

PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA DE UN TERRENO DE 30.000 m² (DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)
OLEIROS - LA CORUÑA
DISEÑADO POR: JULIO VÁZQUEZ RODRÍGUEZ
ARQUITECTO



Julio Vázquez Rodríguez
ARQUITECTO

Propiedad:
Quinta Canaima, S.A.



JULIO VÁZQUEZ RODRÍGUEZ, A.T.
PLAN PARCIAL EN EL SUNP I 33 P^o
(DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)
OLEIROS - LA CORUÑA
PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA DE UN TERRENO DE 30.000 m²
TRAZADOS
Escala: 1:500
0,5

ESTUDIO DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

Carretera Nacional VI
PK 585,29
Iñas_Oleiros_La Coruña

**ESTUDIO
DE
LÍNEA LÍMITE
DE
EDIFICACIÓN**

Carretera Nacional VI

PK 585,29

Iñás, Oleiros

Julio Vázquez Rodríguez

ARQUITECTO

INDICE DE DOCUMENTOS

Memoria.....	1
Antecedentes.....	1
Descripción.....	2
L.L.E. en el planeamiento municipal.....	6
L.L.E. en la legislación de carreteras.....	7
L.L.E. y aprovechamiento urbanístico.....	8
Consideraciones de acuerdo al ordenamiento jurídico.....	11
Conclusiones.....	16
Anejos.....	17
A -Relación de Planeamiento Subsistente del PGOM de Oleiros.....	17
B -Oficio remitido por la Demarcación de Carreteras.....	18
C -Copia de solicitud de Acta de Alineaciones.....	19
D -Ordenanzas del Plan Parcial I33R.....	20
E -Planos.....	29
Plano 1.- Línea de Edificación según PGOM de Oleiros (PP I33R)	
Plano 2.- Clasificación suelo según PGOM	
Plano 3.- Sectores según PGOM	
Plano 4.- 36B de Ordenación del PGOM	
Plano 5.- Ficha catastral de la parcela	

Memoria

**ESTUDIO DE LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
NACIONAL VI-POLÍGONO DE IÑÁS
OLEIROS**

Antecedentes.-

Requerido por D. Manuel Sánchez Rodríguez, en nombre y representación de la sociedad Quinta Canaima, S.A. con CIF A- 15081284 y domicilio en C/. Ramón Núñez Montero, nº 1, 15173, Oleiros, para redactar un estudio de la afectación de la nueva definición de Línea Límite de Edificación incluida en la Ley 37/2015 de Carreteras del Estado a la propiedad que se describirá a continuación.

Aceptado el encargo redacto el presente “Estudio de Línea Límite de Edificación” que habrá de servir como memoria justificativa ante la Demarcación de Carreteras del Estado en Galicia de la pretensión de la propiedad de que le sea conservado el trazado de tal línea según consta en el planeamiento municipal vigente a fecha de hoy, así como a la fecha de entrada en vigor de la citada ley.

Descripción.-

La sociedad Quinta Canaima, S. A es propietaria de la parcela 13.1 de Suelo Urbano Consolidado en SUNP I33R, catastral nº 5071302NH5957S, situada en Avda. das Mariñas, nº 57, CP. 15171, Oleiros, La Coruña.

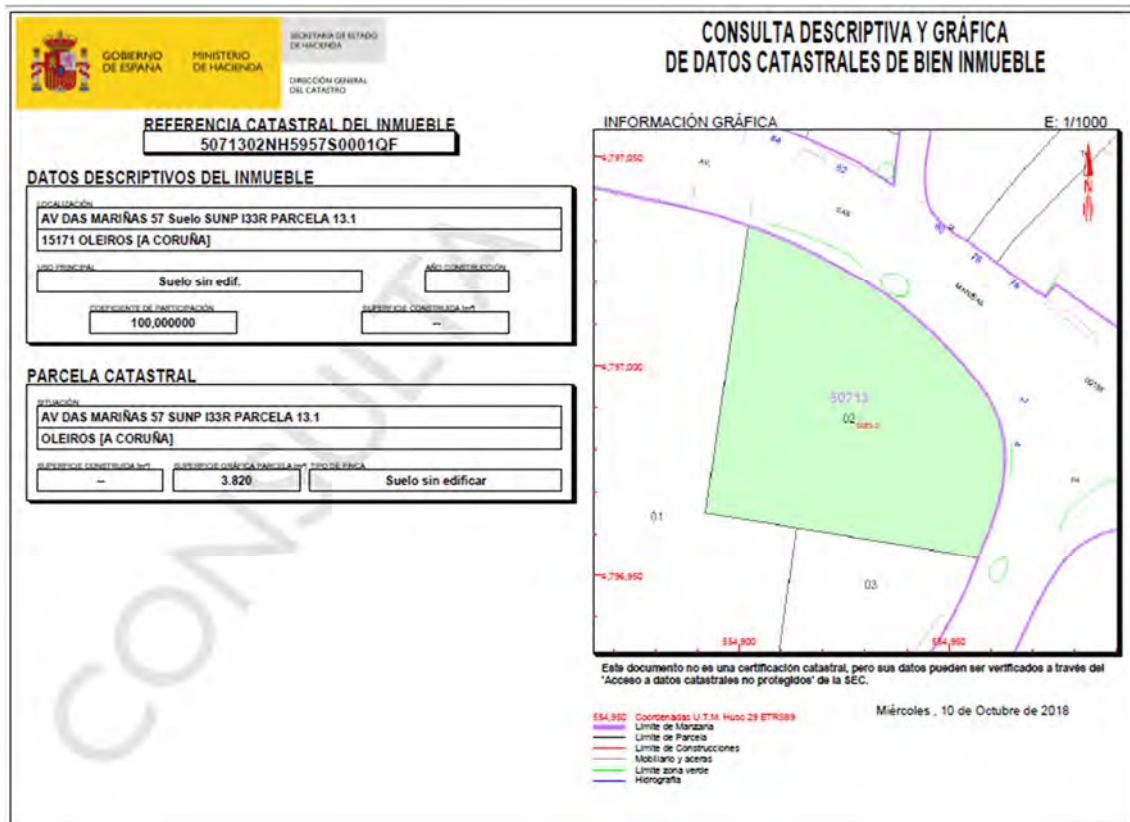


Fig. 1 Ficha catastral de la parcela

La citada parcela está situada dentro del ámbito que el Plan Parcial I 33 R desarrolló bajo el amparo del PGOUM de 1.997, obteniendo la aprobación definitiva por parte del Pleno del Ayuntamiento de Oleiros en fecha 30 de junio de 2.003.

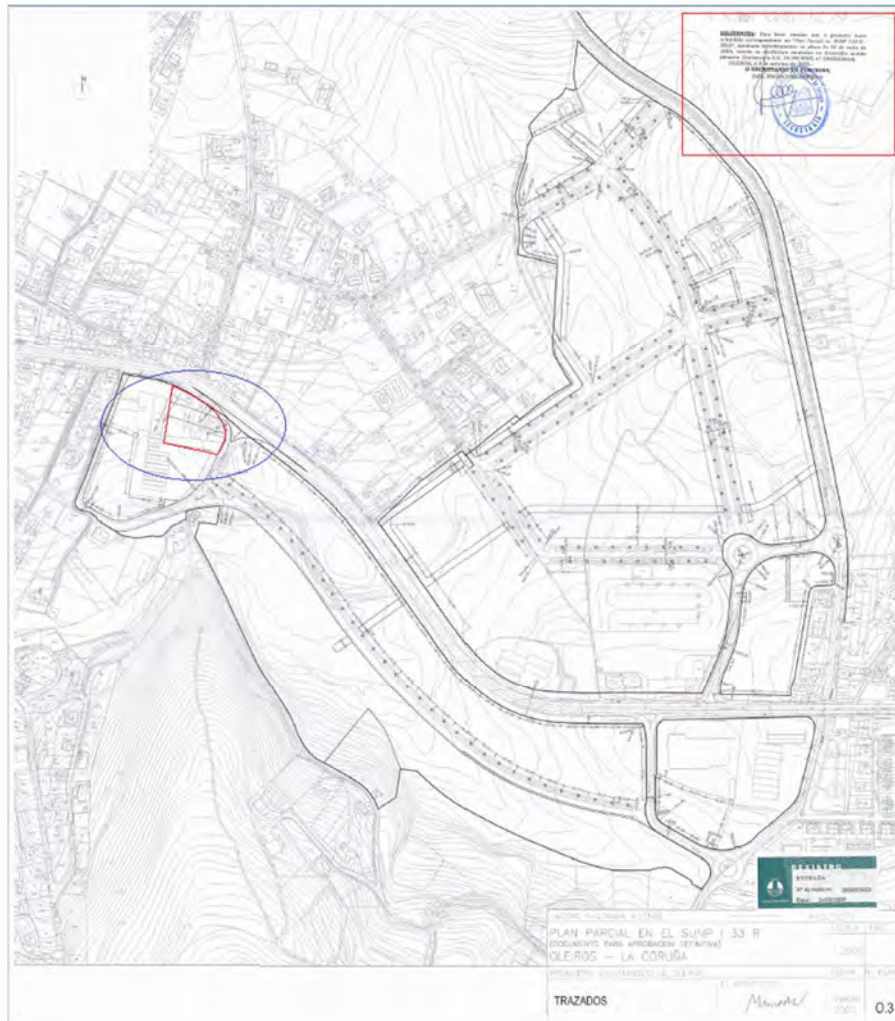


Fig 2 y 3 Plano de Trazados del PP I33R y fecha de aprobación

Posteriormente, en fecha 11 de diciembre de 2.014, se aprueba por el Pleno de la Corporación la “Revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de Oleiros”, actualmente vigente, que incluye íntegramente el contenido del citado PP I33R como Planeamiento Subsistente (ver anejo A), siendo, por tanto, sus determinaciones

