

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. OBJETO

Tiene por objeto el presente ESTUDIO DE DETALLE dar cumplimiento a la exigencia que establece el PLAN PARCIAL SUNP I33-R Iñás en su epígrafe 4 del Art. 11. "Ordenanza A (Zona industrial)" del apartado de Normas Particulares de Edificación:

"Se podrá, mediante la realización del proyecto de reparcelación y posterior estudio de detalle, dividir o agregar parcelas continuas destinadas a uso industrial y realizar actuaciones en hilera o adosadas, o similares, respetando siempre los parámetros definidos para las parcelas originales en cuanto a separación de linderos, volumen máximo edificable, etc."

También tiene por objeto el presente ESTUDIO DE DETALLE dar cumplimiento a la exigencia que establece el PLAN PARCIAL SUNP I33-R Iñás en su Art. 5 "Desarrollo Obligatorio" del apartado de Normas Particulares de Edificación:

"Para la ejecución del plan parcial se redactará obligatoriamente los proyectos de urbanización correspondientes. Así mismo será obligatorio la redacción de estudios de detalle cuando se agrupen 2 ó más parcelas e igualmente cuando se subdivida alguna parcela."

La actuación que se propone consiste en dividir en dos parcelas independientes identificadas como parcela resultante A y parcela resultante B la parcela n.2.4 del Proyecto de Reparcelación con aprobación definitiva 02/06/2005 (Decreto de la Alcaldía 2318/05) y ref. catastral nº 5573405NH5957S0001WF.

Es por lo tanto perceptiva la redacción del presente documento.

El Estudio de Detalle consistirá en la reordenación de las parcelas resultantes dentro de los parámetros indicados en la normativa del Plan Parcial I33-R, Iñás, definiendo retranqueos, aprovechamiento, usos y demás parámetros permitidos por la normativa.

1.2. PROMOTOR

El presente documento se redacta por encargo de:

- D. BENJAMIN ANTONIO BARRAL LOPEZ
- D. CARLOS PORTABALES VEIGA
- DÑA. MONICA ENRIQUEZ APARICIO

1.3. TÉCNICO REDACTOR

Redacta el presente proyecto de segregación los arquitectos Dña. Sonia Romero Teijo y D. José Manuel López Mihura, colegiados 1.906 y 1.907 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia respectivamente.

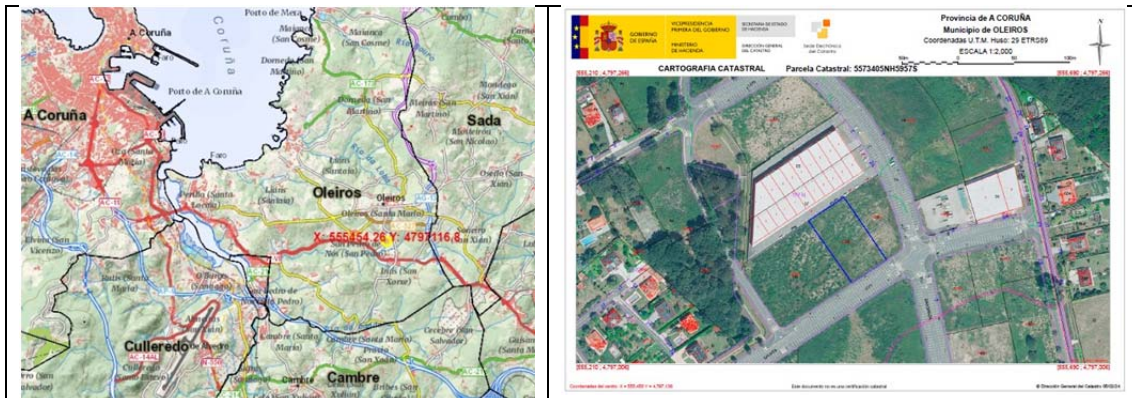
1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Derivado de las exigencias establecidas por el epígrafe 4 del art.11.- Ordenanza A y de las exigencias establecidas en el art. 5 "Desarrollo Obligatorio" del Plan Parcial SUNP I-33-R. Iñas, y previo a la presentación del Proyecto de Segregación de la parcela nº 2.4 del Proyecto de Reparcelación del SUNP I-33R, Iñas, previsto, se presenta la conveniencia y oportunidad de redactar el presente Estudio de Detalle en cumplimiento de las mismas.

