

Para facer constar que na sesión plenaria do 28.09.2023 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE PARA AGRUPACIÓN DAS PARCELAS Ex 3.1 e 3.2 DO SUNP I-33-R (Doc. R.E. Nº 2022015280 do 23.08.2022)



**ESTUDIO DE DETALLE PARA A LA AGRUPACIÓN
DE LAS PARCELAS Ex3.1 Y Ex3.2 DEL PLAN PARCIAL DEL S.U.N.P. I-33-R IÑÁS**

PETICIONARIO: PROGANDO S.L.
SITUACIÓN: AVENIDA DAS MARIÑAS 45 SUNP I33-R IÑÁS, OLEIROS.
AUTORA: ELENA LÓPEZ FERNÁNDEZ. ARQUITECTA COLEGIADA 3340 COAG
FECHA: AGOSTO 2022

Para facer constar que na sesión plenaria do 28.09.2023 aprobouse definitivamente o ESTUDO DE DETALLE PARA AGRUPACIÓN DAS PARCELAS Ex 3.1 e 3.2 DO SUNP I-33-R (Doc. R.E. Nº 2022015280 do 23.08.2022)

MEMORIAS

MEMORIA DESCRIPTIVA

PREVISIONES DEL PLAN SUNP I33R IÑÁS

ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL SUNP I33-R IÑÁS

MEMORIA URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

ORDENANZA POR LA QUE SE REGIRÁ LA ACTUACIÓN



MEMORIA DESCRIPTIVA

ANTECEDENTES Y OBJETO

Tiene por objeto este ESTUDIO DE DETALLE dar cumplimiento a las siguientes exigencias:

-la que establece el Plan Parcial SUNP I33 R IÑAS 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."

-la que establece el Plan Parcial SUNP I33 R IÑAS en su Art. 5:

"Para la ejecución del Plan Parcial se redactará obligatoriamente (...) estudios de detalle cuando se agrupen 2 o más parcelas(...)"

La actuación que se propone consiste en agregar dos parcelas, identificadas como Ex 3.1 y Ex 3.2, destinadas a uso industrial, en una única parcela independiente. Es por lo tanto perceptiva la redacción del presente documento. El Estudio de Detalle consiste en la agrupación de dichas parcelas, dentro de los parámetros indicados en la normativa del Plan Parcial I-33-R, Iñás.

PETICIONARIO

El peticionario es el propietario de ambas parcelas, la empresa PROGANDO S.L., con C.I.F. B 15751035 y, con sede social, en el Polígono industrial de Sabón, parcela 7A, C.P. 15142, Arteixo. A efectos de notificaciones, el representante legal de la empresa será D. José Turnes Paredes con N.I.F 33207316-P y cuyo teléfono es el 629 814 306.

AUTORA DEL DOCUMENTO

El presente estudio de detalle ha sido redactado por Dña. Elena López Fernández, arquitecta colegiada nº 3340 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, con NIF 32.680.725 W y domicilio en Avenida de Vilagarcía nº 38, bajo A, en Santiago de Compostela, C.P. 15706.

EMPLAZAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

Las parcelas tratadas son las identificadas como Ex 3.1 y Ex 3.2, en el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial en el S.U.N.P. I33-R, Iñás, Oleiros, en avenida das Mariñas nº 45, provincia de a Coruña. Sus referencias catastrales son, respectivamente, las siguientes:

Ex 3.1	5667502NH5956N0001WS	Superficie:8035.05 m ²	Edificabilidad:6.427,74 m ²
Ex 3.2	5667503NH5956N0001AS	Superficie:2874.95 m ²	Edificabilidad:2.292,95 m ²

El conjunto de las parcelas linda, al norte, con la Carretera Nacional VI, tramo de Avenida das Mariñas, al este, con la carretera de la Diputación DP 1707 y, al sur, con la Rúa Bergantiños. Al Oeste, son varias las fincas lindantes, concretamente, las identificadas con las siguientes referencias catastrales: 5667501NH5956N0001HS, 5667506NH5956N0001GS y 5667505NH5956N0001YS. Ambas parcelas están clasificadas como suelo urbano consolidado, calificadas como industrial.

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del estudio detalle es dar cumplimiento a los artículos 5 y 11 del Plan Parcial en el S.U.N.P. I33R, Iñás, Oleiros.

