

DECRETO

EXPEDIENTE: 2025/PLANEAM/000010 (FG NÚM. 754)

ASUNTO: aprobación inicial do estudo de detalle da parcela 2.4 do SUNP I-33-R (Iñás)

Con data 18/11/2025, a coordinadora de servizos urbanísticos emite informe do seguinte teor literal (transcrición literal parcial):

“

1. OBXECTO DO INFORME E ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

EXPEDIENTE	2025/PLANEAM/000010(FG NÚM. 754)
DENOMINACIÓN	estudo de detalle da parcela 2.4 do SUNP I-33-R (Iñás)
ENTIDADE PROMOTORA	Benjamín Antonio Barral López, Carlos Portabales Veiga, Mónica Enríquez Aparicio
ENTIDADE REDACTORA	Arquitectos redactores: • Dona Sonia Romero Teijo • Don Jose Manuel Lopez Mihura
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	Parcela 2.4 do proxecto de reparcelación do SUNP I-33-R (Iñás), cunha superficie de 2.618,00 m ²
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	Documento con NRE 2025022350, de 16 de outubro, que se somete a aprobación inicial
INFORME TÉCNICO	17 de novembro de 2025, favorable á aprobación inicial con condición. Producida a aprobación inicial o documento que se elabore para a súa aprobación definitiva deberá adaptarse na forma as NNTTPUG e máis concretamente: • O ficheiro editable do Plano PINF01-1 deberá corrixirse xa que non se visualiza correctamente. • Do directorio 15058_ED_I33-2-4_202510_AI_02EDIT deben colgar dúas subcarpetas: - o A primeira 01.DOC-EDIT que repetirá a estrutura dos directorios PDF : 00.INDEX, 01.MX, 02.PINF e 03.PORD. - o A segunda será 02.FONTE_DATOS • O ficheiro 15058_ED_I33-2-4_202510_AI_INDEX non está asinado.

2. NORMATIVA APLICABLE

- Arts. 76,79 e 80 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.
- Arts. 159,160, 187, 192, 193 e 194 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

3. FUNDAMENTACIÓN XURÍDICA

Con data 17 de novembro de 2025, o arquitecto municipal emitiu informe do seguinte teor literal:

“Con data 25.06.2025 e nº de rexistro 2024014044 presentouse Estudio de Detalle da parcela 2.4 do Plan Parcial I-33-R de Iñás. Solicítase corrección de certos aspectos con data 25.09.2025.



Preséntase agora novo documento para emendar os aspectos pendentes de corrección, con respecto a este documento infórmase:

ANTECEDENTES:

A parcela se encontra clasificada como solo urbano consolidado, consecuencia da execución do seguinte planeamento de desenvolvemento:

Plan Parcial, aprobado definitivamente el 30/06/2003.

Proxecto de Reparcelación, aprobado definitivamente por D.A. 2318/05 el 02/06/2005.

Proxecto de Urbanización, aprobado definitivamente el 23/12/2004.

Acta de Recepción de obras de urbanización 15/11/2007.

Na sesión extraordinaria do Concello Pleno que tivo lugar o día 30 de abril de 2025, aprobouse definitivamente un Estudio de Detalle para esta parcela que quedou pendente de remisión ó Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia, polo que non chegou a estar en vigor.

O Estudio de detalle altera o anterior tramitado en expediente 2024/URBANIS/000007 FG Nº 733 xa que este facía a ordenación do volume edificado marcando como zona de implantación da edificación cos recuados mínimos exixibles ó fronte, o fondo e os laterais de tres metros.

A ordenanza de aplicación establece a obriga do frontal e o fondo e posibilita no caso de colindancia con outras parcelas de uso industrial, mediante acordo mutuo entre os propietarios acometer a edificación adosada ós lindeiros comúns.

A pretensión do promotor do ED é poder adosar ós lindeiros laterais mediante o citado acordo cos propietarios colindantes, polo que non se quere obrigir a dito recuado dende o Estudio de Detalle.