En cumplimiento del artículo 79 de la Ley 2/2016 de 10 de febrero del Suelo de Galicia, el presente Estudio de Detalle y artículo 192 del Decreto 143/2016 de 22 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016 de 10 de febrero del Suelo de Galicia:

| Limitación | Cumplimiento |
|---|---|
| a) Alterar el destino urbanístico del suelo. | No se altera el destino urbanístico del suelo. |
| b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico. | No se incrementa el aprovechamiento urbanístico, se reparte equitativamente la edificabilidad asignada a la parcela 2.4 del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del S.U.N.P. I-33-R, Iñas, entre las dos parcelas resultantes A y B. |
| c) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas. | No se reducen las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas. |
| d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente recogidas en el plan que desarrollen o completen. | No se prevé la apertura de ninguna vía. |
| e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso. | Se respeta la ocupación, alturas máximas e intensidad de uso permitidas por el Plan Parcial para la reordenación de volúmenes. |
| f) Parcelar el suelo. | Paralelamente a este Estudio de Detalle, se está a tramitar una parcelación urbanística en el expediente 359/2022 para dividir la parcela 2.4 del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del S.U.N.P. I-33-R, Iñas, en dos parcelas resultantes A y B. El Estudio de Detalle no parcela el suelo, ajustándose al citado expediente de parcelación. |
| g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan. | Cumple con las limitaciones de la Normativa del Plan General y del Plan Parcial. |
| h) Establecer nuevos usos y ordenanzas. | El Estudio de Detalle no establece nuevos usos y ordenanzas. |

1.5. EMPLAZAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA Dirección: Rúa Salnes 4, SUNP I-33R, parcela nº2.4, Oleiros.



– Referencia catastral: 5573405NH5957S0001WF



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO PRIMERO DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 5573405NH5957S0001WF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU SALNES 4 Suelo SUNP I33R PARCELA 2.4
15171 OLEIROS [A CORUÑA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.618 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 5 de Febrero de 2024

- Superficie según información Registral: 2.618,00 m².
- Superficie según Información Catastral Descriptiva y Gráfica: 2.618,00 m².
- Superficie según levantamiento topográfico: (sobre marcos existentes): 2.618,00 m².
- Superficie según Proyecto de Reparcelación y Estudio de Detalle: 2.618,00 m²
-
- **Superficie neta parcela: 2.618,00 m²**
- Frente a vía pública: Rúa do Salnes nº4
- Linderos:
 - Norte: parcela nº2.2 (ref. catastral nº5573407NH5957S)
 - Sur: rua Salnes
 - Este: parcela nº2.3. (ref. catastral nº5573404NH5957S)
 - Oeste: parcela 2.5 (ref. catastral nº5573406NH5957S)
- Características físicas:

La parcela tiene forma rectangular. El lado más corto sur presenta frente a vía pública urbanizada, mientras que los lados de mayor longitud colindan con parcelas de titularidad privada en sus lindes Este, Oeste y Norte.

La parcela se encuentra a nivel en su encuentro con el vial público sito al sur.

La parcela presenta un suave desnivel en sentido Este-Oeste de 2 metros aproximadamente.

