de Detalle, se tomará como referencia el levantamiento topográfico debido a su mayor precisión y menor antigüedad. De esta manera, la parcela se sitúa entre las cotas 47,78 m y 63,79 m.

Limita en todas las direcciones con viario:

- Por el este, linda con un viario tradicional (camino de carro), y pista asfaltada que da acceso al depósito de agua proyectado en el PP.
- Por el oeste, limita con una pista sin urbanizar, que será el viario principal.
- Por el norte, linda con la Rúa Agro do Monte.
- Por el sur, limita con la carretera provincial DP-7201.

La parcela no tiene servicios urbanísticos pero puede conectarse a ellos a través de las calles Agro do Monte (linde norte) y de la DP-7201 (linde sur). (ver plano de información PINF 05IS)



Ámbito del Estudio de Detalle. Fuente: Sede Electrónica del Catastro





*Ambito del Estudio de Detalle. Fuente: Google Maps*

## 7. PLANEAMIENTO VIGENTE

Como ya se indicó, el Ayuntamiento de Rianxo tiene como instrumento base de ordenación del territorio unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 11 de julio de 1985.

En estas normas, se refleja en el plano de ordenación “Zonificación General Z-5”, el Suelo Apto para Urbanizar “SAU 3”, que posteriormente se desarrollará a través del Plan Parcial SAU 3 “Pazo de Rianxiño”.

En 1990 se aprueba definitivamente este PP, y en 2004, se aprueba la MP.

Al ser ambos anteriores a la Ley de Suelo actual (LSG), le será de aplicación el punto 2 de la Disposición Transitoria Primera, de la propia LSG, donde se indica lo siguiente:

*Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento*

*2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:*

*a) Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.a) de la presente ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano*

*consolidado. Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.b) de la presente ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano no consolidado.*

*b) Al suelo urbanizable delimitado, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbanizable.*

*Al suelo urbanizable no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.*

*No obstante a lo anterior, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará el régimen del suelo urbanizable previsto en la misma.*

***Asimismo, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.***

*c) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, salvo en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las cuales será de aplicación lo previsto en el artículo 40 de la presente ley.*

*d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.*

Con lo cual, se mantiene la vigencia de los planeamientos de desarrollo aprobados definitivamente.

En cuanto a las determinaciones fijadas en el Plan Parcial SAU 3 Pazo de Rianxiño, que afectan y serán tenidas en cuenta en este Estudio de Detalle, son las siguientes:

#### -1.1 Antecedentes:

##### 1.1.2 Disposiciones específicas de las NNSS para la redacción del PP SAU 3

-El ámbito de aplicación queda grafiado en los planos del proyecto

-El tipo de edificación será el de vivienda unifamiliar y colectiva

A su vez, las condiciones específicas de aprovechamiento del PP serán las siguientes:

-Edificabilidad máxima de la parcela Z6: 12.283 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Altura máxima de las edificaciones: 4 plantas= 12,40 m.

## -1.2 Introducción:

### 1.2.2 Objeto del PP

- Establecer una ordenación pormenorizada de los usos y volúmenes en su ámbito.
- Diseñar el sistema viario, complementando el previsto por las normas.
- Condicionar que el 20% de las viviendas a construir sean de protección oficial

## -1.5 Objetivos y criterios de la ordenación del territorio

### 1.5.5 Criterios

III Condicionar el desarrollo de las zonas edificables en las que se reparte proporcionalmente el volumen y densidad del PP, a la redacción y tramitación de Estudios de Detalle, regulados por los parámetros de edificabilidad, volumen, ocupación... establecidos en el propio PP.

## -1.7 Trazado y características de las infraestructuras

### 1.7.1 Red viaria y aparcamientos

Las secciones de los viales secundarios será de una calzada de 6 m, con carriles de 3 m y aceras de 1,5 m. Las alineaciones de toda la red viaria, se definen en los planos de ordenación

### 1.7.2 Red de abastecimiento de aguas

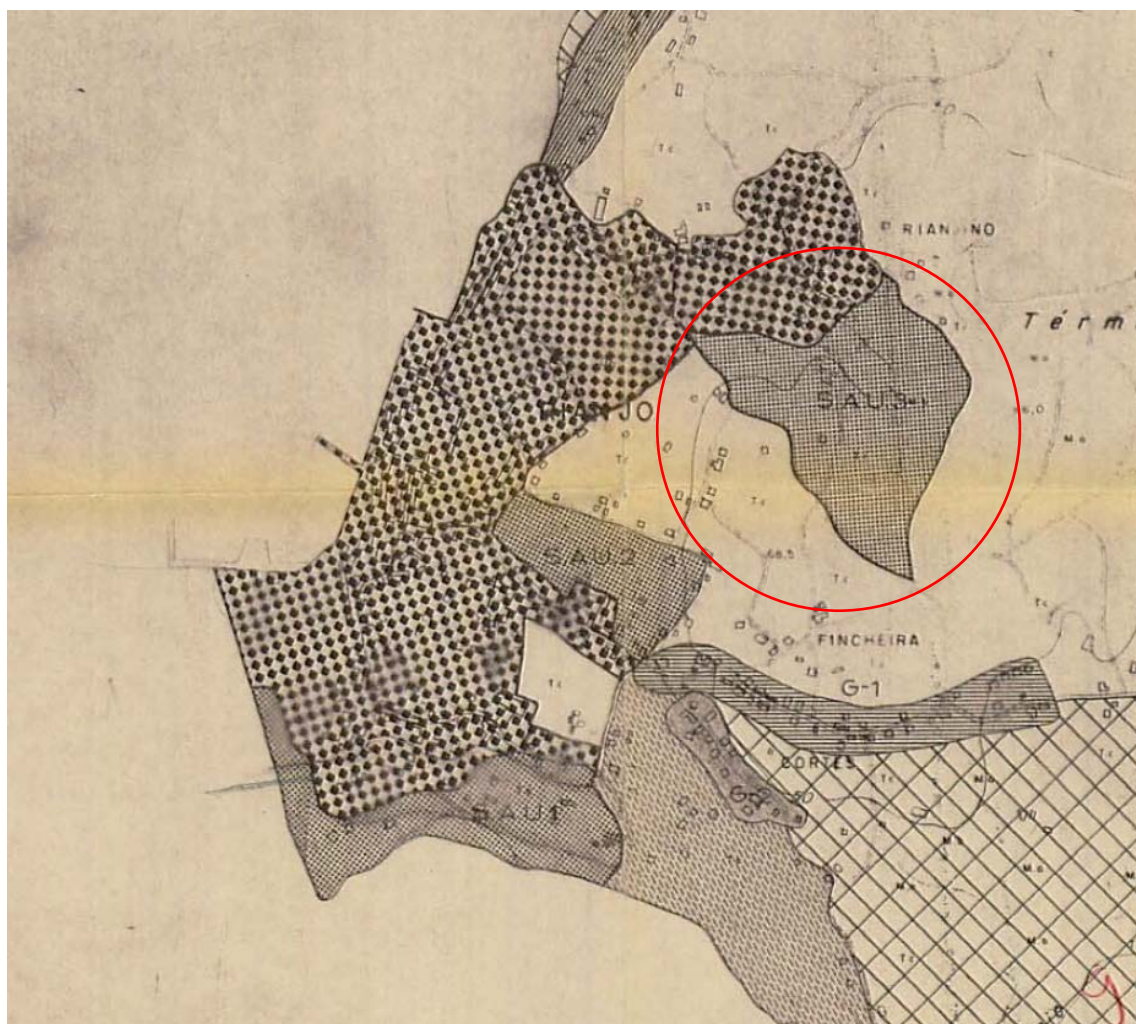
La red de abastecimiento de agua se conecta a la red general que sale del depósito regulador general de Rianxo, situado junto a la estación depuradora. Dadas las condiciones topográficas del terreno del PP respecto a la cota del depósito general, es necesario proceder a una impulsión del agua hasta un nuevo depósito regulador de 1.000 m<sup>3</sup> de capacidad situado a una cota superior, desde el cual, ya por gravedad se abastecerá a todo el ámbito del PP. (Ver plano PINF 01PP 03ABS).