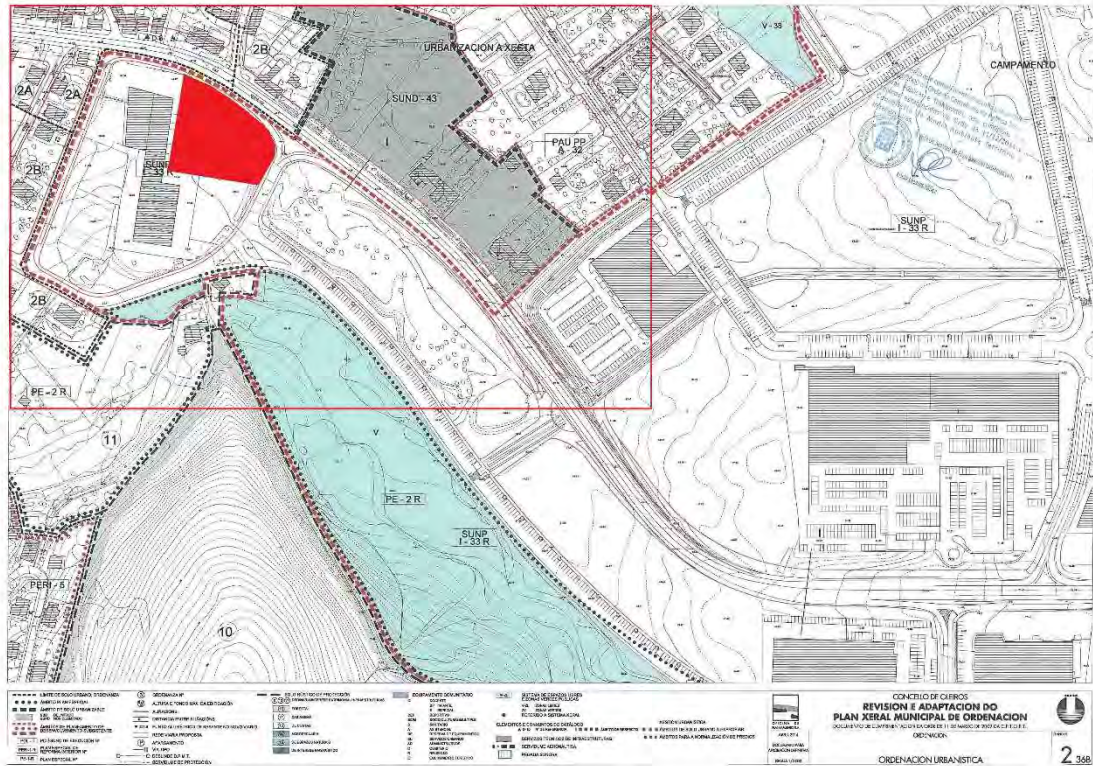
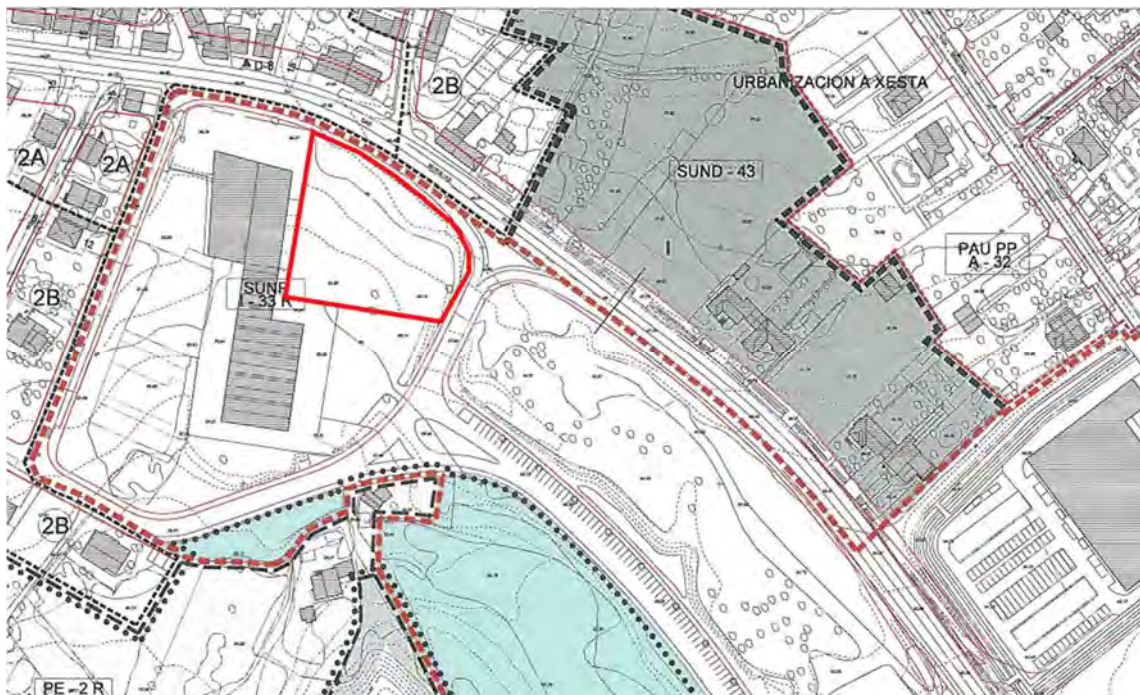


Fig 4 y 5 Plano 36B de Ordenación del PGOM y ampliación de la parcela



plenamente vigentes desde entonces y en la actualidad. Por tanto, también vigente el 1 de octubre de 2.015, fecha de entrada en vigor (según su disposición Final Sexta) de la Ley 37/2.015, de Carreteras del Estado (BOE de 30.IX.2015),.

A fecha de hoy el suelo del ámbito del SUNP I33R está plenamente desarrollado, encontrándose urbanizado y al corriente en cuanto a la ejecución de los deberes urbanísticos, gozando por tanto la parcela que nos ocupa de la clasificación de Suelo Urbano Consolidado.

Línea Límite de Edificación en el planeamiento municipal.-

Con fecha 25 de febrero de 2.011 la propiedad solicita a la Demarcación de Carreteras del Estado en Galicia información acerca de la Línea Límite de Edificación en la finca que nos ocupa, obteniendo como respuesta en atento oficio de fecha 31.III.2011 y nº de registro de salida 2795: “le informamos que en dicho punto la línea límite de edificación se ubica a 25 m del borde de la calzada (margen izquierda), de acuerdo con el Acta de establecimiento de Alineaciones informadas favorablemente por este Organismo en la Revisión y Adaptación del PXOM del Concello de Oleiros.” (en el Anejo B puede consultarse copia del citado oficio).

Ha de resaltarse, por cierto, que dicha respuesta, como no podría ser de otra manera, es perfectamente congruente con las determinaciones del PP SUNP I33R que la tal Revisión y Adaptación del PGOM de Oleiros incorpora como Planeamiento Subsistente, tal y como hemos reseñado “ut supra” y como puede comprobarse en la copia adjunta del plano nº 0.5 intitulado “Normativa” del propio Plan Parcial I33R (Plano 1 en el Anejo E), cuya línea en color verde determina la Línea Límite de Edificación en todas y cada una de las parcelas edificables dentro del ámbito desarrollado por el Plan.

Dicha plena correspondencia está expresamente reconocida en el propio texto del oficio pues en él se hace constar el *“acuerdo con el Acta de Alineaciones...del PXOM del Concello de Oleiros ”* pues aunque éste haya sido aprobado definitivamente en el estado y forma en que hoy lo conocemos en la fecha ya indicada anteriormente de 11.XII.2014, fue en 11.III.2009 cuando tuvo una aprobación definitiva parcial, momento en el cual ya incorporaba toda la tramitación sectorial que le era y es preceptiva y entre ésta el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Galicia.

En fecha reciente (2.X.2018) se ha solicitado copia de dicho Acta (ver Anejo C) a la Demarcación de Carreteras del estado que será aportada para acompañar a la presente memoria al momento de su recepción.

Es importante hacer constar que tal Línea Límite de Edificación continúa a fecha de hoy grafiada exactamente igual en el planeamiento vigente y por tanto y desde el punto de vista urbanístico plenamente en vigor en tanto no se modifique el PGOM del Ayuntamiento de Oleiros.

Línea Límite de Edificación en la legislación de carreteras.-

La Ley 37/2.015 de 29 de setiembre, de Carreteras del Estado (BOE de 30.IX.2015), introduce variaciones en el concepto de Línea Límite de Edificación en su artículo 33, párrafos 1 y 2, que se transcriben a continuación:

“
Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a **50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales** y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los **nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros** medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

.....”

En virtud del carácter reglamentario que a modo de estatus jurídico se atribuye al planeamiento municipal, los preceptos arriba señalados recogidos por la nueva ley relativos a la meritada Línea de Edificación serían de aplicación inmediata “ad auctoritatem superiorem” prevaleciendo sobre lo dispuesto en el PGOM del Ayuntamiento de Oleiros.

Línea Límite de Edificación y aprovechamiento urbanístico en uno y otro caso.-

El aprovechamiento urbanístico de la parcela objeto del presente trabajo viene determinado por lo dispuesto en el art. 11. Ordenanza A (Zona Industrial) dentro de las Normas Particulares de Edificación de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial I33R tantas veces citado y cuyo texto puede confrontarse en el Anejo D.

En ellas puede leerse, en el apartado 20 de su artículo 7, como se define con claridad y de modo preciso la “edificabilidad” como la superficie en metros cuadrados que pueden construirse por cada metro cuadrado de “parcela edificable”. Como quiera que el apartado 4 del mismo artículo 7 denominado “Definiciones” establece como “Parcela edificable” la “contenida entre las líneas de edificación” podemos colegir de modo provisional que la edificabilidad será una cantidad “x” de metros cuadrados por cada metro cuadrado de “parcela contenida entre las líneas de edificación”.