A parcela obxecto de segregación é a parcela 2.4 do Proxecto de Reparcelación do Plan Parcial do S.U.N.P. I-33-R, Iñas.

Conforme ós documentos anteriores os dato da parcela son os seguintes:

- Superficie de solo : 2.618 m²
- Aproveitamento urbanístico: 2.094,22 m² u.c.
- Propietarios: Segundo o proxecto de reparcelación Manuel Baamonde Pérez e Lázaro Morán Morán.

AMBITO DO ESTUDIO DE DETALLE:

O ámbito do Estudio de Detalle se corresponde coa parcela 2.4 do Proxecto de Reparcelación do Plan Parcial do S.U.N.P. I-33-R, Iñas cunha superficie de 2.618 m².

PROMOTOR DO ESTUDIO DE DETALLE:

A parcela correspóndese coa referencia catastral 5573405NH5957S, sendo o titular catastral MARNOVA CORUÑA S L (69,44%) e PORTABALES VEIGA CARLOS (30,56%). Este é ademais o Promotor do estudio de Detalle.

Os promotores do Estudio de detalle e parcelación son os titulares da parcela:

- Carlos Portabales Veiga, en réxime de gananciais con Mónica Enríquez Aparicio e,
- Benjamín Antonio Barral en nome e representación da mercantil "MARNOVA CORUÑA S.L."

Paralelamente a este expediente tense solicitado licencia de parcelación sobre a mesma parcela, expediente 2024/URBANISMO/000306.

En dito expediente consta escritura de compra da parcela de data 29.06.2023 segundo a cal foi adquirida por Carlos Portabales Veiga, en réxime de gananciais con Mónica Enríquez Aparicio y Benjamín Antonio Barral López que intervén en nome e representación da mercantil "MARNOVA CORUÑA S.L."

En referencia ao Estudio de Detalle, infórmase:

NECESIDADE E CONVENIENCIA DA REDACCIÓN DO ESTUDIO DE DETALLE:

A necesidade e conveniencia de redacción deste Estudio de Detalle xurde da propia normativa do Plan Parcial que no seu artigo 5 "DESARROLLO OBLIGATORIO" di:

"PARA LA EJECUCION DEL PLAN PARCIAL SE REDACTARA OBLIGATORIAMENTE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION CORRESPONDIENTES. ASI MISMO SERA OBLIGATORIO LA REDACCION DE ESTUDIOS DE DETALLE CUANDO SE AGRUPEN 2 Ó MAS PARCELAS E IGUALMENTE CUANDO SE SUBDIVIDA ALGUNA PARCELA."

Tendo en conta esta exigencia do planeamento parcial debemos entender que a finalidade do Estudio de Detalle non é propiamente a segregación, que non é competencia propia do Estudio de Detalle, senón a comprobación de que os volumes e edificacións que serán resultado desta parcelación adecúanse as determinacións do Planeamento Parcial.

CUMPRIMENTO DAS DETERMINACIÓNS DE RANGO SUPERIOR:

O Estudio de Detalle presentado respecta a clasificación do solo e ordenación proposta polo Plan Xeral vixente e documento de revisión ao limitarse a concreción da composición da edificación complementaria ao planeamento por mor da segregación proposta.

Axústase o Estudio de Detalle as limitacións impostas polo artigo 79 da Lei 2/2016 de solo de Galicia.



CONTIDO DO ESTUDIO DE DETALLE.

Conforme o artigo 193 do Regulamento da Lei 2/2016 do solo de Galicia o documento deberá conter como mínimo:

a) Memoria xustificativa da conveniencia da redacción e explicativa das solucións adoptadas e adecuación o planeamento e cumprimento de exixencias legais e regulamentarias.

No apartado 1.4 do documento incorpórase xustificación da procedencia da redacción do documento.

b) 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 192 do regulamento en canto a non afrontar contidos impropios do Estudio de Detalle.

O Estudio de detalle non modifica a disposición de volumes, limitándose a facer unha proposta de división que respecta as determinacións do Plan parcial en canto a edificabilidades e recuados.