Además, el PP SAU 3 Pazo de Rianxiño incorpora el documento Subsanación de Deficiencias, donde indica que no se podrán aprobar los correspondientes proyectos de urbanización sin resolver las indeterminaciones referentes a la calle y caminos perimetrales, y sin incluirse en ellos la urbanización de la parte correspondiente a los mismos. (Deficiencia N°3)

De esta manera, determina que el proyecto de urbanización incluirá la urbanización del vial de acceso al depósito de agua.

Así mismo, contempla que en relación a los caminos perimetrales que bordean el PP y que son en la actualidad meros caminos de carros, la edificación y el cierre de las parcelas que lindan con ellos, deberán ajustarse a las alineaciones que para cierres y edificaciones se reseña en el Anexo N°4, en el cual se indica que el cierre de las parcelas se situará a una distancia mínima de 3,50 m desde el eje del viario existente, y la línea de edificación deberá hacerlo a un mínimo de 6 m de dicho eje. (Ver Anexo Deficiencia N°3).



Plano Zonificación General Z-5 de las NNSS de Rianxo 1985. Fuente: Siotuga





Plano Zonificación y División Poligonal Plan Parcial SAU 3 "Pazo de Rianxiño", 1990. Fuente: Siotuga

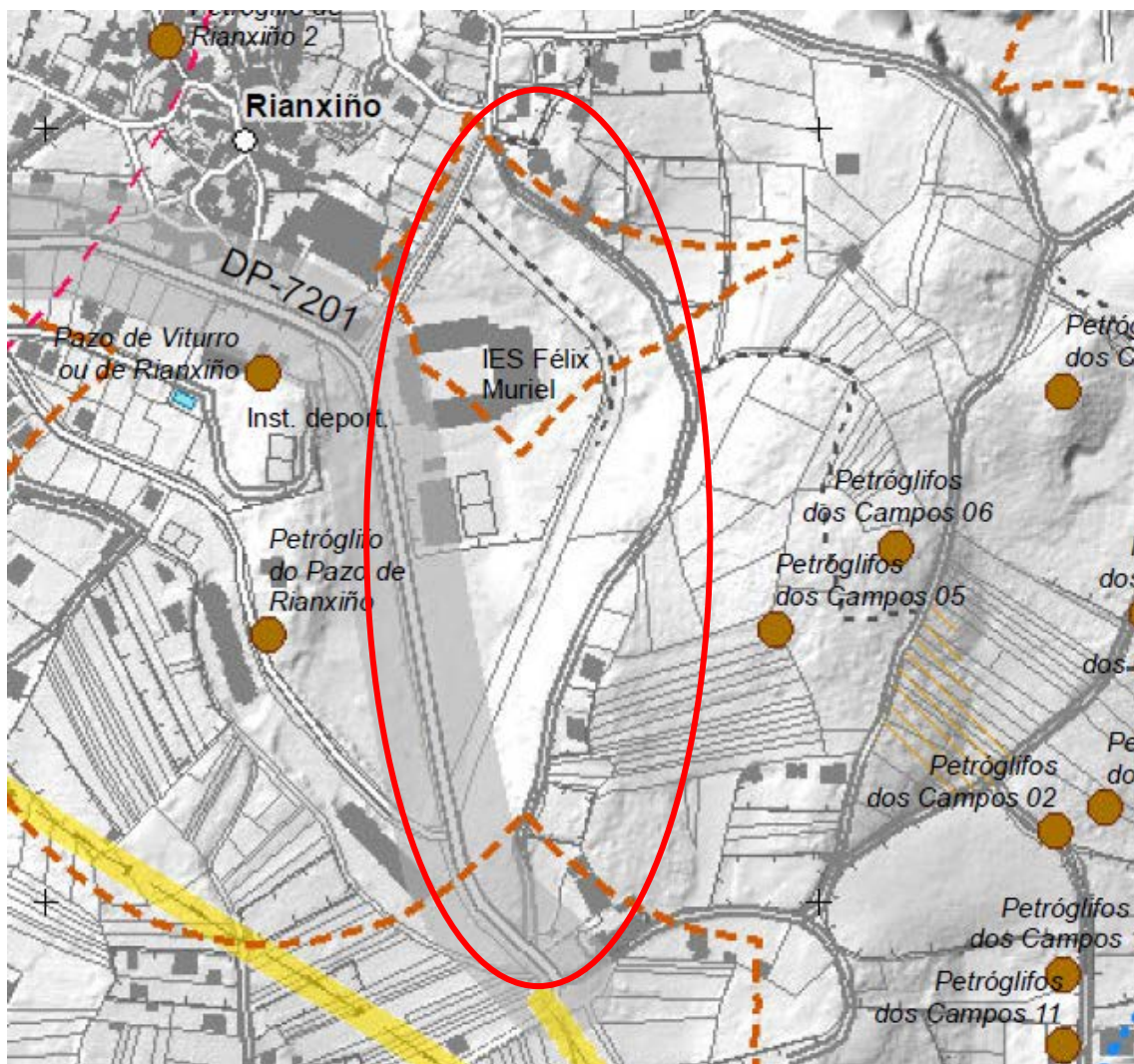
## 8. AFECCIONES

La parcela Z6 linda por el sur con la carretera provincial DP-7201. Esto hace que se haya tenido en cuenta la Ley 8/2013 de Carreteras de Galicia, la cual establece en su artículo 41, que la Línea límite de Edificación (LLE) se establecerá a 15 m de la línea exterior de la calzada.

Es por ello que el Estudio de Detalle, fija en esta distancia el retranqueo de las zonas que dan frente a este viario.

Por otra parte, y según el Plan Básico Autonómico, una parte de la parcela Z6 se encuentra afectada por los Contornos de Protección de dos elementos arqueológicos: el Petroglifo do Pazo de Rianxiño, situado al oeste del ámbito del Estudio de Detalle, y el Petroglifos dos Campos 05, localizado al sur.

Así, se estará a lo dispuesto en los artículos 35, 39, 44, 45, 46, 47 y 96 de la Ley 5/2016 del Patrimonio Cultural de Galicia.



En línea de trazos marrón, se indican los contornos de protección de los elementos arqueológicos. En gris, afección de la carretera provincial

## **9. CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES Y REGLAMENTARIAS**

A continuación se indican los artículos de la Ley del Suelo de Galicia (LSG) y de su Reglamento, que se deben tener en cuenta a la hora de redactar un Estudio de detalle.

### **Ley del Suelo de Galicia (LSG):**

#### **Artículo 79. Estudios de detalle.**

*1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:*

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.*
- b) Ordenar los volúmenes edificables.*
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento.*

*2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:*

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.*
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.*
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.*
- f) Parcelar el suelo.*
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.*
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.*

#### **Artículo 80. Formulación y aprobación de los estudios de detalle.**

*1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.*

*2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos.*

*A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.*

*Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76.*

## **Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia (RLSG):**

### **Artículo 192. Estudios de detalle**

*1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:*

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes (artículo 79.1.a) de la LSG).*

*Los estudios de detalle cuya finalidad sea reajustar o completar las alineaciones y rasantes podrán comprender los siguientes contenidos:*

- a.1) Establecimiento de las alineaciones y rasantes, cuando no estén fijadas en el plan al que completen, respecto de los viarios que en aquel se contemplen.*

*La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el plan que aquel complementa.*

- a.2) La adaptación o reajuste a la realidad del terreno o del viario, de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el plan. Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración de dicho plan, ni permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viarios o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizada.*

- b) Ordenar los volúmenes edificables (artículo 79.1.b) de la LSG).*

*Los estudios de detalle que tengan como finalidad la ordenación de volúmenes podrán comprender los siguientes contenidos:*

- b.1) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el plan.*
- b.2) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.*

- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento (artículo 79.1.c) de la LSG).*



*Los estudios de detalle que tengan por finalidad la concreción de las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones podrán referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:*

- c.1) Condiciones de integración de las edificaciones en su entorno.*
- c.2) Condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio, o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el estudio de detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la normativa de aplicación en dicha materia, antes de su aprobación definitiva.*