Tal interpretación, con ser “ad pedem literae” del texto que la definición de la propia ordenanza determina, entra en colisión con el concepto de edificabilidad que viene aplicándose unánimemente en el Urbanismo español desde nuestra primera ley del suelo del año 1956 y que habla de metros cuadrados sobre metro cuadrado de “parcela neta”, expresión que resulta mucho más esclarecedora a la hora de independizar dos conceptos importantes que siendo muy diferentes quedarían de otro modo confusamente identificados: EDIFICABILIDAD, por un lado y MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD por otro. Afortunadamente el párrafo 9 del artículo 11. “Ordenanza A (Zona Industrial)” establece: “la edificabilidad de cada parcela será la que resulte de multiplicar la superficie neta de la parcela en metros cuadrados por 0,8 m²/m²”, que en clara contradicción con lo dicho en el anterior artículo 7 nos abre, sin embargo, la puerta a una interpretación más canónica del cálculo de la edificabilidad que entre otras cosas evita lo que podríamos llamar una doble imposición de un mismo gravamen sobre la parcela, al restringir la superficie de posible materialización de la edificabilidad (cual es el efecto de la Línea Límite de Edificación, que no es una alineación, sino tiene el carácter de un retranqueo y no altera, por tanto, la parcela neta) y a la vez hacer disminuir los metros cuadrados de edificabilidad como si se tratase de una cesión obligatoria que sí alteraría la parcela neta.

Centrándonos en esta interpretación, que consideramos más ajustada a derecho y aún asumiendo que en ausencia de una definitiva corrección del texto de la ordenanza en un sentido o en otro, una y otra interpretación podrían constituir argumentos legítimos y encontrados, concluimos que la edificabilidad que el planeamiento otorga a la parcela objeto de la presente memoria, habida cuenta de que la parcela ya ha satisfecho sus obligaciones urbanísticas y por tanto al haber efectuado todas las cesiones obligatorias la parcela catastral coincide con la parcela neta es:

$$0.8 \times 3.820 \text{ m}^2 = \mathbf{3.056 \text{ m}^2}$$

Dicha edificabilidad, para el uso industrial que nos ocupa tendrá unas posibilidades de materialización real muy distintas según se le aplique la Línea Límite de Edificación definida por el planeamiento vigente (Caso A) ó por la nueva Ley de Carreteras (Caso B), de tal modo que el aprovechamiento lucrativo total se verá en este último caso muy seriamente disminuido, como puede verse a continuación:

CASO A

Aprovechamiento lucrativo materializable de acuerdo a planeamiento municipal.-



Fig. 6 Superficie entre líneas de edificación según PGOM vigente

El resultado de aplicar la Línea Límite de Edificación de planeamiento es el de una edificación de 2.918,03 m² de nave en planta baja, a la que podríamos añadir 137,97 m² en planta primera de oficinas, lo que podría ser considerado estándar en un edificio industrial para agotar los 3.056 m² de edificabilidad total.

CASO B

Aprovechamiento lucrativo materializable de acuerdo a la Ley de Carreteras del Estado.-



Fig. 7 Superficie entre líneas de edificación según Ley 37/2015

En este caso, como consecuencia de aplicar la Línea Límite de Edificación que se deriva de la Ley de Carreteras del Estado vigente, el resultado es el de una ocupación de 1.072,78 m² de nave en planta baja como máximo.

En este caso la limitación de altura total de la edificación a nueve metros como máximo contenida en la ordenanza nos impide añadir superficie edificada a discreción en una planta primera so pena de inutilizar la superficie de la planta baja con un uso y altura netamente industriales. **No es posible agotar la edificabilidad** con el uso principal, que es el industrial dentro de la parcela.

Consideraciones de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente.-

Considerando primero.-

El procedimiento de aprobación de un instrumento de desarrollo de planeamiento como es el PP I33R regulado por las sucesivas leyes del suelo habidas en España desde el año 1956 tiene un mismo espíritu que informa inequívoca y reiteradamente todo el proceso: La participación de los propietarios del suelo y agentes intervinientes en el reparto de cargas y beneficios derivados de la transformación, gestión y aprovechamiento del suelo dentro de un marco de transparencia con intervención reglada de las distintas administraciones públicas afectadas. Como consecuencia de ello y en el caso que nos ocupa, los propietarios han tenido cumplida notificación de las distintas fases por las que transcurrió tanto el trámite de aprobación del Plan Parcial como el posterior documento de equidistribución, así como el subsiguiente proceso urbanizador y entre ellas, de modo especial, la exposición al público y su consecuente período de alegaciones.

Es por tanto la Línea Límite de Edificación contenida en el planeamiento vigente la que ha sido objeto de un procedimiento reglado y pleno de garantías para el ciudadano afectado.

En oposición a ello nos encontramos ahora con la circunstancia de que por ministerio de la Ley y sin otro menester, se transforma de manera radical, como acabamos de ver, el estatus urbanístico de las parcelas del Plan Parcial sin mediar siquiera una sola notificación a sus propietarios, lo que, sin ánimo de restar un ápice de legitimidad a la Ley de Carreteras, introduce una enorme violencia en el delicado mundo de la gestión urbanística que no encuentra justificación, a nuestro modo de ver, en el corpus jurídico de un país de la Europa del siglo XXI.

Considerando segundo.-

Las obras de la rotonda que de modo tan notorio afectan, como se aprecia en la figura 7, al aprovechamiento de la parcela han sido ejecutadas en fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley 37/2015, tal y como puede apreciarse en la ortofoto BTG 10K del año 2.016 que se adjunta más abajo como figura 8



Fig. 8 Ortofoto BTG 10K del año 2.016. Se aprecia el nudo en su forma previa a la rotonda

Estamos, por tanto, de lleno en el supuesto indemnizatorio a que hace referencia el artículo 33.5 de la tantas veces citada Ley 37/2015 que transcribimos a continuación:

“Artículo 33.

.....
5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las

zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.”

La evidencia, según se puede apreciar en las figuras 6 y 7 antes señaladas, del objetivo menoscabo sufrido en la edificabilidad efectivamente construible y por tanto en el aprovechamiento lucrativo real, que pasa de 3.056 m² otorgados por el PGOM a menos de 1200 m² que podríamos edificar a lo sumo de resultar aplicables las nuevas distancias fijadas por la ley, nos trasladaría de no mediar una justa compensación a un universo confiscatorio que creíamos alejado para siempre de nuestro ordenamiento jurídico.

Considerando tercero.-

A todos los efectos y de acuerdo al artículo 47 de la Ley 37/2015 que se reproduce a continuación:

**“CAPÍTULO IV
Travesías y tramos urbanos**

Artículo 46. Travesías.

1. A los efectos de esta ley, se considera travesía la parte de carretera en la que existen edificaciones consolidadas al menos en dos terceras partes de la longitud de ambas márgenes y un entramado de calles conectadas con aquélla en al menos una de sus márgenes.

2. En las travesías de carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público. En caso de que la travesía no estuviera incluida dentro de alguno de los tramos urbanos definidos en el artículo 47, el otorgamiento de autorizaciones en las restantes zonas de protección de la carretera corresponderá asimismo al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente. El silencio administrativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas tendrá siempre carácter negativo.

Se consideran colindantes los terrenos y edificaciones que sean contiguos a la arista exterior de la explanación.

Donde haya aceras, isletas, jardines o medianas contiguas a la plataforma, con interposición o no de vías de servicio de titularidad estatal, esa consideración se referirá a los situados como máximo a 2 metros de distancia desde el borde exterior de la plataforma, o al borde de la acera más alejado de la carretera si su distancia al bordillo es menor de 2 metros.

Artículo 47. Tramos urbanos.

1. A los efectos de esta ley, se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras del Estado que discurran por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y que estén reconocidos como tales en un estudio de delimitación de tramos urbanos aprobado por el Ministerio de Fomento, mediante expediente tramitado por su propia iniciativa o a instancia del ayuntamiento interesado.

2. En los tramos urbanos de carreteras corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.

Cuando dichos tramos sean asimismo considerados como travesía, prevalecerá lo establecido en el artículo 46.2.

El silencio administrativo tendrá siempre carácter negativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas.”

Estamos ante un tramo urbano sin posibilidad alguna de controversia acerca de ello, véase el Plano 2 del Anejo E si hubiere alguna duda al respecto.

En estas circunstancias la propia ley de carreteras prevé de forma explícita en su artículo 48.1, que reproducimos a continuación, el mantenimiento de la Línea de Edificación fijada en el planeamiento municipal vigente al momento de la entrada en vigor de la Ley

“Artículo 48. Estudios de delimitación de tramos urbanos.

1. En los estudios de delimitación de tramos urbanos el Ministerio de Fomento fijará, para la fracción de Red de Carreteras del Estado estudiada, los tramos que se consideran urbanos y los que se consideran travesías. Asimismo, se fijará en todos los casos la línea límite de edificación y la zona de dominio público y, en los urbanos, también la de servidumbre, todo ello según las circunstancias de cada margen de la vía.

La anchura definida por dicha línea límite de edificación podrá ser no uniforme, y la misma podrá fijarse a distancia inferior a la prescrita por el artículo 33 de esta ley, de acuerdo con el planeamiento urbanístico previamente existente a la entrada en vigor de la presente ley.”

Es importante señalar también el apartado 3 del artículo 33 ya citado en el que se abre una vía para considerar otras posibilidades en cuanto a la Línea Límite de Edificación.

“Artículo 33.

.....
3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.”

Conclusiones.-

A la vista de lo expuesto con anterioridad parece acreditada la importante minusvalía que la parcela objeto del presente estudio experimenta como consecuencia de la cruda aplicación de los preceptos que la nueva ley contiene en materia de Línea Límite de Edificación.

Al mismo tiempo ha podido comprobarse a lo largo de lo ya citado en el presente estudio que la voluntad del legislador ha sido la de arbitrar medidas y procedimientos para dar cabida dentro del propio texto jurídico de la norma a la solución de la extensa casuística de excepcionalidad que en los distintos tramos urbanos y/o travesías habrá, forzosamente, de producirse a lo largo y ancho de nuestra geografía, habida cuenta de lo ambicioso de la nueva regulación en esta materia y de lo oneroso que la vía indemnizatoria puede acabar suponiendo para las arcas públicas del estado.

