

ÍNDICE

01	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	2
01.1	<u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u>	2
01.1.1	ANTECEDENTES Y OBJETO	2
01.1.2	PETICIONARIO	2
01.1.3	AUTOR DEL DOCUMENTO	2
01.1.4	EMPLAZAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS INICIALES O MATRICES.....	2
01.1.5	PROPUESTA ADOPTADA	4
01.1.6	NORMATIVA APLICADA	4
01.2	<u>PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL SUNP I-33-R- IÑAS</u>	5
01.2.1	ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL I-33-R IÑAS	5
01.3	<u>MEMORIA URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN.....</u>	7
1.3.1.	ORDENANZA POR LA QUE SE REGISTRÁ LA ACTUACIÓN	7
1.3.2.	MEMORIA EXPLICATIVA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE LA ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL.....	7
01.4	<u>RESUMEN DE IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA.....</u>	9
02.	PLANOS DE INFORMACION	
01.	PLANEAMIENTO Y ZONIFICACION	
02.	CATASTRO Y SITUACION	
03.	LEVANTAMINETO TOPOGRAFICO	

03.PLANOS DE ORDENACION

01. PLANO DE EMPLAZAMIENTO
02. PREVISION DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO, FECALES Y PLUVIALES.
03. PREVISION DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, FONTANERIA.
04. PREVISION DE SERVICIO DE ELECTRICIDAD, INSTALACION DE FUERZA.

01. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO:

El presente ESTUDIO DE DETALLE, está desarrollado para la parcela situada en la calle Rúa Soneira, 2, parcela Ex 6.2, del polígono de Iñas en Oleiros.

Tiene por objeto dar cumplimiento a la exigencia que se establece en el **epígrafe 4 y 10 del Artículo 11 “Ordenanza A (Zona Industrial)”** del apartado de Normas Particulares de Edificación del **Plan Parcial SUNP I-33-R, Iñas**.

“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 adosados, o similares, respetando siempre los parámetros definidos para las parcelas originales en cuanto a separación de linderos, volumen máximo edificable, etc.”

“10.- Aquellas parcelas mayores a 4.000 m2 que sean el 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 (de 200 a 1.000 m2)”

Se propone la ordenación interior de la parcela Ex 6.2, para construir establecimientos industriales de menor tamaño. Concretamente doce, dispuestos en hilera. Dos hileras adosadas de seis naves cada una.

El Estudio de detalle contempla la ordenación de las naves, dentro de los parámetros indicados en la normativa del Plan Parcial SUNP 1-33-R, Iñas, donde se definen los retranqueos, aprovechamiento y usos, entre otros.

1.1.2 PETICIONARIO:

Como peticionario del Estudio de Detalle figura la entidad ECOTEK REFINISH S.L., con CIF B-70466438 y domicilio fiscal en rúa O Salnés, nº2, en el polígono de Iñas, Oleiros (A Coruña). Representada en escritura por Don Oscar Quintela Becerra, con DNI 53169741C.

1.1.3 AUTOR DEL DOCUMENTO:

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por la arquitecta Lucía Ladrón de Guevara Oliva, con NIF 75771958 E. Colegiada con el número 4534 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia en su delegación de A Coruña.

1.1.4 EMPLAZAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA:

La parcela objeto de presente informe se sitúa en la rúa Soneira, número 2, del polígono de Iñas. Parcela Ex.6.2. Con la referencia catastral 5575203NH5957S0001OF. Recogida por el plan parcial SUNP 1-33-R, Iñas, como Industrial existente.