**2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:**

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG).*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG).*
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG).*
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG).*
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG).*
- f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG).*
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG).*
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG).*

*A los efectos de lo dispuesto en el apartado c), se entenderá por dotaciones públicas, además de los viales y de los espacios libres, los equipamientos públicos y las infraestructuras.*

**Artículo 193. Documentación de los estudios de detalle**

**1. Los estudios de detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen y, como mínimo, los siguientes:**

- a) Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción, y explicativa de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan que complementen, así como del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean de aplicación.*

*Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de*

*detalle, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior de este reglamento.*

*b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*

*c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo a 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados, en su caso, comprensivo de su ámbito y de su entorno.*

*d) Cualquier otro documento que pueda contribuir a la justificación de la propuesta.*

*2. La documentación del estudio de detalle se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.*

#### **Artículo 194. Formulación y aprobación de los estudios de detalle**

*1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo (artículo 80.1 de la LSG).*

*2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos (artículo 80.2 de la LSG).*

*A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes (artículo 80.2 de la LSG).*

*Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 187 de este reglamento (artículo 80.2 de la LSG).*

*Por otro lado, también se tendrá en cuenta el Artículo 91. Adaptación al ambiente y protección del paisaje (artículo 216 del RLSG), incluido dentro de las Normas de Aplicación Directa de la LSG, donde se indica lo siguiente:*

*Las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en el que estuvieran situadas, y a tal efecto:*

*a) Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él.*

*b) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se*

*permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.*

*c) La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.*

*d) Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados.*

*e) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.*

*f) En las zonas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos sólo se permitirán las construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes.*

También se estará a lo dispuesto en la Orden Ministerial TMA/851/2021, de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, así como en las normativas sectoriales correspondientes.

## **10. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El Plan Parcial del SAU 3 “Pazo de Rianxiño”, en su Memoria Descriptiva y Justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones, indica en el apartado **III** del punto **1.5.5 Criterios de la ordenación**, la obligación de *condicionar el desarrollo del resto de las zonas edificables, en las que se reparte proporcionalmente el volumen y densidad del Plan Parcial a la redacción y tramitación de Estudios de Detalle regulados por los parámetros, edificabilidad, volumen, ocupación, etc. establecidos en el Plan.*

Además, la adaptación de la parcela Z6 al terreno existente a través de un levantamiento topográfico y de la cartografía catastral, así como el cumplimiento de las determinaciones indicadas en el PP, hacen necesario la elaboración de un Estudio de Detalle.

*PRUEBAS. - El presente documento del P.P. SAU-3 es el aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, con el fin de certificar, a los efectos del art. 128.5 del R.D.*



1.5.5

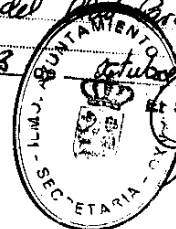
Criterios.

Los criterios generales seguidos en la ordenación, han sido los siguientes :

- I.- Adaptación a la topografía actual del terreno, evitando movimientos de tierras tanto por el trazado de los viales, como por la ejecución de las nuevas edificaciones.
- II.- Planteamiento de una 1ª fase, para la construcción en exclusiva de viviendas unifamiliares.
- III.- Condicionar el desarrollo del resto de las zonas edificables, en las que se reparte proporcionalmente el volumen y densidad del Plan Parcial a la redacción y tramitación de ESTUDIOS DE DETALLE, regulados por los parámetros, edificabilidad, volumen, ocupación, etc. establecidos en el Plan.
- IV.- Creación de un área específica de protección en torno a la Casa-Pazo, estableciendo además los criterios concretos para su rehabilitación.
- V.- Agrupación y centralización de los equipamientos comunitarios en el centro del polígono, para asegurar de esa manera su mejor servicio a las diferentes zonas.
- VI.- Cumplimiento riguroso de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y Ley del Suelo.
- VII.- Aportación al Ayuntamiento de todos los terrenos de cesión obligatoria en la 1ª fase de ejecución, incluso el 10 % de aprovechamiento medio.

El Pleno Municipal, en sesión de esta fecha, acordó: *La aprobación provisional del Plan Parcial SAU-3.*

Rianxo, 3 de Julio de 1988



Criterios de ordenación del Plan Parcial SAU 3 "Pazo de Rianxiño"



## 11. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Tras más de 30 años desde la aprobación del PP “Pazo de Rianxiño”, algunas de las parcelas que lo conforman siguen sin desarrollarse. Entre ellas se encuentra la parcela Z6, que en estos momentos está ocupada por plantaciones de especies forestales de crecimiento rápido (eucaliptos) y matorral. Los ajustes que se llevarán a cabo se describen a continuación:

### 11.1 REAJUSTE DE ALINEACIONES:

Se ejecuta un levantamiento taquimétrico de precisión, para a través de él y junto con la cartografía catastral, poder reflejar el ámbito de actuación con la mejor exactitud posible.

De esta manera, se regularizan las alineaciones, apoyándose en las referencias y marcas físicas actuales de la propia parcela.

Así, el viario con el que linda el ámbito por el este, se ajusta según lo establecido en la *Deficiencia Nº3* del documento “Subsanación de Deficiencias” que acompaña al PP, donde se señala que los cierres deberán situarse a un mínimo de 3,50 m del eje del viario existente, grafiando las alineaciones a esa distancia.

Dicho documento también indica que el vial de acceso a la parcela dotacional por el este, deberá ser urbanizado con aceras, teniendo en cuenta esta situación a la hora de establecer las alineaciones.

El viario que limita la parcela por el oeste (el principal), se dimensiona tomando como referencias las parcelas catastrales del centro educativo y del ámbito Z13 por la parte externa, y la parcela catastral del ámbito Z6 por la parte interna, cumpliendo con las dimensiones mínimas establecidas en los artículos 74 y 75 del RLSG.

Por el norte y por el sur, las alineaciones se ajustan a la parcela catastral siempre que sea compatible con los viarios con los que linda.

Esta solución:

- No reduce las superficies destinadas a viales, sino que las aumenta.
- No crea nuevos viales.
- No aumenta la edificabilidad del PP
- No aumenta la ocupación del suelo, las alturas o la intensidad de usos.

## 11.2 ZONIFICACIÓN:

La MP del PP indica que la tipología más adecuada para la parcela Z6, es la de vivienda unifamiliar aislada, adosada o en hilera, pero no excluye la presencia de la tipología de vivienda colectiva, asignada inicialmente en el PP.

Así, el Estudio de Detalle, permite el uso residencial con ambas tipologías edificatorias.

En la parcela Z6 se establecen varios ámbitos:

- Existen 2 zonas de uso residencial destinadas a vivienda libre.
- Existe 1 zona de uso residencial destinada a vivienda protegida.
- Existe 1 zona destinada a dotación (depósito de abastecimiento).

Para el uso residencial, se aplicará la siguiente ordenanza del PP:

- *Ordenanza Nº3 Vivienda colectiva*, (Ver Cuadro de Características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes... de la Modificación Puntual do PP, pág 23 del ED).

Las características de esta ordenanza son las siguientes:

### 1 Condiciones previas a la edificación:

Se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle que regule la Ordenación de Volúmenes, según las condiciones específicas de aprovechamiento la zona.

### 2 Condiciones generales de aprovechamiento y volumetría:

-Tipología de edificación: Edificios sin patios interiores en composición libre.

-Altura máxima:        2 plantas: 6,80 m.  
                                 3 plantas: 9,60 m.  
                                 4 plantas:12,40 m.

-Separación en planta del volumen edificado:

a) Alineaciones:  $\frac{1}{4}$  de la altura y un mínimo de 3 m.

b) Linderos:  $\frac{1}{4}$  de la altura y un mínimo de 3 m.

-Separación entre edificaciones: Podrán adosarse. No obstante, la distancia entre fachadas con huecos será tal, que la luz recta entre las mismas, sea como mínimo igual a la altura del edificio.

-Fondo máximo edificable: 14 m en planta alta y 25 m en planta baja.

-Vuelos: Según ordenanzas generales.