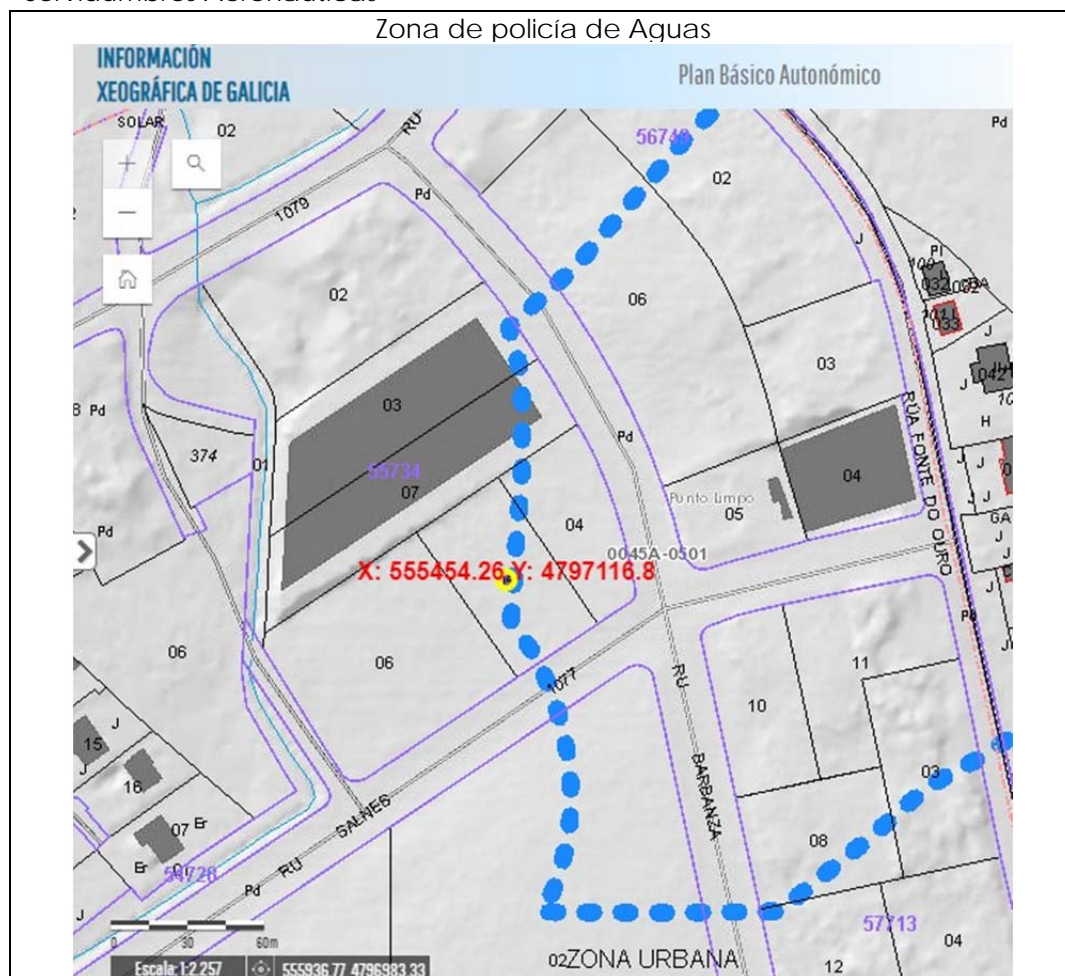
La parcela se encuentra vacía de edificaciones