Por todo ello es creemos razonable solicitar, en los términos que establece la ley, el mantenimiento de la Línea Límite de Edificación tal y como consta en el PGOM del Ayuntamiento de Oleiros vigente en el momento de la entrada en vigor de la nueva ley de carreteras y vigente a fecha de hoy, siendo tal el criterio profesional de quién suscribe y que pone a disposición de cualquier otro más esclarecido y/o mejor fundado.

En La Coruña a 15 de octubre de 2.018

Fdo.: Julio Vázquez Rodríguez

ARQUITECTO

Col. 1455

ANEJO A

**PGOM del Municipio de
Oleiros
Relación de Planeamiento
Subsistente**

“DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. PLANEAMENTO SUBSISTENTE EN DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL DE 1997.

1. ORDENACIÓNS SINGULARES

- 1.1. Os Estudos de Detalle formados en desenvolvemento de ordenacións especiais establecidas no artigo 127 do Plan xeral de 1997, e que se relacionan a continuación, decláranse subsistentes quedando incorporadas as determinacións de ditas ordenacións e estudos de detalle ó Plan Xeral revisado: UE-1 (31.05.99), UE-2 (30.06.03), UE-4 (11.07.03), UE-6 (05.12.02), UE-7 (05.05.97), UE-9, UE-10 (13.09.01), UE-11 (29.03.03), UE-15 (23.12.99), UE-17 (21.08.03), UE-21, UE-26, UE-27, UE-28 (07.02.97), UE-31, UE-33 (01.10.98), UE-34, UE-35 (25.04.02), UE-37. UE-14 (03.03.03).

No ámbito da UE-33 será necesaria a insonorización das construcións conforme ó documento básico DB-HR Protección fronte ó ruído do C.T.E., non correndo o titular do Aeroporto cos seus custos.

- 1.2. O Plan Especial de Reforma Interior que desenvolve as determinacións da Unidade de Execución UE-18, manterá a súa vixencia, e as súas determinacións quedando incorporadas ás do Plan Xeral revisado.

2. PLANS PARCIAIS DE SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO

- 2.1. Os Plans Parciais SUP-1-R, SUP-2-R, SUP-3-R e SUP-4-R formulados en desenvolvemento do solo urbanizable programado polo Plan que se revisa, decláranse subsistentes sen outras alteracións que as que debeñan dos posibles cambios de sistema de actuación co obxecto de garanti-la súa execución, polo que as súas determinacións quedan incorporadas ó Plan Xeral revisado. O ámbito do Plan Parcial SUP-1-R reaxústase conforme ao fallo da Sentenza Xudicial Seoane Parga/Tilve.

3. PLANS PARCIAIS EN DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO

- 3.1. Os Plans Parciais formulados en desenvolvemento do solo urbanizable non programado polo Plan Xeral que se revisa decláranse subsistentes, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral revisado agás as referidas ó PP-SUNP-D38R, onde se introducen as modificacións contidas en planos de ordenación e referidas ó sistema dotacional por mor da afección das pegadas sonoras do aeroporto de Alvedro e onde será necesaria a insonorización das novas construcións conforme ó documento básico DB-HR Protección fronte ó ruído do C.T.E., non correndo o titular do Aeroporto cos seus custos. Continuarán a súa execución nas condicións previstas nos respectivos plans parciais, sen prexuízo do cumprimento das establecidas nestas Normas en relación a prazos de vixencia e na Disposición Transitoria Primeira da Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004.

Relaciónanse a continuación os plans parciais ós que se refire esta Disposición: PP-SUNP.B.14-R, PP-SUNP.D.15-R, PP-SUNP.D.18-R, PP-SUNP.B.21-R, PP-SUNP.B.25-R, PP-SUNP.D.28-R, PP-SUNP.B.29-R, PP-SUNP.I.33-R, PP-SUNP.D.38-R, PP-SUNP.A.42-R, PP-SUNP.A.45-R.

.....
..”

ANEJO B

**Copia del oficio
Remitido por la
Demarcación de Carreteras
Del Estado en Galicia**



MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE
ESTADO
DE
INFRAESTRUCTURAS
DIRECCIÓN GENERAL
DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN DE
CARRETERAS DEL
ESTADO EN GALICIA

O F I C I O

NºREF : L-LC.11.0064 VT/et
FECHA : 29 de Marzo de 2011

ASUNTO : INFORME LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACION

D. JOSÉ MANUEL NOVAS CONDE

EMILIA PARDO BAZÁN - LIANS

15079 OLEIROS (A CORUÑA)

Ministerio de Fomento
Nº 02795 31/03/2011
Demarcación Carreteras Galicia
REGISTRO DE SALIDA

En atención a su escrito con fecha de entrada en registro 25 de Febrero de 2011 en el que solicitaba información acerca de la Línea Límite de Edificación en la finca sita en el pk. 585, 290 , margen izquierda , de la carretera N-VI , en el término municipal de Oleiros , le informamos que en dicho punto la línea límite de edificación se ubica a 25 m del borde de la calzada (margen izquierda), de acuerdo con el Acta de establecimiento de Alineaciones informadas favorablemente por este Organismo en la Revisión y Adaptación del PXOM del Concello de Oleiros .

Se adjunta parcelario.

Para la realización de las obras por las que pretende la construcción de la nave , deberá solicitar autorización a este Servicio de Carreteras del Ministerio de Fomento.

EL INGENIERO JEFE DEL SERVICIO,

Fdo.: D. Eduardo Toba Blanco

CORREO ELECTRÓNICO:
demarcacion.galicia@fomento.es

ANTONIO MACHADO, 45
15071 A CORUÑA
TEL: 981 28 82 00
FAX: 981 29 07 00

ANEJO C

**Copia de la
Solicitud del
Acta de aprobación de alineaciones
del PGOM de Oleiros**

MFOM D.C. GALICIA
Entrada
Nº. 201820150007064
02-10-2018 12:20:38

Dirección General de Carreteras
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS
DEL ESTADO EN GALICIA



SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA OBRAS O INSTALACIONES EN TERRENOS DE
INFLUENCIA EN LA CARRETERA

1. DATOS DEL PETICIONARIO (*Obligatorio):

*Nombre/Razón Social: QUINTA CADIMA S.A.
*D.N.I./NIF Nº: A-15081284 Tel: Móvil:
*Dirección: C/ RAMÓN NÚÑEZ MONTEIRO, N° 1
Código Postal: 15173 Localidad: OLEIROS Provincia: LA CORUÑA
E-mail: Fax:

2. DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL:

*Nombre/Razón Social: JULIO VÁZQUEZ RODRÍGUEZ
*D.N.I./NIF Nº: 33836921B Tel: 981140639 Móvil: 637723684
*Dirección: C/ JUAN FÁREZ, N° 80, 2° B
Código Postal: 15005 Localidad: La Coruña Provincia: I.D.E.M.
E-mail: delmon.321@quintal.com

3. DATOS DE LA CARRETERA:

*Carretera: N- VI *P.K.: 585,29 *Margen: IZQDA.
Lugar/ Parroquia: IÑÁS Término municipal: OLEIROS
Referencia catastral: 5071302NH59575

4. TIPO DE OBRA O INSTALACIÓN:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Acceso | <input type="checkbox"/> Canalización subterránea |
| <input type="checkbox"/> Cierre | <input type="checkbox"/> Tendidos aéreos |
| <input type="checkbox"/> Edificación | <input type="checkbox"/> Movimiento de tierras y explotaciones varias |
| <input type="checkbox"/> Estación de servicio | <input type="checkbox"/> Otros |
| <input type="checkbox"/> Señales y carteles informativos | |

5. DESCRIPCIÓN DE OBRA: SOLICITO COPIA DEL ACTA DE ESTABLECIMIENTO DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN FAVORABLEMENTE POR ESA DEMARCACIÓN EN LO QUE AFECTE A LA PARCELA DE REFERENCIA Y RELATIVAS AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN OLEIROS A LA FECHA DE ENTREGA EN VIGOR DE LA LEY 37/2015 DE CARRETERAS DEL ESTADO SE ADJUNTA COPIA DE OFICIO N/REF L-LC.11.0064 VT/ET REMITIDO POR ESA DEMARCACIÓN EL 31.III.2011 CON N.REQ.SALIDA 002791
En La Coruña a 7 de Octubre de 2018

Firmado:

Sr. Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Galicia.

Antonio Machado 45 15071 A Coruña E-mail: demarcación.galicia@fomento.es Tel: 981 26 22 00 Fax: 981 29 07 50

ANEJO D

**Texto de las
Ordenanzas del
Plan Parcial I33R**



2.- ORDENANZAS REGULADORAS

2.1.- NORMAS GENERALES

- ART. 1.- NATURALEZA, AMBITO Y VIGENCIA
- ART. 2.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLEIROS
- ART. 3.- ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS
- ART. 4.- MODIFICACIONES
- ART. 5.- DESARROLLO OBLIGATORIO
- ART. 6.- SISTEMA DE ACTUACION
- ART. 7.- DEFINICIONES

2.2.- NORMAS COMUNES DE EDIFICACION

- ART. 8.- PARAMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS
- ART. 9.- CONDICIONES GENERALES DE USO
- ART.10.- LINEAS DE EDIFICACION

2.3.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION

- ART.11.- ORDENANZA A (ZONA INDUSTRIAL)
- ART.12.- ORDENANZA B (ZONA EQUIPAMIENTOS)
- ART.13.- ORDENANZA C (ZONAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS)

2.4.- NORMAS DE URBANIZACION

- ART.14.- PROYECTOS DE URBANIZACION
- ART.15.- TRATAMIENTO DE PAVIMENTACION
- ART.16.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- ART.17.- AFIRMADO
- ART.18.- DISPOSICION DE SERVICIOS
- ART.19.- PARQUES Y JARDINES URBANOS
- ART.20.- APARCAMIENTOS DE SUPERFICIE
- ART.21.- RECOGIDA DE BASURAS
- ART.22.- CONDICIONES DE LOS VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES

2.5.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS



2.- ORDENANZAS REGULADORAS.