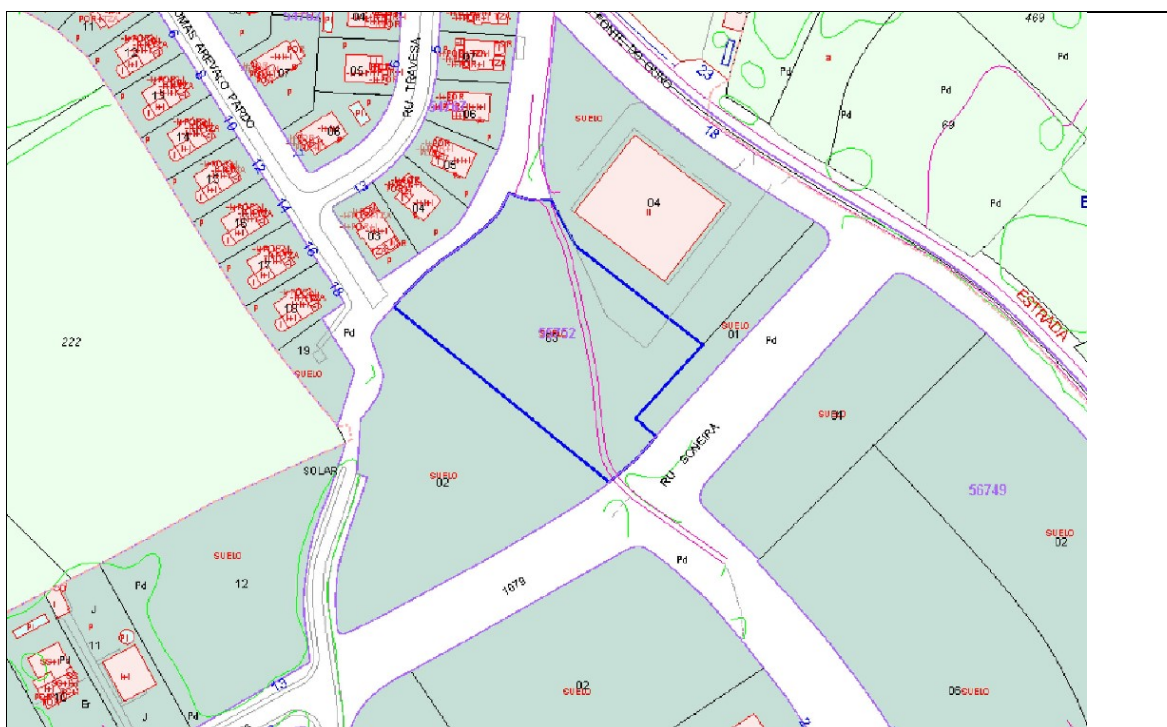
Se trata de una parcela de forma rectangular con irregularidades de 4201,05 m² y un perímetro de 184ml.

La geometría de la parcela se establece y representa en base a la disposición de los mojones situados tras las mediciones establecidas por el técnico topógrafo enviado por el Ayuntamiento de Oleiros en la visita realizada el pasado día 23 de marzo de 2023 y en correspondencia con estas. Así queda reflejado en la documentación gráfica adjunta a esta memoria.

Como resultado de la ejecución del planeamiento y obra de urbanización la descripción de los lindes actualizada es la siguiente:

Linda:

- Al Norte con la parcela EX 6.1 parcela catastral 5575204NH5957S, adjudicada a Vicente romero S.A. y X8 de cesión obligatoria a la Administración Urbanística con uso de reserva del suelo para canales parcela catastral 5575201NH5957S, con camino público N° 90346 del Inventario Municipal
- Al Sur, con las parcelas X8 de cesión obligatoria a la Administración Urbanística con uso de reserva del suelo para canales parcela catastral 5575201NH5957S, parcela catastral 5575202NH5957S X9 de cesión obligatoria a la Administración Urbanística con uso de reserva de suelo para equipamientos, y con la Calle A de la actuación urbanística hoy rúa Soneira.
- Al Este con camino público N° 90346 del Inventario Municipal y con la parcela EX 6.1 parcela catastral 5575204NH5957S, adjudicada a Vicente romero S.A. y X8 de cesión obligatoria a la Administración Urbanística con uso de reserva del suelo para canales parcela catastral 5575201NH5957S y con la Calle A de la actuación urbanística hoy rúa Soneira.
- Al Oeste, con la parcela catastral 5575202NH5957S X9 de cesión obligatoria a la Administración Urbanística con uso de reserva de suelo para equipamientos, y con camino público N° 90346 del Inventario Municipal .”



Situación	Rúa Soneira nº 2, Suelo SUNP I-33-R, parcela Ex 6.2 CP 15173, Oleiros (A Coruña).
Usos	Industrial.
Ordenanza reguladora	Ordenanza A (zona industrial).
Edificaciones	No contiene edificaciones.
Morfología	Forma rectangular irregular.
Superficie de parcela min.	4.201, 05 m ² .
Edificabilidad (0.8 m²/ m²)	3.360, 40 m ²
Altura máxima	9,0 m
Usos permitidos	Industrial, oficina, commercial, hotelero, asistencial, sanitario, recreativo.
Referencia registral	FINCA DE OLEIROS Nº: 42084 CRU: 15017001031546
Referencia catastral	5575203NH5957S0001OF
Cargas	Se encuentra libre de cargas, gravámenes y limitaciones del dominio y de la titularidad de disposición.