Lindero sur



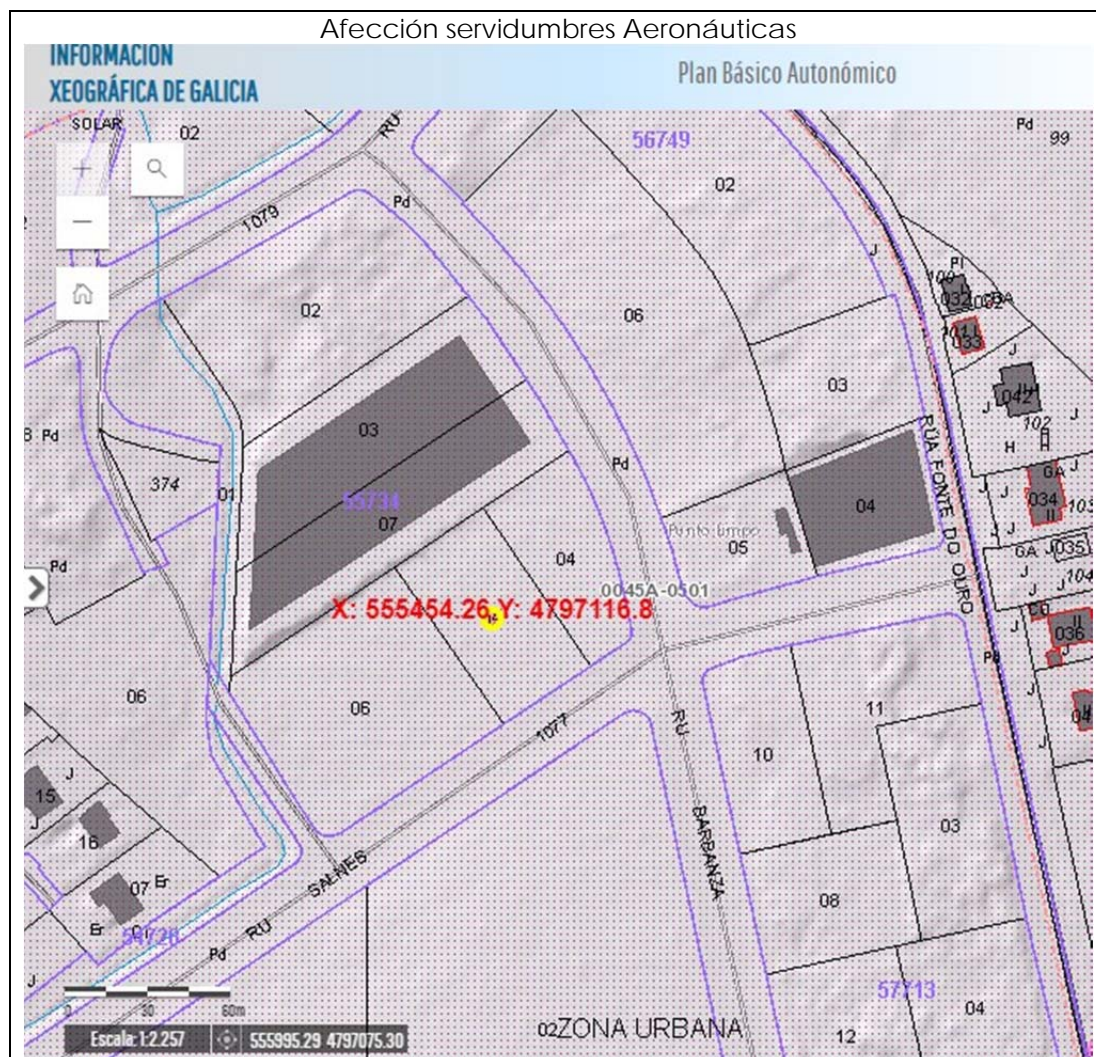
Cuenta con servicios a pie de parcela con red de saneamiento, abastecimiento, energía, telecomunicaciones y alumbrado público.

- Cargas y servidumbres: No se tiene constancia de cargas y gravámenes inscritos.
- Afecciones Sectoriales
La parcela se encuentra dentro de la zona de policía del Rego da Cova y de Servidumbres Aeronáuticas





Afección servidumbres Aeronáuticas



1.6. PROPUESTA ADOPTADA

La división de la parcela inicial o matriz en dos parcelas independientes denominadas A y B, obedece al cumplimiento de las necesidades de la propiedad, tanto en los aspectos formales como funcionales.

El Estudio de Detalle se realiza con la intención de establecer para cada una de las parcelas resultantes los parámetros que la normativa urbanística asigna a la parcela matriz, tales como retranqueos, aprovechamientos, usos, etc..., para las futuras actuaciones que se vayan a desarrollar en las mismas.

Habiéndose realizado Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y acta de recepción de la misma por el Concello de Oleiros, no se prevén cesiones de ningún tipo, **encontrándose los frentes de la parcela matriz conforme a las alineaciones municipales totalmente urbanizados.**

Dada la parcelación propuesta, se establece de inicio la obligatoriedad de presentación de proyecto conjunto de edificación para las dos parcelas.

1.6 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Para la redacción del presente, se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan Parcial SUNP I 33-R Iñás, aprobado definitivamente en fecha 30/06/2003, Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente 02/06/2005 (Decreto de la Alcaldía 2318/05), Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en fecha 23/12/2004, acta de recepción de obras de urbanización de fecha 15/11/2007 y Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros aprobado definitivamente en fecha 11/12/2014.

2. PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL SUNP I33-R. IÑAS.

2.1.- ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL SUNP I33-R IÑAS.