-Edificabilidad y ocupación: (Será la señalada en cuadro 1.6.4. pág 23 del ED)

-Edificabilidad máxima: 12.283 m<sup>2</sup> (global para todo el Z6).

-Ocupación máxima: 35%.

(Ver Cuadro de características de la MP, pág 24 del ED).

-Aparcamientos: El Estudio de Detalle determinará el emplazamiento específico de los aparcamientos, según el número mínimo que se señala al efecto en el Cuadro de Características, y estableciendo un mínimo de 2 plazas por vivienda, de las cuales, por lo menos el 25% serán de dominio público.

Además, se tendrá en cuenta lo determinado por el Art. 7 del Anexo al R.P. no pudiéndose proyectar más del 50% en superficie.

En dicho cuadro se indican 106 plazas de aparcamiento.

*Se estará a lo dispuesto en el art. 42 de la LSG, que determina 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c, dando como resultado 123 plazas, ¼ parte de ellas en dominio público (31 plazas).*

-Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.

-Usos: Se autorizarán los siguientes usos:

Vivienda en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>. (unifamiliar, colectiva y apartamentos)

Garaje aparcamiento en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

Industrial en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

Hotelero en categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Comercial en 3<sup>a</sup> Categoría.

Espectáculos en 4<sup>a</sup> Categoría.

Oficinas en 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> Categoría.

Salas de reunión en 2<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> Categoría.

Religioso en 3<sup>a</sup> Categoría.

Cultural en 3<sup>a</sup> Categoría.

Sanitario en 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup> Categoría.

-Condiciones particulares: El 20% de las viviendas a construir deberán ser de Protección Oficial.

<b>CUADRO DE PARÁMETROS Y SUPERFICIES</b>	
ALTURA MÁXIMA	12,40 m
ALINEACIONES	¼ altura (mínimo 3 m) *
LINDEROS	¼ altura (mínimo 3 m) *
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES	igual o mayor que la altura del edificio
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	25 en planta baja y 14 en planta alta
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	12.283 m <sup>2</sup> c
OCUPACIÓN MÁXIMA	35%
VIVENDA PROTEGIDA	20% del total
PARCELA MÍNIMA	400 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO PÚBLICO	31 plazas
ARBOLADO APARCAMIENTO	11 (1 por cada 3 plazas)
SUPERFICIE TOTAL	27.554 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL ENTRE ALINEACIONES	17.222 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE M 1.1	12.353 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE M 1.2	262 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE M 1.3	856 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE M 1.4	3.751 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIARIO	10.332 m <sup>2</sup>

- \* Gráficamente, se reproducen las áreas de movimiento de las futuras edificaciones. Los retranqueos mínimos serán revisados, según cual sea la altura máxima materializada.



1. *Introduction*

ZONA	TIPO DE ZONA	SUPERF. M²	ORDENANZA	USO PRINCIPAL	EDIFICABIL. PARCELA NETA	SUPERF. MÁXIMA EDIFICABLE	Ocupac. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	Nº MÍNIMO APARCAM.	POLÍGONO	OBSERVACIONES
Z-1	EDIFICABLE	18.898 m²	2	Vivienda Unifamiliar	0,465 m²/m²	8.800 m²	35,5	6,80	40	80	1	Se autorizan viviendas en 1ª planta vinculadas al uso comercial.
Z-2	EQUIPAM. COMERCIAL	1.800 m²	4	Comercial	-	1.515 m²	50%	6,80	5	8	1	
Z-3	EDIFICABLE PROTECCIÓN PAZO	9.452,50 m²	1	Habitero Socio-Cultural, etc	-	1.500 m²	20%	6,80		20	1	Para edificar en esta zona se requirió la redacción previa de un ED que regule la ordenación de volúmenes según especificaciones del PP.
Z-4	EDIFICABLE	13.251 m²	3	Vivienda colectiva	-	8.798 m²	35%	12,40	60	80	2	Idem Z-3.
Z-5	EDIFICABLE	18.887 m²	3	Vivienda colectiva	-	12.281 m²	35%	12,40	83	115	2	Idem Z-3.
Z-6	EDIFICABLE	18.921 m²	3	Vivienda colectiva	-	12.283 m²	35%	12,40	83	115	2	Idem Z-3.
Z-8	EDIFICABLE	3.910 m²	3	Vivienda comercial	-	2.400 m²	35%	12,40	16	25	1	Paseo e incrementar la superficie de la Z-13.
Z-9	PREESCOLAR	1.000 m²		Sistem. Equipam. y dotaciones 2.3.3.1.	-	-	-	-	-	5	1	
Z-10	E.G.B.	5.330 m²		Sistem. Equipam. y dotaciones 2.3.3.1.	-	-	-	-	1	10	1	
Z-11	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS	14.087 m²		Sistem. Equipam. y dotaciones 2.3.3.2.	-	-	-	-	-	-	1	
Z-12	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	2.100 m²		Sistem. Equipam. y dotaciones 2.3.3.1.	-	961 m²	-	-	-	5	1	
Z-13	EDIFIC. APROV. MEDIO VIALES Y APARCAM.	8.323 m²	3	Vivienda colectiva	-	5.395 m²		12,40	32	54	1	
		18.898 m²	-			-		-	-	80		Pleno
		134.629 m²				53.851 m²			320	597		Permanente

SUPERFICIE SAU-3: 134.628 m<sup>2</sup>  
 EDIFICABILIDAD: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE: 134.628 m<sup>2</sup> x 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 53.851 m<sup>2</sup>  
 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 320

La Alcaldía, por Decreto de esta fecha, resuelve: APROBAR INICIALMENTE  
ESTA MODIFICACIÓN D.O.P.  
 Rianxo, 20 de NOVIEMBRE de 2004  
 El Secretario, [Firma]

La Corporación, en sesión de esta fecha, acordó: APROBAR INICIALMENTE  
ESTA MODIFICACIÓN D.O.P.  
 Rianxo, 06 de NOVIEMBRE de 2004  
 El Secretario, [Firma]

CUADRO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SAU 3 (2004)

CADRO DE CARACTERÍSTICAS SOBRE SUPERFICIES, MÓDULOS, USOS CUANTIFICADOS, EDIFICABILIDADES, VOLUMES, ETC. (Modificado).

ZONA	TIPO DE ZONA	SUPERF. M²	ORDENANZA	USO PRINCIPAL	EDIFICABIL. PARCELA NETA	SUPERF. MÁXIMA EDIFICABLE	OCCUPACIÓN MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	Nº MÍNIMO APARCAM.	POLÍGONO	OBSERVACIONES
Z-1	EDIFICABLE EQUIPAM. COMERCIAL	18.889 m²	2	Vivienda Unifamiliar	0,465 m²/m²	8.800 m²	35,5	6,80	40	80	1	Autorizarse viviendas na 1ª planta vinculadas ó uso comercial.
Z-2	EDIFICABLE PROTECCIÓN PAZO	1.800 m²	4	Comercial	-	1.515 m²	50%	6,80	5	8	1	
Z-3	EDIFICABLE PROTECCIÓN PAZO	9.462,50 m²	1	Hotelero	-	1.500 m²	20%	6,80	-	20	1	Para edificar nesta zona requírese a redacción previa dun ED que regule a ordenación de volumes según especificación de PP.
Z-4	EDIFICABLE	13.251 m²	3	Vivienda colectiva	-	8.736 m²	35%	12,40	80	180	2	Idem Z-3.
Z-5	EDIFICABLE	18.887 m²	3	Vivienda colectiva	-	12.281 m²	35%	12,40	83	115	2	Idem Z-3.
Z-6	EDIFICABLE	18.921 m²	3	Vivienda colectiva	-	12.283 m²	35%	12,40	83	108	2	Idem Z-3.
Z-7	EDIFICABLE	3.910 m²	3	Vivienda comercial	-	2.400 m²	35%	12,40	16	25	1	Idem Z-3.
Z-8	PREESCOLAR	1.000 m²	Equipam. e dotación 2.3.3.1.	Escolar	-	-	-	-	-	5	1	
Z-9	EX.B.	5.330 m²	Equipam. e dotación 2.3.3.1.	Escolar	-	-	-	-	1	10	1	
Z-10	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	14.067 m²	Equipam. e dotación 2.3.3.2.	Zonas verdes	-	-	-	-	-	-	1	
Z-11	SERVICIO DE INTERESE PÚBLICO SOCIAL	2.100 m²	Equipam. e dotación 2.3.3.1.	Parque deport. Equipamento social	-	951 m²	-	-	-	5	1	
Z-12	EDIFIC. APROV. MEDIO	8.323 m²	3	Vivienda colectiva	-	5.385 m²	-	12,40	32	54	1	
Z-13	VIALES E APARCAM.	18.898 m²	-	-	-	-	-	-	-	80	-	
		134.629 m²				53.851 m²			320	688		