1.1.5 PROPUESTA ADOPTADA

Se propone la ordenación de la parcela Ex 6.2, para construir establecimientos industriales de menor tamaño. Concretamente doce, dispuestos en hilera. Dos hileras adosadas de seis naves cada una.

Respondiendo a necesidades formales y funcionales de la propiedad.

1.1.6 NORMATIVA APLICADA

Para la redacción de este Estudio de Detalle se ha tenido en cuenta:

PXOM de Oleiros, aprobado definitivamente el 11/12/2014 (DOG nº 16 del 26/01/2015 y BOP nº 29, 12/02/2015).

Plan Parcial SUNP I-33-R Iñás, aprobado definitivamente el 30/06/2003 (DOG nº 194 del 07/10/2003 y BOP nº 244 del 23/10/2003)

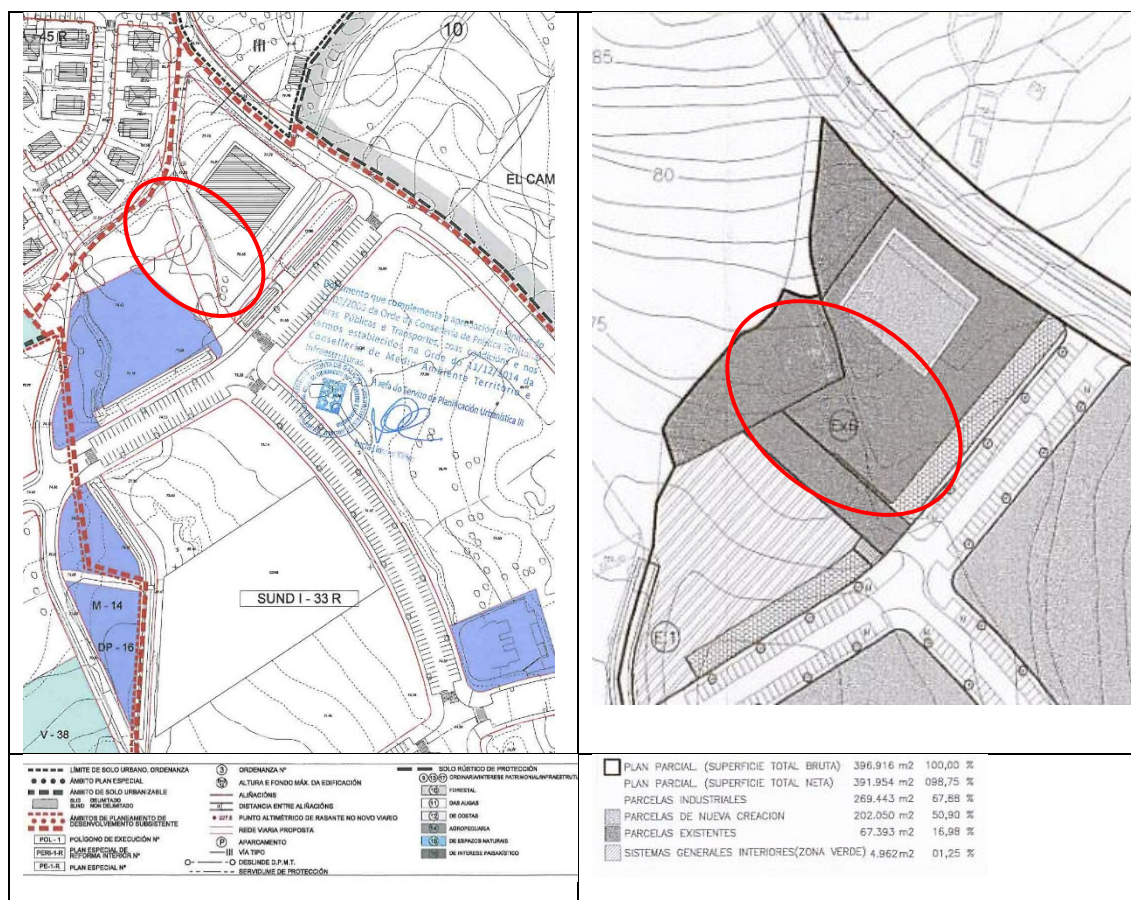
Clasificación del suelo:

La parcela objeto esta clasificada como suelo urbano consolidado, consecuencia de la ejecución del siguiente planeamiento y desenvolvimiento:

- Plan Parcial, aprobado definitivamente el 30/06/2003
- Proyecto de reparcelación, aprobado definitivamente el 20/12/2004
- Proyecto de urbanización, aprobado definitivamente el 23/12/2004
- Acta de recepción de obras de urbanización 15/11/2007

1.2 PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL SUNP I-33-R- IÑAS

1.2.1 ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL I-33-R IÑAS



La parcela EX 6.2, se encuentra en suelo clasificado como Ordenanza A (Zona industrial existente), regulado en el ámbito del Plan Parcial SUNP I-33-R, Iñás (Expediente FG número 394), aprobado el 30 de junio de 2003 (DOG nº 194 del 07/10/2003 y BOP nº 244 del 23/10/2003).

Art. 11. Ordenanza A (Zona industrial)

1. *Se aplica esta ordenanza al conjunto de zonas edificables destinadas 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 de 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 contiguas 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 de 9 metros. 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 garajes-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 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 podrán acometer las edificaciones adosadas a los linderos comunes. Igualmente se han de respetar los retranqueos a carreteras marcadas por 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 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 4000 m² que sean el 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 (de 200 a 1000 m²) en los demás extremos se estará a lo dispuesto en la ordenanza A.

11. Aparcamientos.

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

1.3 MEMORIA URBANISTICA DE ACTUACION

1.3.1. ORDENANZA POR LA QUE SE REGIRÁ LA ACTUACIÓN

Las doce naves en las que se divide la parcela, están destinados a los usos industriales recogidos por la normativa de ZONA INDUSTRIAL (ORDENANZA A) del Plan Parcial del SUNP I-33-R Iñás.

1.3.2. MEMORIA EXPLICATIVA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE LA ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL.

Se reorganiza la parcela de manera que las doce naves quedan recogidas en un rectángulo central aislado, que respetan los linderos de separación mínimos de 3 metros con los márgenes de la parcela. La altura máxima de 9 metros. No existe sótanos ni semisótanos.

JUSTIFICACION URBANISTICA			
	ORDENANZA	PROPUESTA PARCELA EX 6.2	CUMPLIMIENTO
Parcela mín. m ²		4201,05	
Frente mínimo			
Sótanos y semisótanos	PERMITIDOS	NO EXISTEN	CUMPLE
Retranqueo perimetral mínimo	3,00	3,00	CUMPLE
Ocupación máxima definida por retranqueos	3.387,00	2533,40	CUMPLE
Edificabilidad (0,80 m ² /m ²)	3.360,41	3.360,40	CUMPLE
Número de plantas máximo	Baja, piso y sótano o semisótano	Baja y entreplanta	CUMPLE
Altura máxima (m)	9,00	9,00	CUMPLE

Altura (uso industrial-uso administrativo)	9 – 2,5	9 – 2,7	CUMPLE
Usos permitidos	Industrial, oficina, comercial, hotelero, asistencial, sanitario, recreativo	Industrial, oficina, comercial, hotelero, asistencial, sanitario, recreativo	CUMPLE
Aparcamiento (1 plaza por cada 100m2 edificados)	34	34	CUMPLE

RESUMEN DE SUPERFICIES NAVES		
NAVES	SUP UTIL (m ²)	SUP CONSTRUIDA (m ²)
NAVE 1	257,55	281,85
NAVE 2	259,15	279,15
NAVE 3	259,15	279,15
NAVE 4	259,15	279,15
NAVE 5	259,15	279,15
NAVE 6	257,55	281,85
NAVE 7	257,55	281,75
NAVE 8	259,15	279,15
NAVE 9	259,15	279,15
NAVE 10	259,15	279,15
NAVE 11	259,15	279,15
NAVE 12	257,55	281,75
CUADRO RESUMEN ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL		
TOTAL EDIFICACION	3103,40	3360,40
TOTAL OCUPACION		2533,40

1.4 RESUMEN DE IMAGENES DEL ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA











LA ARQUITECTA

FDO. LUCÍA LADRÓN DE GUEVARA OLIVA

COAG A Coruña

Colegiada 4534