Según el Plan Parcial SUNP I-33R. Iñás y su desarrollo, la parcela 2.4 se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado siendo de aplicación la **Ordenanza A (zona Industrial)**

“Artículo 11. Ordenanza A (Zona Industrial)

1.- Se aplica esta ordenanza al conjunto de zonas edificables desinadas a uso industrial.

2.- Se fija, en principio, un tipo de ordenación a base de edificaciones exentas en cada parcela.

3.- El proyecto de reparcelación de las manzanas de uso industrial tendrá en cuenta los siguientes criterios:

3.1.-Los linderos laterales de las parcelas resultantes se trazarán perpendicularmente al eje del viario al que la parcela dé frente.

3.2.-Se intentará que los linderos posteriores se tracen sobre la línea formada por los puntos equidistantes de dos viarios opuestos.

3.3.-Se mantendrán, en las parcelas resultantes, los parámetros indicados para las manzanas originales en cuanto a separación de linderos, altura máxima de la edificación y demás parámetros edificatorios.

4.- Se podrá, mediante la realización del proyecto de reparcelación y posterior estudio de detalle, dividir o agregar parcelas continuas destinadas a uso industrial y realizar actuaciones en hilera o adosadas, o similares, respetando siempre los parámetros definidos para las parcelas originales en cuanto a separación de linderos, volumen máximo edificable, etc...

5.- La altura máxima de edificación será 9.00 m. En casos especiales, bien por necesidades del proceso de producción o bien por necesidades funcionales, y previo acuerdo del ayuntamiento, se podrá permitir edificaciones de mayor altura siempre que estén separadas de todos los linderos al menos una distancia igual a la tercera parte de la altura de la edificación resultante, excepto en los linderos con las zonas de protección de cauces, donde no es necesario retranquearse.

6.- Se permitirán sótano y semisótano destinados a garaje-aparcamientos y dependencias auxiliares.

Computarán edificabilidad todas las superficies edificables de carácter lucrativo cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo o en los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo con destino a aparcamientos e instalaciones de calefacción, electricidad o análogas.

7.- La edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de 3.00 metros respecto a los linderos laterales y linderos anteriores y posteriores, excepto en los linderos con las zonas de protección de cauces, donde no es necesario retranquearse.

Si dichos linderos son comunes de dos parcelas edificables de uso industrial, mediante acuerdo mutuo entre dos propietarios de parcelas colindantes, se podrá acometer las

edificaciones adosadas a los linderos comunes.

Igualmente se han de respetar los retranqueos a carreteras marcadas por la ley.

8.- Los accesos a las parcelas edificables serán a través del viario rodado público en todos los casos.

9.- La edificabilidad de cada parcela será la que resulte de multiplicar la superficie neta de la parcela en metros cuadrados por 0.80 m²/m².

Cuando exista acuerdo entre dos propietarios que tengan parcelas industriales separadas por una zona de protección de cauces, podrán unir estas parcelas industriales, bien mediante la realización de pasarelas o puentes sobre el cauce correspondiente, o bien con edificaciones sobre la franja de protección del cauce que unan las arquitecturas localizadas a ambos lados de dicha franja de protección.

10.- Usos.

El uso principal será industrial en todas sus formas y además se permitirán los siguientes: oficinas, comercial, hotelero, asistencial, sanitario y recreativo.

Aquellas parcelas mayores de 4.000 m² que sean resultado del preceptivo proyecto de reparcelación, o bien sea una parcela resultante de la agrupación de varias parcelas contiguas originales, mediante el oportuno Estudio de Detalle, serán susceptibles de plantear actuaciones integrales de la ordenación interior de la parcela, que mediante viario propio, organice la parcela en zonas industriales de pequeñas dimensiones (200 m² a 1.000 m²) en los demás extremos se estará en lo dispuesto en la ordenanza A.

11.- Aparcamientos.

Será obligatoria la creación de al menos 1 plz de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, en el interior de cada parcela.

3. MEMORIA URBANISTICA DE LA ACTUACION

3.1 ORDENANZA POR LA QUE SE REGIRA LA ACTUACION

Las 2 parcelas resultantes siguen estando calificadas como ZONA INDUSTRIAL (Ordenanza A) del Plan Parcial del SUNP I33-R Iñas.