PROPUESTA ADOPTADA

La unión de dichas parcelas obedece a la firma voluntad de la propiedad de regularizar una situación, ya recogida en escritura de compraventa. Igualmente, la agrupación de parcelas ya figura registrada en la sede del catastro otorgándole una única referencia catastral al conjunto, a saber, con la siguiente referencia catastral 5667502NH5956N0001WS.

NORMATIVA APLICADA

Para la redacción de este estudio de detalle se ha tenido en cuenta el Plan Parcial SUNP I-33-R IÑÁS, aprobado definitivamente el 30 06 2003, y el PXOM de Oleiros aprobado definitivamente el 11 12 2014.

CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR

La actuación que se propone cumple con lo redactado en la siguiente normativa de rango superior:

-Art. 79.2 de la Ley 2/2016 del 10 de febrero del suelo de Galicia:

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.*
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.*
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.*
- f) Parcelar el suelo.*
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.*
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.*

-Art. 192.2 del Decreto 143/2016 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG).*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG).*
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG).*
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG).*
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG).*
- f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG).*
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG).*
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG).*

AFECCIONES SECTORIALES

Durante el trámite de información pública del estudio de detalle, se solicitarán los siguientes informes sectoriales:

- autorización de Augas de Galicia por encontrarse la parcela en la Zona de Policía de Augas del Dominio Público Hidráulico, del río de San Pedro;
- autorización de la Deputación da Coruña, por encontrarse la parcela en Zona de Afección de la Carretera Provincial DP-1707;
- autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado, por encontrarse la parcela en la Zona de Afección da Carretera Nacional VI.

PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL SUNP I33-R IÑÁS

ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL SUNP I33-R IÑÁS

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 dé frente.
 - 3.2. Se intentará que los linderos posteriores se tracén 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 9m. 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 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 0,80m²/m².
Cuando exista acuerdo entre dos propietarios que tengan parcela 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 4.000m² 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 (200 a 1000m²) en los demás extremos se estará en lo dispuesto en la ordenanza A.



11. Aparcamientos.

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

E. Parcelas industriales con edificación existente:

Se propone por un lado legalizar las instalaciones que se hayan edificado y por otro intentar que las industrias que existan puedan a la vez de permanecer, desarrollarse en un futuro y por tanto en estas parcelas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación del plan parcial no estarán sujetas a sus determinaciones de separación de linderos ni altura máxima.

Las edificaciones que se realicen a partir de la aprobación del plan parcial han de cumplir la ordenanza A en todos sus extremos. De la información obrante en las oficinas municipales se puede deducir lo siguiente :

PARCELA	SUPERFICIE m ²	EDIF. MAX. m ²	EDIF. EXIST m ²
Ex3	10.910	8.720,69	3.060

MEMORIA URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

ORDENANZA POR LA QUE SE REGIRÁ LA ACTUACIÓN

La parcela resultante seguirá estando calificada como ZONA INDUSTRIAL (ordenanza A) del Plan Parcial del SUNP I33 R IÑAS.

En dicho plan, ya se recoge las características y aprovechamiento total de las dos parcelas, bajo la calificación de Ex3:

PARCELA	SUPERFICIE m ²	EDIF. MAX. m ²	EDIF. EXIST m ²
Ex3	10.910	8.720,69	3.060

La superficie de 10.910 m² es la suma de las parcelas Ex 3.1 y Ex 3.2, es decir 8.035,05 m² y 2.874,95 m², según se recoge en el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial en el S.U.N.P. I33-R, Iñás, Oleiros.

Así mismo, con fecha de Noviembre de 2018, se presenta el Certificado Final de obra del proyecto de Reforma y Ampliación de la nave existente, alcanzando los 4.204,84 m² de edificabilidad.

Para la parcela agrupada Ex3 es de aplicación la ordenanza A (zona industrial), recogida en el artículo 11 de la normativa del citado Plan Parcial, con las siguientes puntualizaciones:

-Superficie da parcela agrupada: 10.910,00 m2.

-Edificabilidad máximo da parcela agrupada: 8.720,69 m2 u.c. (suma de las edificabilidades de las parcelas Ex3.1 y Ex3.2 del Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente por D.A. 2318/05 el 02/06/2005).

-E.- Parcelas industriales con edificación existente: La edificabilidad máxima de la parcela Ex3 con edificación existente es la correspondiente al Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente por D.A. 2318/05 el 02/06/2005 (8.720,69 m2 u.c.) y no la de la tabla (correspondiente al Plan Parcial aprobado definitivamente el 30/06/2003)."

AGOSTO 2022