Pleno ☒ Permanente ☐  
La Corporación, en sesión de esta fecha, acordó: **APROBAR DEFINITIVAMENTE ESTA MODIFICACIÓN DO PP.**  
Do PP. de 2004  
Rianxo, 06 de JULIO de 2004  
El Secretario,

La Alcaldía, por Decreto de esta fecha, resolvió: **APROBAR INICIALMENTE ESTA MODIFICACIÓN DO PP.**  
Rianxo, 30 de MAYO de 2004  
El Secretario,

SUPERFICIE SAU-3: 134.629 m²  
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE: 134.629 m² x 0,4 m²/m² = 53.851 m²  
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 320

Cuadro de características de los ámbitos del SAU 3. Fuente: Modificación Puntual SAU 3

### 11.3 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES:

El Estudio de Detalle establece “áreas de movimiento”, dentro de las cuales se podrán situar los volúmenes de las viviendas tanto libres como protegidas.

Estas áreas se trazan en función de los retranqueos a linderos exigidos en las ordenanzas del PP y de la geometría del terreno.

Ambas ordenanzas determinan la obligación de ejecutar un mínimo del 20% de las viviendas sometido a algún tipo de protección oficial.

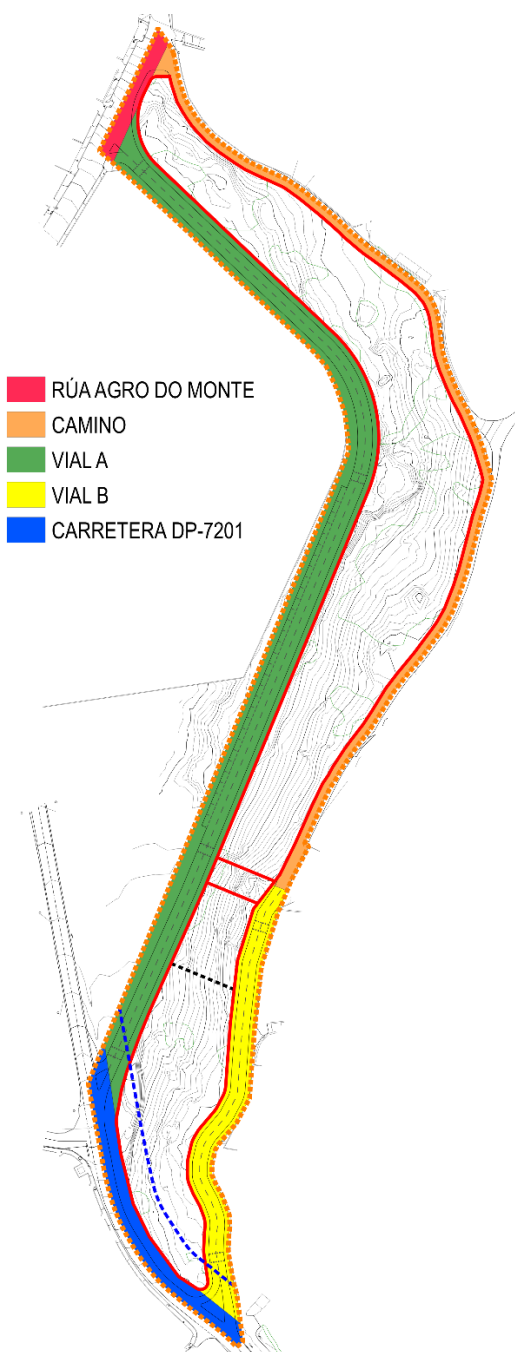
Así, el estudio de detalle establecerá 4 zonas. Dos de ellas están destinadas a un uso residencial de vivienda libre, otra está destinada a un uso dotacional (depósito de abastecimiento), y la otra se destina a un uso residencial de vivienda protegida.

En cuanto a la medición de las alturas, se aplicará lo indicado en el Plan Básico Autonómico y en el Anexo I del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia (RLSG), relativo a la rasante natural del terreno, en tanto que ni el Plan Parcial ni las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Rianxo hacen referencia a este parámetro.

### 11.4 VIARIO:

El Estudio de Detalle incluye total o parcialmente los siguientes viarios:

- Un viario que discurre por el oeste y que comunica la calle Agro do Monte con la carretera provincial DP-7201. Es el de mayor entidad del ámbito.
- Un viario que discurre por el este y que comunica la carretera DP-7201 con la parcela de depósito de agua proyectado.
- Un viario que conecta por el este esta parcela dotacional con la calle Agro do Monte.
- Un tramo de la propia calle Agro do Monte, al norte.
- Un tramo de la carretera provincial DP-7201, al sur.



*Viaros que delimitan la parcela Z6*

Se tendrán en cuenta las determinaciones del RLSG, estableciendo en el viario principal (oeste) aceras con una anchura media de 2,50 m, así como aparcamiento en línea de 2,25 m anchura en uno de los márgenes de la calzada. Tendrá doble sentido de circulación, con carriles de 3 m. La anchura total variará entre los 11,00 y los 13,50 m.

Por otra parte, el viario de la zona sureste que da acceso a la parcela dotacional, tiene una sección de 10 m, con aceras de 2 m y carriles de 3 m.

Estos viarios se diseñan cumpliendo las exigencias en materia de accesibilidad, manteniendo itinerarios peatonales accesibles, con pendientes longitudinales inferiores al 6 %.

El Estudio de Detalle no contempla la existencia de carril bici, ya que este no está grafiado en el propio PP, y la Disposición Transitoria 1ª de la LSG señala



que en el suelo apto para urbanizar con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la propia LSG, se aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, (en este caso, el propio PP). Además, el RLSG indica en el artículo 74.1.c.4) que serán las vías principales de los sectores de suelo urbanizable, los que deberán incorporar carril bici, no siendo el caso de ninguno de los viarios que afectan al ámbito.

En cuanto a las reservas de aparcamiento, el Estudio de Detalle aplica el RLSG, por ser más restrictivo que las determinadas en las ordenanzas, estableciendo 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad máxima es de 12.283 m<sup>2</sup>, el resultado es de **123** plazas de aparcamiento frente a las 106 establecidas en la MP.

Un 25% del total de las plazas de aparcamiento proyectadas serán públicas (**31**), destinándose 1 plaza adaptada por cada 40 plazas o fracción (1 plaza). Además, y según las reservas del RLSG, se establece 1 árbol por cada 3 plazas de aparcamiento.

Será el Proyecto de Urbanización, el encargado de urbanizar estos dos viarios. Así mismo también acondicionará el camino existente que discurre por el borde este del ámbito, a través de trabajos de desbroce, limpieza y explanación, y regularización del propio camino.

#### 11.5 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE GÉNERO:

En busca de la mejora de una cohesión social y de un “urbanismo de género”, serán de aplicación los artículos 31.3 “Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda” de la Ley Orgánica 3/2007, del 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de mujeres y hombres, así como el artículo 20.1 c) del “Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Es necesario comprender que un urbanismo sensible al género debe reconocer las diferentes realidades sociales existentes hoy en día entre los géneros, incrementada por la cada vez mayor reducción de la privacidad de los individuos y por el retroceso del espacio público.

Así mismo, la percepción de las situaciones de inseguridad tanto en los espacios públicos como privados, así como las situaciones de vulnerabilidad entre los colectivos más desfavorecidos, es mayor en función de qué género se trate.