3.2 SOLUCION ADOPTADA. Adecuación a las previsiones del Plan Parcial

Para las parcelas resultantes A y B del expediente de parcelación 359/22 (actualmente en tramitación) de la parcela 3.5 del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del S.U.N.P. I-33-R, Iñas, es de aplicación íntegramente la ordenanza A (zona industrial), recogida en el artículo 11 de la normativa del citado Plan Parcial, con las siguientes puntualizaciones:

Edificabilidad de las parcelas:

Edificabilidad máxima: Las parcelas resultantes dispondrán cada una de edificabilidad proporcional a la propiedad de cada uno de los titulares de la parcela matriz.

Parcela resultante A (67.00% edific): Edificabilidad máxima: 1.454,23 m² u.c.

Parcela resultante B (30.00% edific): Edificabilidad máxima: 639.99 m² u.c.

Retranqueos:

Definidos en el plano PORD_02 del presente Estudio de Detalle. Las futuras edificaciones deberán guardar un retranqueo mínimo de 3,00 metros respecto a los linderos anteriores y posteriores.

Dada la parcelación propuesta, se establece de inicio la obligatoriedad de presentación de proyecto conjunto de edificación para las dos parcelas, por lo que el retranqueo entre los linderos de ambas parcelas resultantes no existirá.

3.3 CUADROS RESUMEN DE LA ACTUACION (UNA VEZ APROBADO EL EXPEDIENTE DE PARCELACION 359/22)

| PARCELA RESULTANTE A | |
|------------------------|---|
| CLASIFICACION | URBANO |
| USO | INDUSTRIAL |
| SUPERFICIE | 1.817,94 m ² |
| EDIFICABILIDAD | 1.454,23 m ² u.c. |
| FRENTE | Vía pública. Rúa Salnés |
| CESIONES | Ya realizadas y urbanizadas en parcela matriz |
| RETRANQUEOS | 3.00 M a todos sus lindes. excepto con parcela resultante B, (0,00 m) por proyecto conjunto. |
| ALTURA MAXIMA | 9.00 m (o superior justificadamente) |
| SOTANOS Y SEMISOTANOS | Destinados a garaje-aparcamiento y dependencias auxiliares |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | 1 plz/100 m ² de edificación en la parcela. |
| SERVICIOS | Acceso rodado asfaltado, electricidad, alumbrado público, agua potable, red de saneamiento, pluviales y telecomunicaciones. |

| PARCELA RESULTANTE B | |
|------------------------|---|
| CLASIFICACION | URBANO |
| USO | INDUSTRIAL |
| SUPERFICIE | 800.06 m ² |
| EDIFICABILIDAD | 639.99 m ² u.c. |
| FRENTE | Vía pública. Rúa Salnés |
| CESIONES | Ya realizadas y urbanizadas en parcela matriz |
| RETRANQUEOS | 3.00 M a todos sus lindes. excepto con parcela resultante A, (0,00 m) por proyecto conjunto. |
| ALTURA MAXIMA | 9.00 m (o superior justificadamente) |
| SOTANOS Y SEMISOTANOS | Destinados a garaje-aparcamiento y dependencias auxiliares |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | 1 plz/100 m ² de edificación en la parcela. |
| SERVICIOS | Acceso rodado asfaltado, electricidad, alumbrado público, agua potable, red de saneamiento, pluviales y telecomunicaciones. |

4. MARCO NORMATIVO

4.1.- TRAMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a la normativa urbanística en vigor y el contenido será aquel que se determine reglamentariamente.

4.1.1.- LEY 2/2016, de 10 de febrero del Suelo de Galicia

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.

Artículo 76. Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular.

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.

4.1.2.- DECRETO 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

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).

5. INDICE DE PLANOS

- PINF- INFORMACION:
PINF_01-1. PLANEAMIENTO. ORDENACION URBANISTICA
PINF_02. ESTADO ACTUAL. AMOJONAMIENTO Y CATASTRO
PINF_03. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
- PORD-ORDENACION:
PORD_01. PROPUESTA DE PARCELACION
PORD_02. ALINEACIONES Y RASANTES

A Coruña, octubre 2025

Los Arquitectos

Dña. Sonia Romero Teijo

D. José Manuel López Mihura