Neste caso particular adóptase a decisión de proceder a unha edificación conxunta xa que se pretende edificar dúas volumes adosados entre sé, polo que se suprime a condición de recuado entre as parcelas de resultado "A" e "B".

Os recuados laterais de 3 metros con respecto ás parcelas colindantes poderanse eliminar mediante acordo cos propietarios.

Estase a tramitar simultaneamente a parcelación en expediente P/306_24. En dito expediente consta escritura de compra da parcela de data 29.06.2023 segundo a cal foi adquirida por Carlos Portabales Veiga, en réxime de gananciais con Mónica Enríquez Aparicio y Benjamín Antonio Barral López que intervén en nome e representación da mercantil "MARNOVA CORUÑA S.L."

Defínese como condición obrigada a tramitación de proxecto conxunto para a edificación de ambas parcelas "A" e "B". Esta condición incorpórase no proxecto de Parcelación que se está a tramitar e expresamente tamén no apartado 2.2 de dito Proxecto na descrición de cada unha das parcelas de resultado "A" e "B".

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

Inclúense planos de información:

PINF01: Emprazamento, situación en PXOM e situación en Plan Parcial.

PINF02: Estado actual e amolamento.

PINF03: Levantamento topográfico.

Os planos usan o sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989), fuso 29N.

c) Planos de ordenación a escala adecuada e como mínimo a escala 1:500: Planos PORD01 e PORD02 a escala 1/500.

d) Calquera outra documentación que poida contribuír á xustificación da proposta.

No expediente de parcelación que se está a tramitar paralelamente a este expediente (expediente 2024/URBANISMO/000306) consta copia da escritura de propiedade da parcela e título de adquisición.

e) 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.

A documentación do Estudio de Detalle preséntase en soporte dixital pdf e editable de acordo coas exixencias das Normas Técnicas de Planeamento urbanístico de Galicia.

CUMPRIMENTO DAS DETERMINACIÓNS DE RANGO SUPERIOR:

O Estudio de Detalle presentado respecta a clasificación do solo e cualificación proposta polo Plan Xeral vixente. Axústase o Estudio de Detalle as limitacións impostas polo artigo 79.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e 192.2 do Regulamento da Lei, tal e como se detalla na seguinte táboa.

Limitación	Cumprimento
a) Alterar o destino urbanístico do solo.	Non se altera lo destino urbanístico do solo.
b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.	Non se modifica o aproveitamento urbanístico manténdose o mesmo que na situación inicial.
c) Reducir ou modificar as superficies destinadas a vías, espazos libres ou dotacións públicas.	Nos se reducen as superficies de destinadas a vías, 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.	Non se prevé a apertura de vía ningunha.
e) Aumenta-la ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.	Non se altera nin se modifica a ordenanza de aplicación nin os parámetros de ocupación, alturas ou intensidade de uso.
f) Parcela-lo solo.	O Estudio de Detalle non parcela o solo.
g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.	Cumpre coas limitacións da Normativa do Plan Xeral e plan parcial.
h) Establecer novos usos e ordenanzas.	Mantén os usos e ordenanza prevista.

CONTIDO DO ESTUDIO DE DETALLE.

O presente Estudio de Detalle xurde da necesidade imposta pola Normativa do Plan Parcial no cal se enmarca, de tramitar un Estudio de Detalle para realizar calquera agrupación ou división de parcelas.

Tendo en conta esta exixencia do planeamento parcial debemos entender que a finalidade do Estudio de Detalle non é propiamente a segregación, que non é competencia propia do Estudio de Detalle, senón a comprobación de que os volumes e edificacións que serán resultado desta parcelación adecuáanse as determinacións do Planeamento Parcial.