2.1.- NORMAS GENERALES.

ART. 1.- NATURALEZA, AMBITO Y VIGENCIA

1. EL PRESENTE PLAN PARCIAL DESARROLLA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO I-33 R (ÁREA RÚSTICA) DEFINIDO POR EL PLAN GENERAL DE OLEIROS.

2. EL PLAN PARCIAL NO ENTRARA EN VIGOR HASTA QUE SE HAYA PRODUCIDO LA PUBLICACION EN EL B.O.P. DE LOS TEXTOS INTEGROS DEL ACUERDO DE APROBACION DEFINITIVA Y DE LA NORMATIVA URBANISTICA Y HAYA TRANSCURRIDO EL PLAZO PREVISTO EN EL ART. 65.2. DE LA LEY 7/85, DE 2 DE ABRIL, DE LAS CORTES GENERALES, SU VIGENCIA SERA INDEFINIDA.

3. LAS PRESENTES ORDENANZAS SERAN DE APLICACIÓN OBLIGATORIA PARA LA REDACCION DE ESTUDIOS DE DETALLE, PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION, DE REPARCELACION Y DE PARCELACION, TANTO PRIVADAS COMO DE CARÁCTER PUBLICO QUE SE PRETENDAN REALIZAR DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL.

ART. 2.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLEIROS

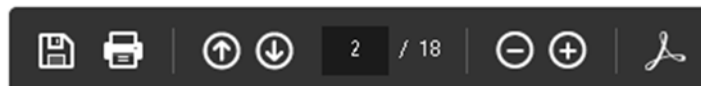
EN TODOS LOS PUNTOS NO DESARROLLADOS EN EL PRESENTE PLAN PARCIAL, SE ESTARA A LO DISPUESTO EN EL PLAN GENERAL DE OLEIROS.

ART. 3.- ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS

1.- EL ALCANCE NORMATIVO DEL PLAN DERIVA DEL CONTENIDO NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS QUE LO INTEGRAN.

ORDENANZAS REGULADORAS, ESTUDIO ECONOMICO, PLAN DE ETAPAS Y PLANOS DE ORDENACION QUE TENDRAN CARÁCTER OBLIGATORIO.

2.- LA CARTOGRAFIA A ESCALA 1/2000 QUE CONSTITUYE LA BASE GRAFICA SOBRE LA QUE SE HA DIBUJADO LA PLANIMETRIA TENDRA EL CARÁCTER DE CARTOGRAFIA MUNICIPAL OFICIAL Y SU USO SERA OBLIGATORIO PARA REFLEJAR EL EMPLAZAMIENTO Y DETERMINACIONES DE CUALQUIER ACTUACION DE PLANEAMIENTO O DE CUALQUIER PETICION DE LICENCIA URBANISTICA. EL AYUNTAMIENTO PODRA CREAR LA CORRESPONDIENTE ORDENANZA PARA LA EXPEDICION DE COPIAS REPRODUCIBLES DE LA CARTOGRAFIA OFICIAL.





ART. 4.- MODIFICACIONES

1. LA MODIFICACION DE CUALQUIERA DE LOS ELEMENTOS DEL PLAN SE AJUSTARA A LO PREVISTO EN LA LEY Y EN LO NO PREVISTO A LO DISPUESTO POR ESTAS ORDENANZAS.

2. LAS MODIFICACIONES NO PODRAN ALTERAR EN NINGUN CASO EL TECHO MAXIMO DE USO INDUSTRIAL, CAMBIAR EL USO DE ZONAS DOTACIONALES A INDUSTRIALES, DEBIENDO JUSTIFICARSE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LAS MISMAS.

ART.5.- DESARROLLO OBLIGATORIO

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.

ART. 6.- SISTEMAS DE ACTUACION

SE FIJA COMO SISTEMA DE ACTUACION EL DE COOPERACION

ART. 7.- DEFINICIONES

A EFECTOS DE ESTA ORDENANZA, CUANTAS VECES SE EMPLEEN LOS TERMINOS QUE A CONTINUACION SE INDICAN, TENDRAN EL SIGNIFICADO QUE TAXATIVAMENTE SE EXPRESA EN LOS APARTADOS SIGUIENTES:

1.- SOLAR.

SE ENTENDERA POR SOLAR TODA AQUELLA PARCELA QUE ENCONTRANDOSE EN EL SUELO URBANO COMO CONSECUENCIA DE LA EJECUCION DEL PLAN PARCIAL Y DE SU COMPLETA URBANIZACION CON TODOS LOS SERVICIOS PREVISTOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION Y POR TANTO CUMPLA CON TODAS Y CADA UNA DE LAS CONDICIONES SIGUIENTES:

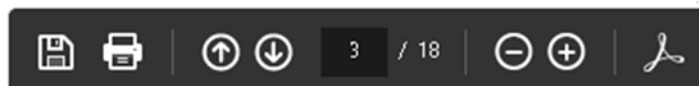
TENER SEÑALADAS ALINEACIONES Y RASANTES.

DISPONER DE ACCESO RODADO DIRECTO POR LA VIA A QUE DE FRENTE.

TENER PAVIMENTADA LA CALZADA DE LA VIA A QUE DE FRENTE Y DISPONER DE ENCINTADO DE ACERAS.

DISPONER DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, EVACUACION DE AGUAS Y SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA EN LAS CONDICIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL.

HABER CUMPLIDO CON EL REQUISITO DE REPARCELACION Y/O PARCELACION





URBANÍSTICA EN EL CASO DE QUE FUEREN NECESARIOS.

2.- ALINEACION

SE ENTENDERÁ POR ALINEACION AQUELLA LINEA LIMITE DE LA PARCELA QUE SEPARA ESTA DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

3.- LINEA DE EDIFICACION.

ES AQUELLA LINEA QUE LA FUTURA EDIFICACION NO PUEDE SOBREPASAR SALVO CON LOS VOLADIZOS CUANDO ESTOS ESTEN PERMITIDOS.

4.- PARCELA EDIFICABLE.

ES LA PARTE DEL SOLAR COMPRENDIDA ENTRE LAS LINEAS DE EDIFICACION

5.- RETRANQUEOS

ES EL ANCHO DE LA FAJA DE TERRENO COMPRENDIDO ENTRE LA ALINEACION OFICIAL Y LA LINEA DE EDIFICACION CUANDO ESTAS NO COINCIDEN. ASIMISMO LAS SEPARACIONES DE LA EDIFICACION RESPECTO A LAS DEMAS LINDES DE LA PARCELA EDIFICABLE SE DENOMINARAN RETRANQUEOS LATERALES O RETRANQUEOS POSTERIORES SI SE REFIERE AL LINDE POSTERIOR DE LA PARCELA.

6.- RASANTE.

ES EL PERFIL LONGITUDINAL DE UNA VIA.

7.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

LA ALTURA DE LA EDIFICACION ES LA DIMENSION VERTICAL DE UN EDIFICIO. PARA SU REGULACION SE PODRAN UTILIZAR UNA O AMBAS DE ESTAS DOS UNIDADES DE MEDIDA:

LA DISTANCIA VERTICAL EN METROS DESDE LA RASANTE NATURAL DEL TERRENO, HASTA LA CARA INFERIOR DEL FORJADO QUE FORMA EL TECHO DE LA ULTIMA PLANTA.

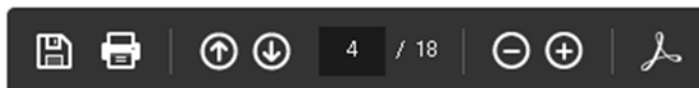
NUMERO TOTAL DE PLANTAS EN LAS QUE SE INCLUIRAN LA PLANTA BAJA Y PLANTA PISO Y, EN LOS CASOS EN QUE SE PERMITA, LA PLANTA SEMISOTANO.

8.- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.

ES AQUELLA QUE NO PUEDE SUPERARSE CON LA EDIFICACION. SE ESTABLECERA EN METROS.

9.- ALTURA DE PISOS.

SE ENTENDERÁ POR ALTURA DE PISOS LA DISTANCIA ENTRE LAS CARAS INFERIORES DE DOS FORJADOS CONSECUTIVOS.





10.- ALTURA LIBRE DE PISOS.

SE ENTENDERÁ COMO LA DISTANCIA DESDE LA SUPERFICIE DEL PAVIMENTO ACABADA HASTA LA SUPERFICIE INFERIOR DEL TECHO DE LA PLANTA CORRESPONDIENTE.

11.- SUPERFICIE OCUPADA

ES LA COMPRENDIDA DENTRO DE LOS LÍMITES DEFINIDOS POR LAS PROYECCIONES VERTICALES SOBRE UN PLANO HORIZONTAL DE LAS LÍNEAS EXTERNAS DE TODA LA CONSTRUCCIÓN, INCLUSO LAS SUBTERRANEAS Y VUELOS.

12.- SUPERFICIE EDIFICADA.

ES LA COMPRENDIDA ENTRE LOS LÍMITES EXTERIORES DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA.

13.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.

ES LA RESULTANTE DE LA SUMA DE LAS SUPERFICIES EDIFICADAS DE TODAS LAS PLANTAS.

14.- ESPACIOS LIBRES INTERIORES A LA PARCELA.

SON AQUELLOS ESPACIOS DE USO PRIVADO COMPRENDIDOS ENTRE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN Y LOS LÍMITES DE LA ZONA.

15.- PLANTA BAJA, SEMISOTANO Y SOTANO.

