

PUBLICACIÓN

APROBACIÓN DEFINITIVA DO ESTUDO DE DETALLE MODIFICADO VI DA PARCELA Z-5 PARA O SINALAMENTO DE ALIÑACIÓNS E VOLUMES

O pleno do Concello de Rianxo de 30 de xaneiro de 2025 aprobou definitivamente expediente de Estudo de Detalle MODIFICADO VI DA PARCELA Z-5 PARA O SINALAMENTO DE ALIÑACIÓNS E VOLUMES asinado 12.11.2024 . Redactado Amancio Losada Vicente a instancia de RUBÉN DARÍO RODRÍGUEZ GARCÍA MARÍA DEL CARMEN RODRÍGUEZ GARCÍA JAIME RODRÍGUEZ GARCÍA FRANCISCO JOSÉ RODRÍGUEZ GARCÍA MARINA SADA SL

Tipo de instrumento:	Estudo de detalle
Ámbito:	Z-5
Instrumento que desenvolve:	Plan parcial S.A.U. 3 "Pazo de Rianxiño".
Obxecto:	adaptación de aliñacións e volumes

O acordo de aprobación definitiva do estudo de detalle publicouse no DOG N° 46 de 07 de marzo de 2025.

Con data 02/04/2025 enviouse a petición definitiva para a inscrición no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento urbanístico de Galicia, prevista artigos 82.4 da lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e artigos 199.4, 209.1, 212.2 e 215 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, do Regulamento de desenvolvemento da Lei

Contra o presente Acordo, en aplicación do artigo 112.3 da Lei 39/2015, de 1 de outubro, do Procedemento administrativo Común das Administracións Públicas, e dado que aproba unha disposición de carácter xeral, poderá interporse recurso contencioso-administrativo, ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses, a contar desde o día seguinte ao da recepción da presente notificación, de conformidade co artigo 46 da Lei 29/1998, de 13 de xullo, da Xurisdición Contencioso-Administrativa. Todo iso sen prexuízo de que poida interpor Vde. calquera outro recurso que puidese estimar máis conveniente ao seu dereito.

De seguido publícanse as determinacións normativas do estudo de detalle aprobado (artigos 82.3 da Lei 2/16, e 65.2 por remisión do 70.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local

II.- DETERMINACIÓNS DO ESTUDO DE DETALLE

II.1.- XENERALIDADES.

As determinacións fundamentais de ordenación do presente Estudo de Detalle establécense nos planos correspondentes ó se tratar, principalmente, do establecemento de aliñacións e volumes e de delimitar as zonas de aparcamento. O establecemento das aliñacións ven determinado fundamentalmente polas aliñacións existentes na zona, e as determinadas no propio Plan Parcial.

As aliñacións establecidas para as edificacións no Estudo de Detalle, como instrumento con capacidade para iso, completan a aliñación existente do quarteiro na denominada Z-5.

II.2.- O QUINTEIRO OU UNIDADE URBANA EQUIVALENTE.

A unidade de actuación do Estudo de Detalle concrétase nun quarteiro, ou unidade urbana equivalente, que se considera definido pola parcela determinada no Plan Parcial S.A.U.-3. A disposición e características da trama obsérvanse nos planos que se inclúen no presente estudo de detalle.

II.3.- CLASIFICACIÓN E CUALIFICACIÓN DO SOLO OBXECTO DA ACTUACIÓN.

Segundo as Normas Subsidiarias do Planeamento do concello de Rianxo, a parcela Z-5 está dentro do Plan Parcial S.A.U.-3, coas determinacións especificadas no apartado correspondente.

II.4.- PROPOSTA DE ALIÑACIÓN E VOLUMES.

O presente Estudo de Detalle organiza as aliñacións das edificacións segundo área de movemento onde debe de inscribirse as edificacións segundo as determinacións que se establecen e que igualmente configuran os volumes posibles dentro destas áreas de movemento. Na documentación gráfica que completa o presente estudo, sinálanse entre outros parámetros, as zonas destinadas ós aparcamentos en cumprimento das determinacións do Plan Parcial.

II.5.- DETERMINACIÓN DO PRESENTE ESTUDO DE DETALLE.

II.5.1.- TIPOLOXÍA.