Na seguinte táboa recóllense as superficies de solo e edificabilidades tanto da parcela inicial das subparcelas propostas para a parcelación.

	parcela	Superficie de solo	Edificabilidade en E.D	Edificabilidade corrixida	% participación E.C.
Inicial	2.4	2.618	2.094,22	2.094,22	0,97%
Estudio Detalle	A	1.817,94	1.454,23	1.454,23	0,67%
	B	800,06	639,99	639,99	0,30%
	Total	2.618	2.094,22	2094,22	0,97%

ADAPTACION DO DOCUMENTO AS NORMAS TECNICAS DE PLANEAMENTO URBANISTICO DE GALICIA:

Con data 25 de maio de 2020 entraron en vigor as Normas Técnicas de Planeamento Urbanístico de Galicia (NTPUG). En consecuencia o documento do estudo de detalle terá que adaptarse á mesma de xeito completo.

O documento presentado adáptase as NNTTPUG.

De todas formas terase en conta o seguinte para a elaboración do documento posterior á aprobación inicial:

- O ficheiro editable do Plano PINF01-1 deberá corrixirse xa que non se visualiza correctamente.
- Do directorio 15058_ED_I33-2-4_202510_AI_02EDIT deben colgar dúas subcarpetas:
 - A primeira 01.DOC-EDIT que repetirá a estrutura dos directorios PDF : 00.INDEX, 01.MX, 02.PINF e 03.PORD.
 - A segunda será 02.FONTE_DATOS

CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DE ACCESIBILIDADE:

O Estudio de Detalle cumpre coa Lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade e co Decreto 35/2000 (Regulamento de aplicación en tanto non se desenvolva regulamentariamente a Lei 10/2014), así como coa Normativa estatal, Orde VIV/561/2010.

CUMPRIMENTO DA NORMATIVA DE HABITABILIDADE:

Non é de aplicación a normativa de habitabilidade por tratarse dun ámbito no cal o uso residencial non é compatible.

CONCLUSION:

As determinacións do Estudio de Detalle axústanse as permitidas polo Plan Xeral e pola Lei 2/2016. Non implican incremento de ocupación do solo, nin sobrepasan a ocupación, alturas máximas e intensidade de uso permitidas polo Plan Xeral para a reordenación de volumes. Por outra parte, tampouco ocasiona prexuízos nin altera as condicións urbanísticas dos predios colindantes, polo que desde o punto de vista técnico, cumpre aprobar inicialmente o presente Estudio de Detalle, coa seguinte condición:

Producida a aprobación inicial o documento que se elabore para a súa aprobación definitiva deberá adaptarse na forma as NNTTPUG e mais concretamente:

Terase en conta o seguinte para a elaboración do documento posterior á aprobación inicial:

- O ficheiro editable do Plano PINF01-1 deberá corrixirse xa que non se visualiza correctamente.
- Do directorio 15058_ED_I33-2-4_202510_AI_02EDIT deben colgar dúas subcarpetas:
 - A primeira 01.DOC-EDIT que repetirá a estrutura dos directorios PDF : 00.INDEX, 01.MX, 02.PINF e 03.PORD.
 - A segunda será 02.FONTE_DATOS
- O ficheiro 15058_ED_I33-2-4_202510_AI_INDEX non está asinado."

En canto á tramitación dos estudos de detalle, estes poderán ser formulados polas seguintes entidades:

- Os concellos
- A Administración autonómica
- Outros órganos competentes no ámbito urbanístico
- Polos particulares lexitimados para facelo (artigo 80.1 da LSG): deberá acreditarse polo promotor a aceptación polos propietarios ou propietarias que representen máis do 50% da superficie do ámbito de planeamento (artigo 66.b) da LSG).

Nestes casos, o documento deberá determinar a obrigação de conservación da urbanización, expresando se correrá a cargo do municipio, dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización (artigo 66.a) da LSG).

No caso de que a obrigação de conservación da urbanización corra a cargo dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización, indicarse o período de tempo ao que se estenderá dita obrigação.



No caso que nos ocupa, trátase dun estudo de detalle formulado pola promotora que se sinala no apartado 1 deste informe, e consta no expediente a lexitimación para presentar o devandito estudo.

Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública por prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. No seu caso, solicitaranse os informes sectoriais preceptivos.

O órgano competente para a súa aprobación inicial é o Alcalde, en aplicación do artigo 21.1.j) da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local. Este estudo de detalle foi aprobado inicialmente mediante a resolución que se cita no apartado segundo deste informe, e levouse a cabo o trámite de información pública e as notificacións pertinentes consonte ao exposto no devandito apartado do informe.