SE ENTIENDE POR PLANTA BAJA LA PLANTA INFERIOR DEL EDIFICIO CUYO SUELO SE ENCUENTRA A LA ALTURA, POR ENCIMA, O COMO MÁXIMO A 0,60 METROS POR DEBAJO DE LA RASANTE DEL PAVIMENTO O TERRENO EN CONTACTO CON LA EDIFICACIÓN.

SE ENTIENDE POR SEMISOTANO AQUELLA PLANTA QUE TENIENDO EL SUELO A MÁS DE 0,60 METROS POR DEBAJO DE LA RASANTE, TIENE EL TECHO A MÁS DE 0,60 METROS POR ENCIMA DE DICHA RASANTE.

SE ENTIENDE POR SOTANO AQUELLA PLANTA QUE TIENE EL TECHO A MENOS DE 0,60 METROS POR ENCIMA DE LA RASANTE.

16.- EDIFICIO EXENTO.

ES AQUEL QUE ESTÁ AISLADO Y SEPARADO TOTALMENTE DE OTRAS CONSTRUCCIONES POR ESPACIOS LIBRES.

17.- USOS PERMITIDOS.

SON LOS QUE SE CONSIDERAN ADECUADOS EN LAS ZONAS QUE SE SEÑALAN EN LAS PRESENTES ORDENANZAS.





18.- USOS PROHIBIDOS.

SON AQUELLOS QUE NO SE CONSIENTEN POR SER INADECUADOS EN LAS ZONAS QUE SE SEÑALAN EN LAS PRESENTES ORDENANZAS.

19.- EDIFICIO EXCLUSIVO.

ES AQUEL EN QUE TODOS SUS LOCALES DESARROLLAN ACTIVIDADES COMPRENDIDAS EN EL MISMO USO.

20.- EDIFICABILIDAD.

SE DESIGNA CON ESTE NOMBRE LA MEDIDA DE LA EDIFICACION PERMITIDA EN UNA DETERMINADA AREA DEL SUELO. SE ESTABLECE EN METROS CUADRADOS POR CADA METRO CUADRADO DE SUPERFICIE DE LA ZONA O AREA EDIFICABLE (PARCELA) DE QUE SE TRATE.

21.- VUELO.

SE ENTIENDE POR VUELO EL SALIENTE DE LA EDIFICACION RESPECTO A LA ALINEACION EN PLANTA PISO SOBRE LAS VIAS PUBLICAS, EN LAS CONDICIONES FIJADAS POR LA ORDENANZA CORRESPONDIENTE





2.2.- NORMAS COMUNES DE EDIFICACION.

ART. 8.- PARAMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS

LA EDIFICACION EN EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL SE ADECUARA AL TIPO DE EDIFICACION DEFINIDA EN LOS PLANOS DE ORDENACION Y A LOS PARAMETROS DEFINIDOS POR LOS CUADROS DE CARACTERISTICAS QUE TENDRAN CARACTER DE MAXIMOS.

LOS PARAMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS QUE SE ESTABLECEN PARA CADA TIPO SON:

ALINEACION EXTERIOR
ALTURA MAXIMA
EDIFICABILIDAD MAXIMA

ART. 9. CONDICIONES GENERALES DE USO

1.- SON LAS CONDICIONES QUE REGULAN LAS DIFERENTES UTILIZACIONES DE LOS TERRENOS Y EDIFICACIONES SEGÚN LA ACTIVIDAD QUE SE PRODUZCA SOBRE ELLOS.

2.- LOS USOS SE DIVIDEN EN PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN BASE A SU ADECUACION A CADA SECTOR DEL SUELO Y LOS FINES DE LA ORDENACION Y A LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ENTRE SI.

3.- LAS COMPATIBILIDADES DE USO SE ESTABLECEN EN CADA ORDENANZA DEBIENDOSE CUMPLIR EN TODO CASO LAS NORMAS GENERALES DE USO DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

ART. 10.- LINEAS DE EDIFICACION.

SON LAS DEFINIDAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION Y SE ENTIENDE COMO DISTANCIA MINIMA A LAS ALINEACIONES Y LINDEROS LATERALES Y POSTERIORES.





2.3.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION.

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 ORDENACION A BASE DE EDIFICACIONES EXENTAS EN CADA PARCELA.

3.- EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LAS MANZANAS DE USO INDUSTRIAL TENDRA EN CUENTA LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

3.1. LOS LINDEROS LATERALES DE LAS PARCELAS RESULTANTES SE TRAZARAN PERPENDICULARMENTE AL EJE DEL VIARIO AL QUE LA PARCELA DE FRENTE.

3.2.- SE INTENTARA QUE LOS LINDEROS POSTERIORES SE TRACEN SOBRE LA LINEA FORMADA POR LOS PUNTOS EQUIDISTANTES DE DOS VIARIOS OPUESTOS.

3.3.- SE MANTENDRAN, EN LAS PARCELAS RESULTANTES, LOS PARÁMETROS INDICADOS PARA LAS MANZANAS ORIGINALES EN CUANTO A SEPARACIÓN DE LINDEROS, ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y DEMAS PARÁMETROS EDIFICATORIOS.

4.- SE PODRA, MEDIANTE LA REALIZACION DEL PROYECTO DE REPARCELACION 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 PARAMETROS DEFINIDOS PARA LAS PARCELAS ORIGINALES EN CUANTO A SEPARACION DE LINDEROS, VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE, ETC..

5.- LA ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN SERA 9 METROS. EN CASOS ESPECIALES BIEN POR NECESIDADES DEL PROCESO DE PRODUCCION O BIEN POR NECESIDADES FUNCIONALES, Y PREVIO ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO, SE PODRA PERMITIR EDIFICACIONES DE MAYOR ALTURA SIEMPRE QUE ESTEN SEPARADAS DE TODOS LOS LINDEROS AL MENOS UNA DISTANCIA IGUAL A LA TERCERA PARTE DE LA ALTURA DE LA EDIFICACION RESULTANTE, EXCEPTO EN LOS LINDEROS CON LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE CAUCES, DONDE NO ES NECESARIO RETRANQUEARSE.

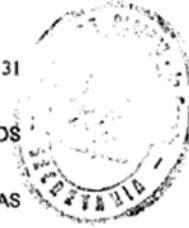
6.- SE PERMITIRAN SOTANO Y SEMISOTANO DESTINADOS A GARAJES-APARCAMIENTOS Y DEPENDENCIAS AUXILIARES.

COMPUTARAN 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 UNICA EXCEPCION DE LAS CONSTRUIDAS EN EL SUBSUELO CON DESTINO A APARCAMIENTOS E INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN, ELECTRICIDAD O ANÁLOGAS.

7.- LA EDIFICACION DEBERA GUARDAR UN RETRANQUEO MINIMO 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 DICHS LINDEROS SON COMUNES DE DOS PARCELAS EDIFICABLES DE USO INDUSTRIAL, MEDIANTE ACUERDO MUTUO ENTRE DOS PROPIETRAIOS DE PARCELAS





COLINDANTES, SE PODRAN 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 SERAN A TRAVES DEL VIARIO RODADO PUBLICO ENTODOS LOS CASOS.

9.- LA EDIFICABILIDAD DE CADA PARCELA SERA 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, PODRAN 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 DE CAUCE QUE UNAN LAS ARQUITECTURAS LOCALIZADAS A AMBOS LADOS DE DICHA FRANJA DE PROTECCIÓN.

10.- USOS.

EL USO PRINCIPAL SERA INDUSTRIAL EN TODAS SUS FORMAS Y ADEMAS SE PERMITIRAN LOS SIGUIENTES: OFICINAS, COMERCIAL, HOTELERO, ASISTENCIAL, SANITARIO Y RECREATIVO.

AQUELLAS PARCELAS MAYORES DE 4.000 M2 QUE SEAN EL RESULTADO DEL PRECEPTIVO PROYECTO DE REPARCELACION, O BIEN SEA UNA PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACION DE VARIAS PARCELAS CONTIGUAS ORIGINALES, MEDIANTE EL OPORTUNO ESTUDIO DE DETALLE, SERAN SUSCEPTIBLES DE PLANTEAR ACTUACIONES INTEGRALES DE LA ORDENACION INTERIOR DE LA PARCELA, QUE MEDIANTE VIARIO PROPIO, ORGANICE LA PARCELA EN ZONAS INDUSTRIALES DE PEQUEÑAS DIMENSIONES (DE 200 A 1.000 M2)

EN LOS DEMAS EXTREMOS SE ESTARA A LO DISPUESTO EN LA ORDENANZA A

11.- APARCAMIENTOS

SERA OBLIGATORIA LA CREACIÓN DE AL MENOS 1 PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 M2 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 APROBACION DEL PLAN PARCIAL NO ESTARÁN SUJETAS A LAS DETERMINACIONES DE SEPARACION DE LINDEROS NI ALTURA MÁXIMA.