Edificios sen patios interiores en composición libre. Solo se poderán utilizar pequenos patios interiores para elementos de servizos e non para estancias vivideiras comprendidas dentro das mínimas establecidas na lexislación de aplicación. Si os patios desan a fachada, deberán ocultase en toda a súa altura con elementos integrados nos acabados da mesma e ca calidade adecuada.

II.5.2.- EDIFICABILIDADE E OCUPACIÓN

A edificabilidade máxima está establecida en 12.281 m² con unha ocupación máxima do 35%, todo elo segundo o indicado do Plan Parcial S.A.U.-3. As consideracións establecidas no presente estudio de detalle, e ningún caso, modifican estes parámetros.

- Xustificación da edificabilidade: Máxima 12.281m²

BLOQUE TIPO A		ancho	largo	superficie	nº. plantas	Superficie total
Planta 1-2-3	14	30	420	3	1.260,00	
Planta baixa	14	30	420	1	420,00	
Total					1.680,00	

BLOQUE TIPO B		ancho	largo	superficie	nº. plantas	Superficie total
Planta 1-2-3	14	40	560	3	1.680,00	
Planta baixa	14	40	560	1	560,00	
Total						2.240,00

BLOQUE TIPO C		ancho	largo	superficie	nº. plantas	Superficie total
Planta 1-2-3	14	49	686	3	2.058,00	
Planta baixa	14	49	686	1	686,00	
Total					2.744,00	

EDIFICABILIDADE MÁX 12281 m ²	Edif bloque Nº bloques		Superficie total
BLOQUE TIPO A	1.680,00	3,00	5.040,00

BLOQUE TIPO B	2.240,00	2,00	4.480,00
BLOQUE TIPO C	2.744,00	1,00	2.744,00
TOTAL			12.264,00

- Xustificación da ocupación: Máxima 35%

BLOQUE TIPO A (3) superficie 1.260 m²

BLOQUE TIPO B (2) superficie 1.120 m²

BLOQUE TIPO C (1) superficie 686 m²

Ocupación 3.066m² (menor ó 35% máxima)

II.5.3.- NÚMERO MÁXIMO DE VIVENDAS.

O número máximo de vivendas no ámbito son de 83. Como mínimo o 20% serán de algún tipo de protección pública, segundo determinación do Plan Parcial, cumpríndose ademais o número mínimo que fixe a lexislación no momento de aprobación dos proxectos correspondentes.

II.5.4.- USOS.

Os recollidos no Plan Parcial.

II.5.5.- CONDICIÓNS DAS EDIFICACIÓNS, ALIÑACIÓNS E RASANTES.

II.5.5.1.- CONDICIÓNS XERAIS.

A edificabilidade máxima definida no plan parcial e nas disposicións do presente estudo de detalle, condicionan en todo caso á ordenación volumétrica que resulte.

O estudo de detalle diferenza:

- Zona de viais: inclúe as zonas de circulación de vehículos, aparcamentos, e as beirarrúas.
- Zona de "Areas de movemento": Son as zonas reservadas para ubicar as edificacións que se establecen no presente estudo de detalle. A ocupación desta área non é total si non

que se axustará os parámetros establecidos no presente estudo de detalle.

- Áreas libres: Zonas que quedan libres de edificación principal, permitíndose unicamente aquelas construcións auxiliares e complementarias que se determinan nos apartados correspondentes.

As plantas baixas e altas estarán formadas por bloques con unha largura máxima de 14,00 m na dimensión menor do bloque. Poden configurarse tanto bloques lineais como en forma de "L", de forma illada e continua.

Non se establecen fondos máximos dentro das áreas de movemento sinaladas, respecto das aliñacións de viais.

Con carácter xeral, non se podrá realizar ningún tipo de edificación fora da área de movemento a non ser aquelas que sirvan para albergar elementos de instalacións xenéricas para o ámbito ou de carácter xeral (transformadores, contenedores,...). Fora do ámbito das áreas de movemento, poderase realizar, ademais:

- Aparcamientos de superficie
- Zonas deportivas e de ocio descubertas cas edificacións complementarias necesarias, de planta baixa e de superficie menor de 50 m², computando en todo caso edificabilidade e ocupación.
- Zonas axardinadas.
- Elementos de acceso, tales como rampas e escaleiras.

II.5.5.2.- ALIÑACIÓN

Dentro das áreas de movemento sinalado, a disposición das edificacións será libre, cumprindo os demais parámetros sinalados.