Una de las finalidades de este documento es el de garantizar unas nuevas viviendas individuales y colectivas que favorezcan la calidad de vida y la cohesión social de la población a la que sirven, buscando espacios flexibles, de usos múltiples, evitando la segregación espacial, en busca de espacios comunes “libres de miedo”. Esto es, apostando por espacios accesibles, de calidad, visibles, accesibles, permeables y seguros, que disminuyan una posible percepción de inseguridad.

Así, la urbanización del espacio público se hará teniendo en cuenta medidas que den garantías de un lugar seguro y de calidad, de manera que sus usuarios puedan “ver y ser vistos, oír y ser oídos”.

También se tendrán en cuenta criterios de luminosidad mínima en el diseño de los elementos de iluminación y señalización, de manera que permitan el reconocimiento de las personas sin dificultad.

## 11.6 DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El proyecto de urbanización del Estudio de Detalle del ámbito Z6 tendrá por objeto la definición técnica precisa capaz de llevar a cabo la ejecución de la urbanización definida en el Estudio de Detalle.

El proyecto de urbanización podrá realizar ajustes de detalle fruto del proceso de adaptación de las determinaciones a la realidad física.

Una vez se acometa el proyecto de urbanización, este deberá atender a las siguientes necesidades:

- Cumplirá con la Orden Ministerial TMA/851/2021 para la accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

- La contención de tierras se formalizará a través de muros que no superen 1,5 m de altura, y con la ejecución de taludes naturalizados con una inclinación que sea coherente con las características del terreno.

- Las zonas del ámbito del Estudio de Detalle que se encuentren dentro del contorno de protección de patrimonio cultural deberán llevar a cabo una intervención arqueológica previa, definida por la administración competente en materia de patrimonio, que garantice la correcta documentación de posibles restos arqueológicos.

## 12. EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

### Efectos negativos:

El presente Estudio de Detalle apenas tiene incidencia en su entorno, en tanto que se limita a concretar las determinaciones ya establecidas por el planeamiento municipal y el PP vigentes. Además, se tendrán en cuenta las siguientes razones:

- No reduce la superficie del sistema viario proyectado en el PP.
- No aumenta la edificabilidad lucrativa del PP.

### Efectos positivos:

El presente Estudio de Detalle tiene los siguientes efectos positivos sobre el medio ambiente:

- Aumenta la superficie de espacios no edificables (viales).
- Aumenta el espacio destinado a circulación de peatones y vehículos.

### 13. ÍNDICE DE PLANOS

CODIGO	TÍTULO	ESCALA
<b>INFORMACIÓN</b>		
15072_ED_202207_AI_PINF_PINF_00SIT	SITUACIÓN	1:5.000
15072_ED_202207_AI_PINF_01PP_01ZON	PLANO DE ZONIFICACIÓN	1:1.000
15072_ED_202207_AI_PINF_01PP_02ALI	PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES	1:1.000
15072_ED_202207_AI_PINF_01PP_03PERF	PERFIL LONGITUDINAL (VIAL 5)	SIN ESCALA
15072_ED_202207_AI_PINF_01PP_04ABS	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1:1.000
15072_ED_202207_AI_PINF_02FOTO	ORTOFOTO. PNOA 2020	1:750
15072_ED_202207_AI_PINF_03TOPO	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1:750
15072_ED_202207_AI_PINF_04CATASTRO	CATASTRAL	1:750
15072_ED_202207_AI_PINF_05IS	REDES DE SERVICIOS EXISTENTES	1:750
<b>ORDENACIÓN</b>		
15072_ED_202212_AI_PORD_01USOS	USOS PORMENORIZADOS. ZONIFICACIÓN	1:750
15072_ED_202207_AI_PORD_01USOS_01	USOS PORMENORIZADOS. ZONIFICACIÓN 01	1:500
15072_ED_202207_AI_PORD_01USOS_02	USOS PORMENORIZADOS. ZONIFICACIÓN 02	1:500
15072_ED_202207_AI_PORD_02COTAS	COTAS Y RASANTES	1:750
15072_ED_202207_AI_PORD_02COTAS_01	COTAS Y RASANTES 01	1:500
15072_ED_202207_AI_PORD_02COTAS_02	COTAS Y RASANTES 02	1:500
15072_ED_202207_AI_PORD_03SECC	SECCIONES Y PERFILES	VARIAS
15072_ED_202207_AI_PORD_04PROP	PROPUESTA (NO VINCULANTE)	1:750
15072_ED_202207_AI_PORD_04PROP_01	PROPUESTA (NO VINCULANTE) 01	1:500
15072_ED_202207_AI_PORD_04PROP_02	PROPUESTA (NO VINCULANTE) 02	1:500

JULIO DE 2022  
EL ARQUITECTO,



Asdo.: Ángel Luís Monteoliva Díaz

## **ANEXO DEFICIENCIA Nº3 PLAN PARCIAL**



DEFICIENCIA Nº 3

No se podrán aprobar los correspondientes proyectos de urbanización sin resolver las indeterminaciones referentes a la calle y caminos perimétrales, y sin incluirse en ellos la urbanización de la parte correspondiente a los mismos.

### Subsanación

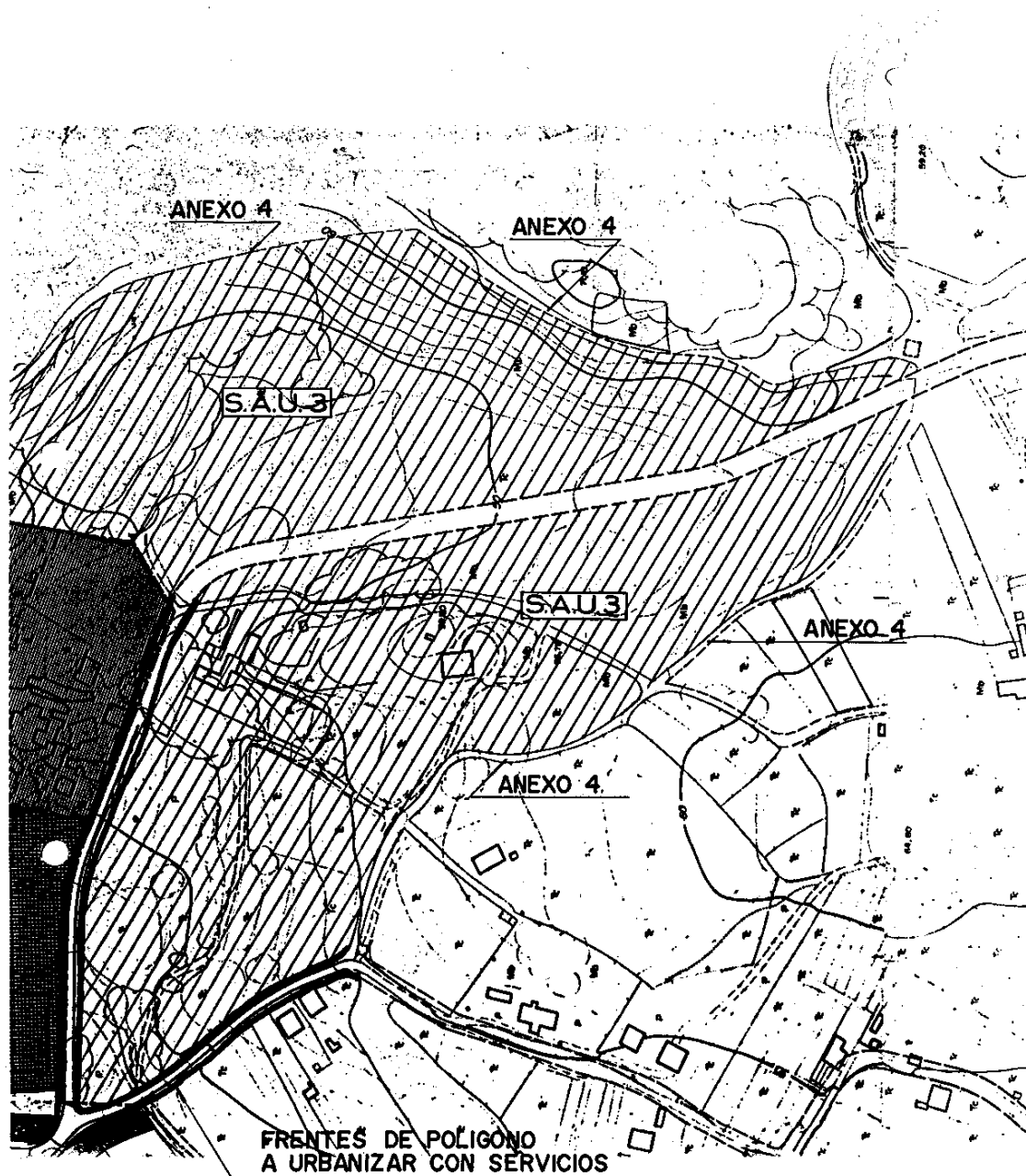
El proyecto de urbanización incluíra la urbanización de la margen correspondiente del polígono en las carreteras actualmente existentes y que lo bordean por el sur; vial de acceso a Rianxiño y vial de acceso al depósito de agua.

