

ANUNCIO

APROBACIÓN DEFINITIVA DO ESTUDO DE DETALLE PARA ADAPTACIÓN DE ALIÑACIÓNS NON ÁMBITO Z6 DO PLAN PARCIAL SAU 3 PAZO DE RIANXIÑO ASINADO O 04.04.2025 UNHA VEZ CORRIXIDAS AS CONSIDERACIÓNS MANIFESTAS NO REQUIRIMENTO FORMULADO POLA CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS.

O pleno do Concello de Rianxo de 24 de abril de 2025 aprobou Aprobación definitiva do ESTUDO DE DETALLE PARA ADAPTACIÓN DE ALIÑACIÓNS NON ÁMBITO Z6 DO PLAN PARCIAL SAU 3 PAZO DE RIANXIÑO asinado o 04.04.2025 unha vez corrixidas as consideracións manifestadas no requirimento formulado pola Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, Redactado por Ángel L. Monteoliva Díaz de MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P. a instancia de **LANDCOMPANY 2020 S.L.**

Tipo de instrumento:	Estudo de detalle
Ámbito:	Z-6
Instrumento que desenvolve:	Plan parcial S.A.U. 3 "Pazo de Rianxiño".
Obxecto:	adaptación de aliñacións

O acordo de aprobación definitiva do estudo de detalle publicouse no DOGA N.º 117 de 20 de xuño de 2025.

Con data 15/05/2025 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

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 de 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 N°3* 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 N°3 Vivienda colectiva*, (Ver Cuadro de Características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes... de la Modificación Puntual do PP).

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.)
- Edificabilidad máxima: 12.283 m² (global para todo el Z6).
- Ocupación máxima: 35%.
(Ver Cuadro de características de la MP).
- 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 m²c, dando como resultado 123 plazas, ¼ parte de ellas en dominio público (31 plazas).

- Parcela mínima: 400 m².
- Usos: Se autorizarán los siguientes usos:
 - Vivienda en categorías 1ª, 2ª y 3ª. (unifamiliar, colectiva y apartamentos)
 - Garaje aparcamiento en categorías 1ª y 2ª.
 - Industrial en categorías 1ª y 2ª.
 - Hotelero en categorías 3ª y 4ª.
 - Comercial en 3ª Categoría.
 - Espectáculos en 4ª Categoría.
 - Oficinas en 1ª, 2ª y 3ª Categoría.
 - Salas de reunión en 2ª y 4ª Categoría.
 - Religioso en 3ª Categoría.
 - Cultural en 3ª Categoría.
 - Sanitario en 4ª, 5ª y 6ª Categoría.
- Condiciones particulares: El 20% de las viviendas a construir deberán ser de Protección Oficial.

Debido a la presencia de un núcleo rural que incluye un hórreo protegido en el linde norte del ámbito del ED, se recomienda que en esa zona, la tipología edificatoria sea la de vivienda unifamiliar, para que la transición con respecto a este asentamiento y la zonificación propuesta sea menos abrupta.

CUADRO DE PARÁMETROS Y SUPERFICIES	
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 ² c
OCUPACIÓN MÁXIMA	35%
VIVENDA PROTEGIDA	20% del total
PARCELA MÍNIMA	400 m ²
APARCAMIENTO PÚBLICO	31 plazas
ARBOLADO APARCAMIENTO	11 (1 por cada 3 plazas)
SUPERFICIE TOTAL	27.554 m ²
SUPERFICIE TOTAL ENTRE ALINEACIONES	17.222 m ²
SUPERFICIE M 1.1	12.353 m ²
SUPERFICIE M 1.2	262 m ²
SUPERFICIE M 1.3	856 m ²
SUPERFICIE M 1.4	3.751 m ²
SUPERFICIE VIARIO	10.332 m ²

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

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.

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 m² edificables.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad máxima es de 12.283 m², 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.

1.- ÍNDICE XERAL DO DOCUMENTO

00.INDEX	Índice general del documento		
	15072_ED_202410_AD_INDEX	ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO Y COMPOSICIÓN DEL EQUIPO REDACTOR	---
01.MX	Memoria justificativa		
	15072_ED_202410_AD_MX	MEMORIA JUSTIFICATIVA	---
	15072_ED_202410_AD_PAR	PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS	
	15072_ED_202410_AD_MX_ANX_VIXENCIA	FICHA DE VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO	---
02.PINF	Planos de información		
	15072_ED_202410_AD_PINF_00SIT	SITUACIÓN	E: 1:5.000
	15072_ED_202410_AD_PINF_01PP_01ZON	PLANO DE ZONIFICACIÓN	E: 1:1.000
	15072_ED_202410_AD_PINF_01PP_02ALI	PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES	E: 1:1.000
	15072_ED_202410_AD_PINF_01PP_03PERF	PERFIL LONGITUDINAL (VIAL 5)	---
	15072_ED_202410_AD_PINF_01PP_04ABS	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	E: 1:1.000
	15072_ED_202410_AD_PINF_02FOTO	ORTOFOTO PNOA 2020	E: 1:750
	15072_ED_202410_AD_PINF_03TOPO	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	E: 1:750
	15072_ED_202410_AD_PINF_04CATASTRO	CATASTRAL	E: 1:750
	15072_ED_202410_AD_PINF_05IS	REDES DE SERVICIOS EXISTENTES	E: 1:750
03.PORD	Planos de ordenación urbanística		
	15072_ED_202410_AD_PORD_01USOS	USOS PORMENORIZADOS. ZONIFICACIÓN	E: 1:750
	15072_ED_202410_AD_PORD_01USOS_01	USOS PORMENORIZADOS. ZONIFICACIÓN 01	E: 1:500
	15072_ED_202410_AD_PORD_01USOS_02	USOS PORMENORIZADOS. ZONIFICACIÓN 02	E: 1:500
	15072_ED_202410_AD_PORD_02COTAS	COTAS Y RASANTES	E: 1:750
	15072_ED_202410_AD_PORD_02COTAS_01	COTAS Y RASANTES 01	E: 1:500
	15072_ED_202410_AD_PORD_02COTAS_02	COTAS Y RASANTES 02	E: 1:500
	15072_ED_202410_AD_PORD_03SECC	SECCIONES Y PERFILES	VARIAS
	15072_ED_202410_AD_PORD_04PROP	PROPUESTA (NO VINCULANTE). ÁREAS DE MOVIMIENTO	E: 1:750
	15072_ED_202410_AD_PORD_04PROP_01	PROPUESTA (NO VINCULANTE). ÁREAS DE	E: 1:500

		MOVIMIENTO 01	
	15072_ED_202410_AD_PORD_04PROP_02	PROPUESTA (NO VINCULANTE). ÁREAS DE MOVIMIENTO 02	E: 1:500

En Rianxo a 23 de xuño de 2025

Asdo. O Alcalde, Julian Bustelo Abuin