II.5.5.3.- RASANTES

Dado que os viais os que da fronte a parcela Z-5 xa están asfaltados, estes considerase como a referencia a hora de determinar as rasantes da parcela. A rasante das beirarruas sinalada no presente estudo de detalle, obtéñense pois, partindo da rasante dos viais existentes, aplicado unha pendente máxima do 5% para as zonas dos aparcamentos e do 2% para zona de a beirarrúa, con unha altura de bordillo máxima de 18 cm.

II.5.5.4.- NÚMERO DE PLANTAS E ALTURAS.

O plan parcial define as alturas máximas establecendo un máximo de 4 plantas cunha equivalencia en metros. O estudo de detalle mantén a altura máxima de 4 plantas modificando a equivalencia en metros para posibilitar unha adecuada adaptación das alturas libres entre plantas á normativa actual segundo os usos previstos e só a estos efectos, sen que esto supoña aumento en ningún caso do aproveitamento de edificabilidade.

O número máximo de plantas será de 4 para a parcela cunha altura máxima de 12,40 m.

Dadas as condicións topográficas da parcela, e de cara a unha mellor integración das edificacións no entorno, a medición de alturas realizaranse respecto o terreo natural para evitar os excesivos movementos de terras.

II.5.6.- FONDOS MÁXIMOS.

Non se establece máis fondo máximo que a limitación de 14,00 m establecido para a largura dos bloques da parcela P1.

II.5.7.- VOOS.

Solo se permiten voos sobre as limitacións establecidas nas condicións xerais.

II.5.8.- OCUPACIÓN MÁXIMA.

Non se establece ocupación máxima dentro dos límites establecidos pola área de movemento. Dentro dos límites dos volumes definidos dentro das áreas de movementos os voos non terán limitación.

II.5.9.- PARCELA MÍNIMA.

Son posible as segregacións cunha parcela mínima de 500 m².

II.5.10.- NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMENTOS.

Deberán de garantirse mediante o proxecto de urbanización un mínimo de 115 prazas de aparcamento. Nos planos do presente Estudo de Detalle establécense o emprazamento dos aparcamentos que serán definidos no proxecto de urbanización correspondente, onde se xustificará o cumprimento do disposto na lexislación en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

- Prazas totais segundo Plan Parcial: 115 prazas
- Prazas públicas proxecto: 85 prazas
- Prazas privadas proxecto: 30 prazas

II.5.11.- PECHES.

A liña de peche das parcelas será a definida polas beirarrúas e os lindes da propiedade segundo o caso. Poderán establecer retranqueos sobre a aliñación da beirarrúa por motivos compositivos ou para facilitar o acceso.

A altura máxima dos peches será de 2,20 m, que se medirá dende a rasante da beirarrúa cando o peche limite con esta ou ca franxa anexa, ou dende o terreo natural, si se trata de peches desvinculados das aliñacións das beirarrúas.

III. – CONSIDERACIÓNS FINAIS

O Estudo de Detalle, aquí definido, non vai máis alá dos obxectivos propostos nos preliminares desta memoria e adáptase as limitacións impostas pola lexislación. Hai aspectos que non se especifican por estar suficientemente regulados na normativa de rango superior (Plan Parcial, NN.SS., Lexislación urbanística).

ÍNDICE DE PLANOS

01. SITUACIÓN

01.B PLANO DO CATÁLOGO DO PXOM

02. TOPOGRÁFICO

03. PUNTOS TOPOGRÁFICOS

- 04a. PERFÍS 1
- 04b. PERFÍS 2
- 05. ZONIFICACIÓN
- 06. SECCIÓNS TIPO VIAL
- 07. SECCIÓNS TIPO EDIFICACIÓN
- 08. DETALLE
- 09. ORDENACIÓN ORIENTATIVA
- 10. ORDENACIÓN ORIENTATIVA. SECCIÓNS VIAL.
- 11. ORDENACIÓN ORIENTATIVA. BLOQUE 1.
- 12. ORDENACIÓN ORIENTATIVA. BLOQUE 2.
- 13. ORDENACIÓN ORIENTATIVA. BLOQUE 3.
- 14. ORDENACIÓN ORIENTATIVA. BLOQUE 4.
- 15. ORDENACIÓN ORIENTATIVA. BLOQUE 5.
- 16. ORDENACIÓN ORIENTATIVA. BLOQUE 6.

Rianxo, martes 1 de abril de 2025.

o Alcalde, Julian Bustelo Abuin