Esta urbanización comprenderá como mínimo la dotación de aceras y servicios de red de agua y saneamiento.

Con referencia al resto de caminos perimetrales que bordean el Plan Parcial y que son en la actualidad meros caminos de carros, la edificación y cierre de las parcelas que lindan con ellos, deberán ajustarse a las alineaciones que para cierres y edificaciones se reseña en el anexo nº 4.

-10-



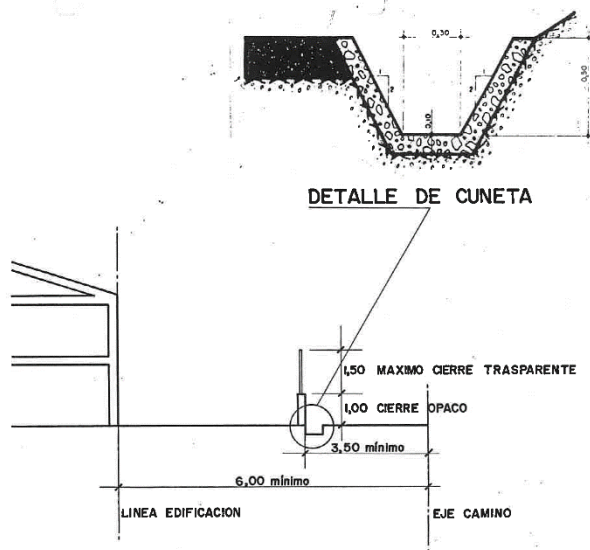


RESTO DE CAMINOS PERIMETRALES SEGUN ANEXO 4





ANEXO Nº 4





## **ANEXO REQUERIMIENTO DE ENMIENDA AYUNTAMIENTO DE RIANXO XUÑO 2022**

MONTEOLIVA ARQUITECTURA SLP  
B15148729

REQUIRIMENTO DE EMENDA

**Expediente: Estudio de detalle para adaptación de aliñacións no ámbito Z6 do plan parcial SAU 3 Pazo de Rianxiño.**

**Expediente nº:** 2021/U035/000002  
**Nº de entrada:** 202199900002139  
**Data de rexistro:** 09/12/2021 10:10:51  
**Departamento:** Urbanismo

En relación ao expediente sinalado este concello requírelle que corrixa e/ou achegue a documentación que a continuación se indica, segundo o informe emitido polo servizo técnico de Urbanismo que di:

<<INFORME TÉCNICO.

2021/U035/000002

**Suposto: Estudio de detalle para adaptación de aliñacións no ámbito Z6 do plan parcial SAU 3 Pazo de Rianxiño.**

**PETICIONARIO**

NOME: María Isabel Sierra Cabrera, en representación de LANDCOMPANY 2020 con CIF: 882294731  
DNI: 30.800.568-A  
DOMICILIO (a efecto de notificacións): Calle Quintavides, 13, bloque 1, 2º, 28050, Madrid

**Datos da parcela:**

PARCELA: Z-6 do Plan Parcial S.A.U. 3  
REFERENCIA CATASTRAL: 5825034NH1252N0001MX  
SUPERFICIE: 18862,00m<sup>2</sup> segundo se determina no plan parcial.

**Normativa de aplicación**

- Normas Subsidiarias de Planeamento do Concello de Rianxo (NNSSMM). En vigor dende 10-85.
- Decreto 83/2018, de 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico autonómico de Galicia.(PBA)
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG)
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da lei 2/2016.(RLS)
- Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana
- Plan Parcial Pazo de Rianxiño do 13 de xaneiro de 1989
- Modificación puntual do P.P SAU 3 Pazo de Rianxiño, aprobada definitivamente o 06-07-2004.

**Clasificación do solo:**

O Concello de Rianxo dispón, para a súa ordenación urbana, dunha Normas Subsidiarias de Planeamento, aprobadas pola Corporación Municipal en pleno na sesión que se celebrou o 2 de Maio

Este documento asinado por medios electrónicos pode ser cotexado co seu orixinal co Código de Verificación Dixital (CVD) que se indica á marxe na Sede Electrónica do Concello de Rianxo <https://sede.concelloderianxo.gal> (artigo 27.3.c da Lei 39/2015).

doc. 410,202 exp. 2022/U026/000123

CVD: HvCUaY8z2lvX3RMw4Kt0  
Verificable na Sede Electrónica do organismo.



de 1985 e que foron aprobadas pola Comisión Provincial de Urbanismo de A Coruña con carácter definitivo na sesión que se celebrou o día 11 de Xullo do mesmo ano.

Nesta normativa se delimitan tres áreas de Solo Apto para Urbanizar, denominadas SAU-1, SAU-2, SAU-3, a desenrolar a través de Plans Parciais.

A parcela Z-6 está dentro do ámbito do Plan Parcial S.A.U. 3, Pazo de Rianxiño, que foi aprobado pola Comisión Provincial de urbanismo da Coruña en sesión do 13-01-1989 e a corrección de deficiencias sinaladas neste acordo na sesión do 06-04-1990.

#### Ordenanza de aplicación

A ordenanza de aplicación é a nº 3 do referido Plan Parcial, onde establece a seguintes condicións:

##### *Denominación:*

Vivenda colectiva.

##### *Ámbito de aplicación:*

Z-6. Segundo se delimita no plano 6.1 do Plan Parcial.

##### *Condicións previas á edificación:*

Requirírase a tramitación previa dun Estudo de Detalle, que regule a ordenación de volumes segundo as condicións específicas de aproveitamento de cada zona.

##### *Condicións xerais de aproveitamento e volumetría.*

Tipoloxía de edificación: Edificios sen patios interiores en composición libre.

Altura máxima: 2 plantas = 6,80 mts.

3 " = 9,60 mts.

4 " = 12,40 mts.

Separación en planta do volume edificado:

– a) Aliñacións:  $\frac{1}{4}$  da altura e un mínimo de 3 mts.

– b) Lindeiros:  $\frac{1}{4}$  da altura e un mínimo de 3 mts.

##### *Separación entre edificacións:*

Poderán acaroarse, non obstante a distancia entre fachadas con ocos será tal, que a luz recta entre as mesmas, sexa como mínimo igual á altura do edificio.

##### *Fondo máximo edificable:*

14 metros en planta alta e 25 metros en plantas baixas.

##### Voos:

Segundo as ordenanzas xerais.

##### *Edificabilidade e ocupación:*

Por cada zona será a sinalada no cadro nº 1.6.4 do Plan Parcial.

Modificado pola modificación puntual P.P SAU 3, aprobada definitivamente o 06-07-2004.

Superficie máxima edificable: 12.283 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 35%.

Número máximo de vivendas: 53.

Nº mínimo de aparcamentos: 106

Polígono: 2.



#### Aparcamentos:

O estudio de detalle determinará o emprazamento específico dos aparcamentos no interior de cada zona, segundo o número mínimo que se sinala no cadro 1.6.4 do Plan Parcial (106).

#### Parcela mínima:

400 m2.

Usos: Se autorizan os seguintes usos.