Ha de terse en conta tamén que, en atención ao establecido no artigo 3.3.d). 7º do Real Decreto 128/2018, do 16 de marzo, polo que se regula o réxime xurídico dos funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, é preceptivo o informe do secretario municipal para a aprobación, modificación ou derogación de convenios e instrumentos de planeamento e xestión urbanística como o que nos ocupa. Sinala o artigo 3.4 do citado Real Decreto que a emisión do informe do Secretario poderá consistir nunha nota de conformidade en relación cos informes que fosen emitidos polos servizos do propio Concello e que figuren como informes xurídicos no expediente

Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobará o estudo de detalle definitivamente, coas modificacións que resultasen pertinentes (artigo 80.2 da LSG).

De conformidade co artigo 22.2 c) da Lei de Bases de Réxime Local, corresponde ao Pleno a aprobación inicial do planeamento xeral e a aprobación que poña fin á tramitación municipal dos plans e demais instrumentos de ordenación previstos na lexislación urbanística, así como os convenios que teñan por obxecto a alteración de calquera dos devanditos instrumentos.

(...)"

En vista do anterior, e entendendo que concorren tódolos requisitos técnicos e xurídicos necesarios, ao abeiro da competencia outorgada polo art. 21.1.j) LRBRL, **RESOLVO:**

PRIMEIRO.- Aprobar inicialmente o estudo de detalle que a continuación se identifica, coas seguintes condicións:

EXPEDIENTE	2025/PLANEAM/000010(FG NÚM. 754)
DENOMINACIÓN	estudo de detalle da parcela 2.4 do SUNP I-33-R (Iñás)
ENTIDADE PROMOTORA	Benjamín Antonio Barral López, Carlos Portabales Veiga, Mónica Enríquez Aparicio
ENTIDADE REDACTORA	Arquitectos redactores: • Dona Sonia Romero Teijo • Don Jose Manuel Lopez Mihura
ÁMBITO DO ESTUDO DE DETALLE	Parcela 2.4 do proxecto de reparcelación do SUNP I-33-R (Iñás), cunha superficie de 2.618,00 m². Ref. Cat. 5573405NH5957S0001WF
DATA E NRE REDACCIÓN INICIAL	Documento con NRE 2025022350, de 16 de outubro, que se somete a aprobación inicial
INFORME TÉCNICO	17 de novembro de 2025, favorable á aprobación inicial con condición. Producida a aprobación inicial o documento que se elabore para a súa aprobación definitiva deberá adaptarse na forma as NNTTPUG e máis



	concretamente: • O ficheiro editable do Plano PINF01-1 deberá corrixirse xa que non se visualiza correctamente. • Do directorio 15058_ED_I33-2-4_202510_AI_02EDIT deben colgar dúas subcarpetas: - o A primeira 01.DOC-EDIT que repetirá a estrutura dos directorios PDF : 00.INDEX, 01.MX, 02.PINF e 03.PORD. - o A segunda será 02.FONTE_DATOS • O ficheiro 15058_ED_I33-2-4_202510_AI_INDEX non está asinado.
--	--

SEGUNDO.- dilixenciar o documento identificado no apartado anterior como “redacción inicial” e arquivar tódolos documentos presentados con anterioridade.

TERCEIRO.- solicitar os informes sectoriais que a continuación se sinalan:

- Emisión de informe por Augas de Galicia

CUARTO.- Someter o expediente a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia.

QUINTO.- notificar individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados

SEXTO.-Notificar á promotora e ao equipo redactor.

En Oleiros, asinado dixitalmente na data que figura na marxe polo Alcalde do Concello de Oleiros, don Ángel García Seoane, e o/a Secretario/a accidental, , que da fe. (Asinado aos efectos exclusivamente do artigo 3.2 do RD 128/2018 de 16 de marzo e o artigo 2.1 do Decreto 24/2018 do 15 de febreiro).