LAS EDIFICACIONES QUE SE REALICEN A PARTIR DE LA APROBACION 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:



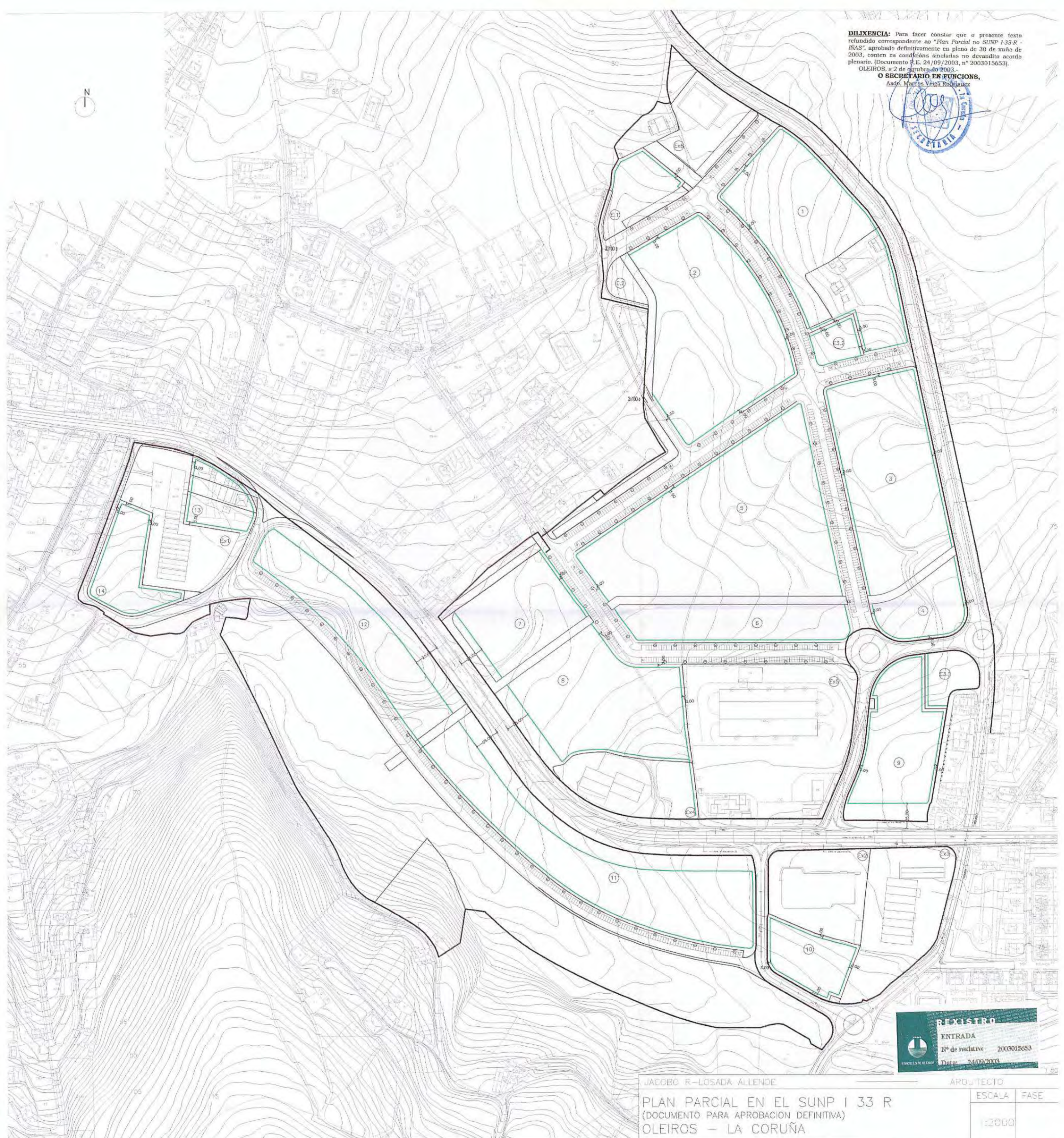
ANEJO E

Planos

Plano nº 1
Línea de edificación
Según Plan Parcial I33R

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente texto refundido correspondente ao "Plan Parcial no SUNP I-33-R - INAS", aprobado definitivamente en pleno de 30 de xuño de 2003, contén as condicións sinaladas no devandito acordo plenario. (Documento R.E. 24/09/2003, n° 2003015653).
OLEIROS, a 2 de outubro do 2003.

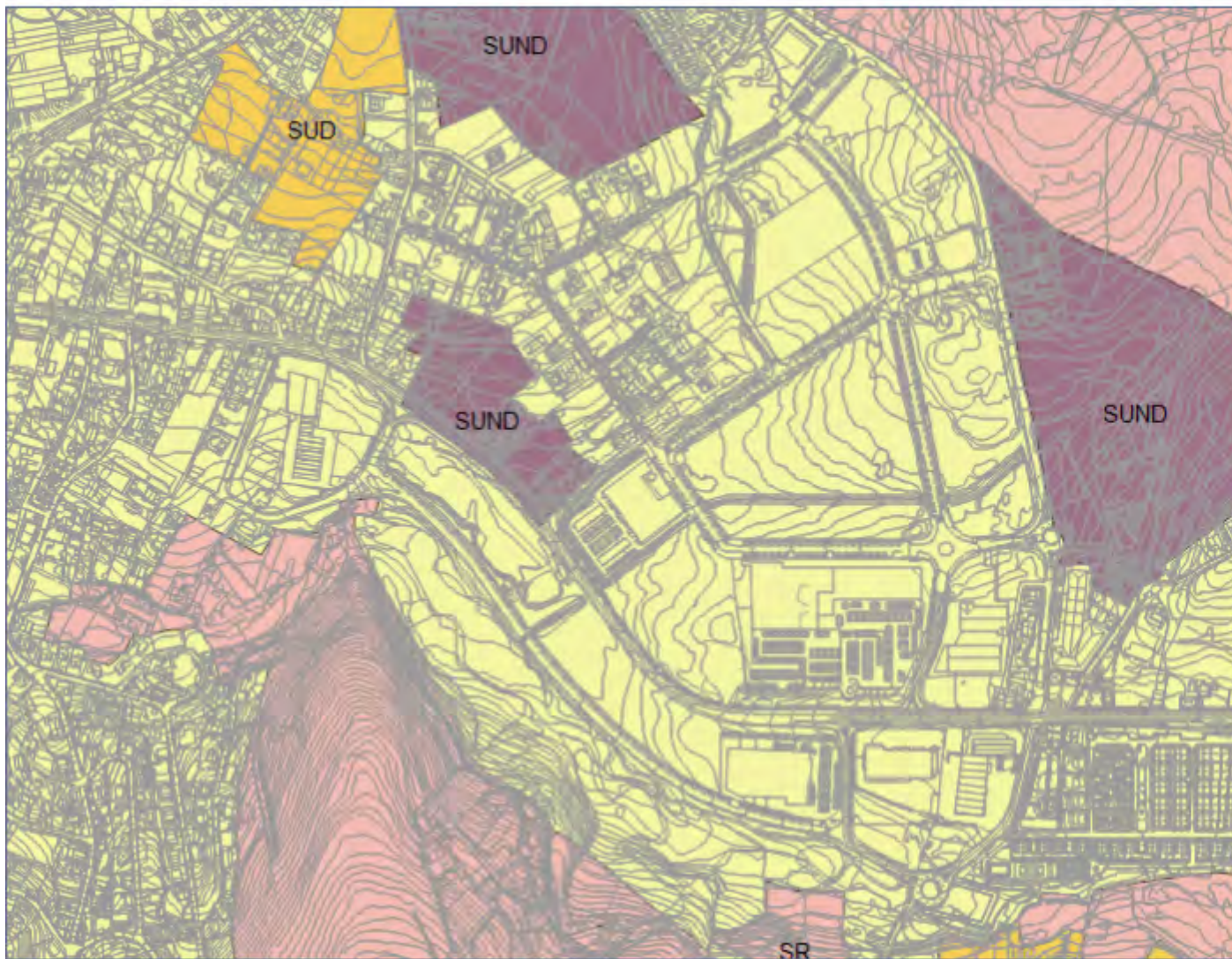
O SECRETARIO EN FUNCIONS,
Asdó, Marcos Veiga Rodríguez



- LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION
- A: PARCELAS INDUSTRIALES
- B: SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
- C: SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- D: APARCAMIENTOS
- E: PARCELAS INDUSTRIALES EXISTENTES





JACOBO R-LOSADA ALLENDE		ARQUITECTO	
PLAN PARCIAL EN EL SUNP I 33 R (DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA) OLEIROS - LA CORUÑA		ESCALA	FASE
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE OLEIROS		1:2000	
NORMATIVA		FECHA	N° PLANC
EL ARQUITECTO		FEBRERO 2003	0.5

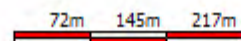
Plano nº 2
Clasificación del suelo
Según PGOM de Oleiros