Vivendas en categoría 1ª, 2ª e 3ª.

Garaxe aparcamentos en categoría 1ª e 2ª.

Industrial en categoría 1ª e 2ª.

Hoteleiro en categoría 3ª e 4ª.

Comercial en categoría 3ª e 4ª.

Espectáculos en categoría 4ª.

Oficinas en categoría 1ª, 2ª e 3ª.

Salas de reunión en categoría 2ª e 4ª.

Relixioso en categoría: 3ª.

Cultural en categoría: 3ª.

Sanitario en categoría 4ª, 5ª e 6ª.

#### Condicións particulares:

O 20% das vivendas a construír deberán ser de Protección Oficial.

#### Estudo de detalle

O artigo 192 do RLS regula os estudos de detalle:

1. *En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:*

a) *Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes*

*Os estudos de detalle cuxa finalidade sexa reaxustar ou completar as aliñacións e rasantes poderán comprender os seguintes contidos:*

a.1) *Establecemento das aliñacións e rasantes, cando non estean fixadas no plan ao cal completen, respecto dos viarios que naquel se prevexan.*

*A posibilidade de establecer aliñacións e rasantes a través de estudos de detalle limitarase ás vías da rede de comunicacións definidas no plan que aquel complementa.*

a.2) *A adaptación ou reaxuste á realidade do terreo ou do viario, das aliñacións e rasantes xa fixadas polo plan. Esta determinación de ningún xeito poderá supor unha alteración do dito plan, nin permitir a redución da anchura do espazo destinado a viarios ou das superficies destinadas a espazos libres, nin orixinar aumento de volume ao aplicar as normas u ordenanzas ao resultado da adaptación ou reaxuste realizado.*

b) *Ordenar os volumes edificables*

*Os estudos de detalle que teñan como finalidade a ordenación de volumes poderán comprender os seguintes contidos:*

b.1) *A asignación concreta ás parcelas dos volumes edificables, cando tal previsión non se conteña no plan.*

b.2) *A reordenación dos volumes de acordo coas especificacións do planeamento.*

c) *Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento*

*Os estudos de detalle que teñan por finalidade a concreción das condicións estéticas e de composición das edificacións poderán referirse, de conformidade co planeamento que resulte de aplicación, aos seguintes contidos:*

c.1) *Condicións de integración das edificacións no seu contorno.*



c.2) Condicións de intervención nos inmobles do patrimonio, ou nas edificacións obxecto de protección urbanística e no seu contorno. Neste caso, o estudo de detalle someterase a informe preceptivo e vinculante do órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acordo coa normativa de aplicación na dita materia, antes da súa aprobación definitiva.

2. Os estudos de detalle **en ningún caso poderán:**

- a) Alterar o destino urbanístico do solo
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico
- c) Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas
- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen
- e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso
- f) Parcelar o solo
- g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles imponha o correspondente plan
- h) Establecer novos usos e ordenanzas

Para os efectos do disposto na letra c), entenderase por dotacións públicas, ademais dos viais e dos espazos libres, os equipamentos públicos e as infraestruturas.

Documentación

O artigo 193 do RLS regula sinala a documentación que conterán os estudos de detalle

1. Os estudos de detalle conterán os documentos xustificativos dos aspectos sobre os que versen e, como mínimo, os seguintes:

- a) Memoria xustificativa da conveniencia da súa redacción, e explicativa das solucións adoptadas e da súa adecuación ás previsións do plan que complementen, así como do cumprimento das exixencias legais e regulamentarias que lles sexan de aplicación.

Cando se modifique a disposición de volumes efectuarase un estudo comparativo da superficie edificable resultante por aplicación das determinacións previstas no plan e das que se obteñen no estudo de detalle, xustificando o cumprimento do disposto no punto 2 do artigo anterior deste regulamento.

- b) Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o planeamento vixente.

- c) Planos de ordenación a escala adecuada e, como mínimo a 1:500, que expresen as determinacións que se completan, modifican ou reaxustan, con referencias precisas á nova ordenación e a súa relación coa anterior, e análise gráfica dos volumes ordenados, se é o caso, comprensivo do seu ámbito e do seu contorno.

- d) Calquera outro documento que poida contribuír á xustificación da proposta.

2. A documentación do estudo de detalle formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital que será entregada á Administración correspondente.

Informe

- 1. De acordo coa normativa do plan parcial SAU 3, a ordenanza de aplicación no ámbito Z6 é a ordenanza nº3 denominada Vivenda colectiva, non obstante o estudo de detalle propón a aplicación dunha nova ordenanza. De acordo co artigo 192.2.h do RLS, os estudos de detalle **en ningún caso poderán establecer novos usos e ordenanzas.**
- 2. No estudo de detalle modifícanse, entre outras, as rasantes da vía V5 no tramo entre a parcela Z6 e a parcela Z13, o perfil A do plano PORD 03SECC presenta no tramo A43-A50 unha pendente superior ao 3% fronte á pendente do 0,3% do perfil que consta no plan parcial; debido a este incremento da pendente e segundo a sección S1 do plano PORD 03SECC, a rasante da vía 5 (VIAL A) está a unha cota 3 metros por riba da cota da parcela 13. Non queda



debidamente xustificada a modificación da rasante, so se presentan dúas seccións transversais o cal é insuficiente para a valoración da idoneidade das rasantes propostas.

3. No cruce da vía 5 a a vía 4 o radio que delimita as aliñacións será igual ou superior ao establecido no plan parcial no plano 6.3 de forma que non invadan a vía pública.
4. Independentemente da tramitación deste estudo de detalle, de acordo coa ordenanza de aplicación, como condición previa á edificación tramitarase un Estudio de Detalle que regule a ordenación de volumes, considérase que o estudo de detalle ao que se refire a ordenanza de aplicación debe regular os volumes das edificacións en maior detalle que o estudio de detalle presentado.

É o que informo ó meu saber e salvo mellor criterio>>

O prazo de presentación da documentación requirida é de 10 días a partir da data seguinte á recepción desta notificación. En caso de non presentala, entenderase que desiste da súa solicitude, polo que esta será arquivada sen máis trámite.

Mediante este documento notifícaselle o contido deste requirimento, segundo o esixido no artigo 40 da Lei 39/2015, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

Rianxo, venres 3 de xuño de 2022

O alcalde, Adolfo Muíños Sánchez

CVD: Hv0UaY8z2lvX3Rw4Kt0  
Verificable na Sede Electrónica do Organismo.

Pág. 5 de 5

Con fecha 3 de junio de 2022, la técnico municipal del Ayuntamiento de Rianxo, emite informe sobre el Estudio de Detalle para adaptación de alineaciones en el ámbito Z6 del plan parcial SAU 3 Pazo de Rianxo.

En él, se realizan una serie de indicaciones que se describen a continuación:

- 1 Se deberá eliminar la ordenanza nº2 denominada Vivienda Unifamiliar, manteniendo únicamente la ordenanza nº3 (Vivienda Colectiva).
- 2 Se deberán revisar las rasantes del vial V5 (VIAL A) en el tramo entre las parcelas Z6 e Z13, con el fin de reducir la diferencia de cota entre la rasante de dicho vial.
- 3 En el cruce de las vías 5 y 4 del Plan Parcial SAU 3, debe mantenerse el mismo radio o superior que figura en el plano 6.3 de dicho plan parcial.
- 4 Se considera que el estudio de detalle debe regular los volúmenes de las edificaciones en mayor detalle.

El equipo redactor tiene en cuenta estas indicaciones.

- Así, por un lado, elimina la ordenanza nº2 y mantiene la ordenanza nº3 de Vivienda colectiva, que es compatible con la vivienda unifamiliar.
- Se revisan las rasantes del VIAL A, con el fin de reajustar las pendientes de las rasantes y reducir la diferencia de cota entre el propio vial y la parcela Z13.
- Se recupera el radio inicial del plan parcial en el cruce de las vías 5 y 4.
- Se completa el documento en lo relativo a planos de acotación y rasantes, y se establece una parcelación orientativa (no vinculante) con áreas de movimiento dentro de cada parcela, incluyendo frentes y retranqueos.