Temático Clasificación
Tipología

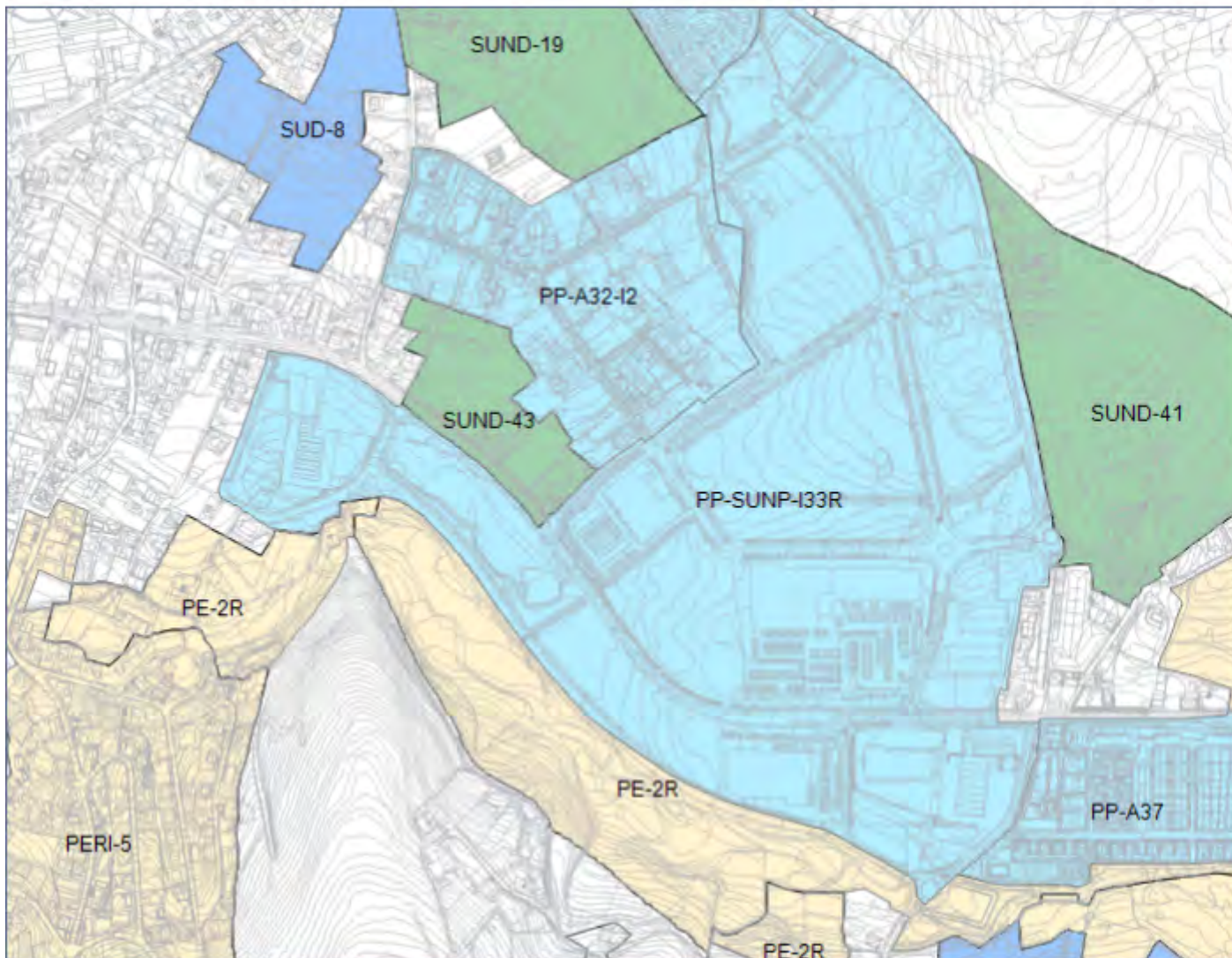
Clasificación

-  Solo Rústico
-  Solo Urbano Consolidado
-  Solo Urbanizable Delimitado
-  Solo Urbanizable Non Delimitado















1 : 7242.05

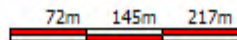
Plano nº 3
Distribución en sectores
PGOM de
Oleiros



Temático Sectores
Tipología

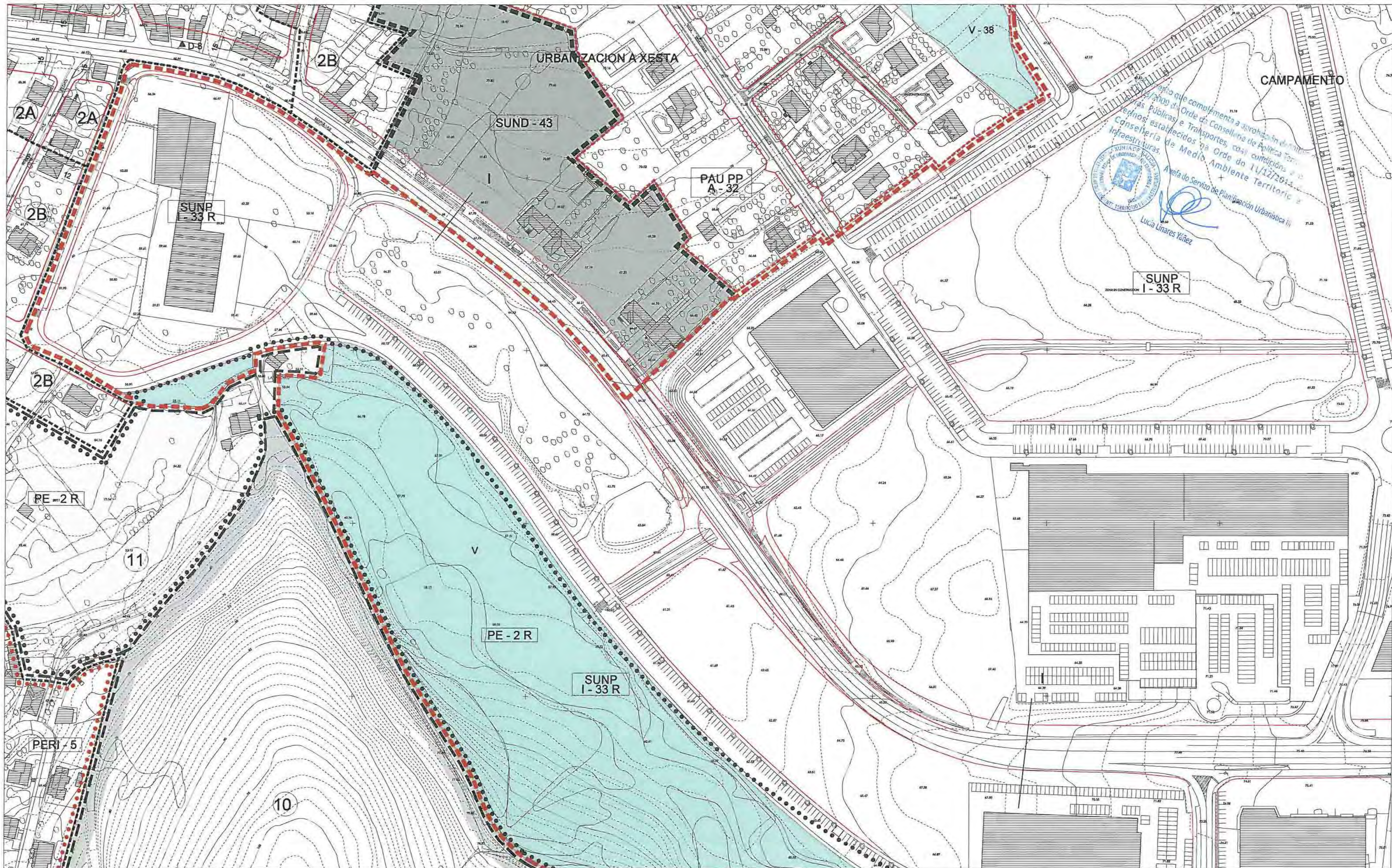
Sector

	[PE-2R] PE Protección e Acondi
	[PEPRI-1] Plan Especial de Prot
	[PERI-5] Plan Especial de Refor
	[PP-A32-I2] PP-A32 e I-2 A Xes
	[PP-A37] PP-A37 Arenaza
	[PP-SUNP-A45R] PP-SUNP-A45
	[PP-SUNP-I33R] PP-SUNP-I33 I
	[SUD-16] Iñás 3
	[SUD-8] O Carballo
	[SUND-19] O Carballo
	[SUND-41] Pazo de Miranda
	[SUND-43] A Xesta



1 : 7242.05

Plano nº 4
Plano de Ordenación
36 B del
PGOM de
Oleiros



Documento que complementa a aprobación definitiva do Plan Xeral Municipal de Ordenación Urbánica, en virtude do Orde do Consello de Política Territorial e Infraestruturas e Transportes, coa condición de 11/27/2014, de 27 de marzo de 2014, do Consello de Política Territorial e Infraestruturas e Transportes.
 Área do Servizo de Planificación Urbánica
 Lúcia Linares Vázquez

<ul style="list-style-type: none"> --- LÍMITE DE SOLO URBANO, ORDENANZA --- ÁMBITO PLAN ESPECIAL --- ÁMBITO DE SOLO URBANIZABLE --- SUD DELIMITADO --- SUND NON DELIMITADO --- ÁMBITOS DE PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO SUBSISTENTE --- POL-1 POLÍGONO DE EXECUCIÓN Nº --- PERI-1-R PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº --- PE-1-R PLAN ESPECIAL Nº 	<ul style="list-style-type: none"> ③ ORDENANZA Nº ⊕ ALTURA E FONDO MÁX. DA EDIFICACIÓN --- ALIÑACIÓNS --- DISTANCIA ENTRE ALIÑACIÓNS --- PUNTO ALTIMÉTRICO DE RASANTE NO NOVO VIARIO --- REDE VIARIA PROPOSTA --- APARCAMENTO --- DESLINDE D.P.M.T. --- SERVIDUME DE PROTECCIÓN 	<ul style="list-style-type: none"> ⑤ SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ⑥ ORDINARIA/INTERESE PATRIMONIAL/INFRAESTRUTURAS ⑩ FORESTAL ⑪ DAS AUGAS ⑫ DE COSTAS ⑭ AGROPECUARIA ⑮ DE ESPAZOS NATURAIS ⑯ DE INTERESE PAISAXÍSTICO 	<ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMENTO COMUNITARIO D DOCENTE DE INFANTIL E ESPECIAL DEPORTIVO SOCIO CULTURAL/MULTIPLE SANITARIO ASISTENCIAL RESERVA DE EQUIPAMENTOS SERVIZOS URBANOS ADMINISTRATIVOS CIMITERIO RELIXIOSO ET EQUIPAMENTO TURÍSTICO 	<ul style="list-style-type: none"> V-ZI SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS V-ZL ZONAS LIBRES ZV ZONAS VERDES REFERIDO A SISTEMA XERAL ELEMENTOS E CONXUNTOS DO CATÁLOGO A D-10 Nº DE REFERENCIA I ÁMBITO DE RESPECTO SERVIZOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUTURAS SERVIDUME AERONÁUTICA PEGADA SONORA 	<ul style="list-style-type: none"> --- XESTIÓN URBANÍSTICA --- ÁMBITOS DE SOLO URBANO A EXPROPIAR --- ÁMBITOS PARA A NORMALIZACIÓN DE PREDIOS
--	--	---	--	---	--

OFICINA DE PLANEAMENTO S.A.

ABRIL 2014

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESCALA 1/2.000

CONCELLO DE OLEIROS

REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO DE CUMPRIMENTACIÓN DA ORDE DE 11 DE MARZO DE 2009 DA C.P.T.O.P.T.

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

RANCO

2 36B

Plano nº 5
Ficha catastral



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5071302NH5957S0001QF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV DAS MARIÑAS 57 Suelo SUNP I33R PARCELA 13.1

15171 OLEIROS [A CORUÑA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV DAS MARIÑAS 57 SUNP I33R PARCELA 13.1

OLEIROS [A CORUÑA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

3.820

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000

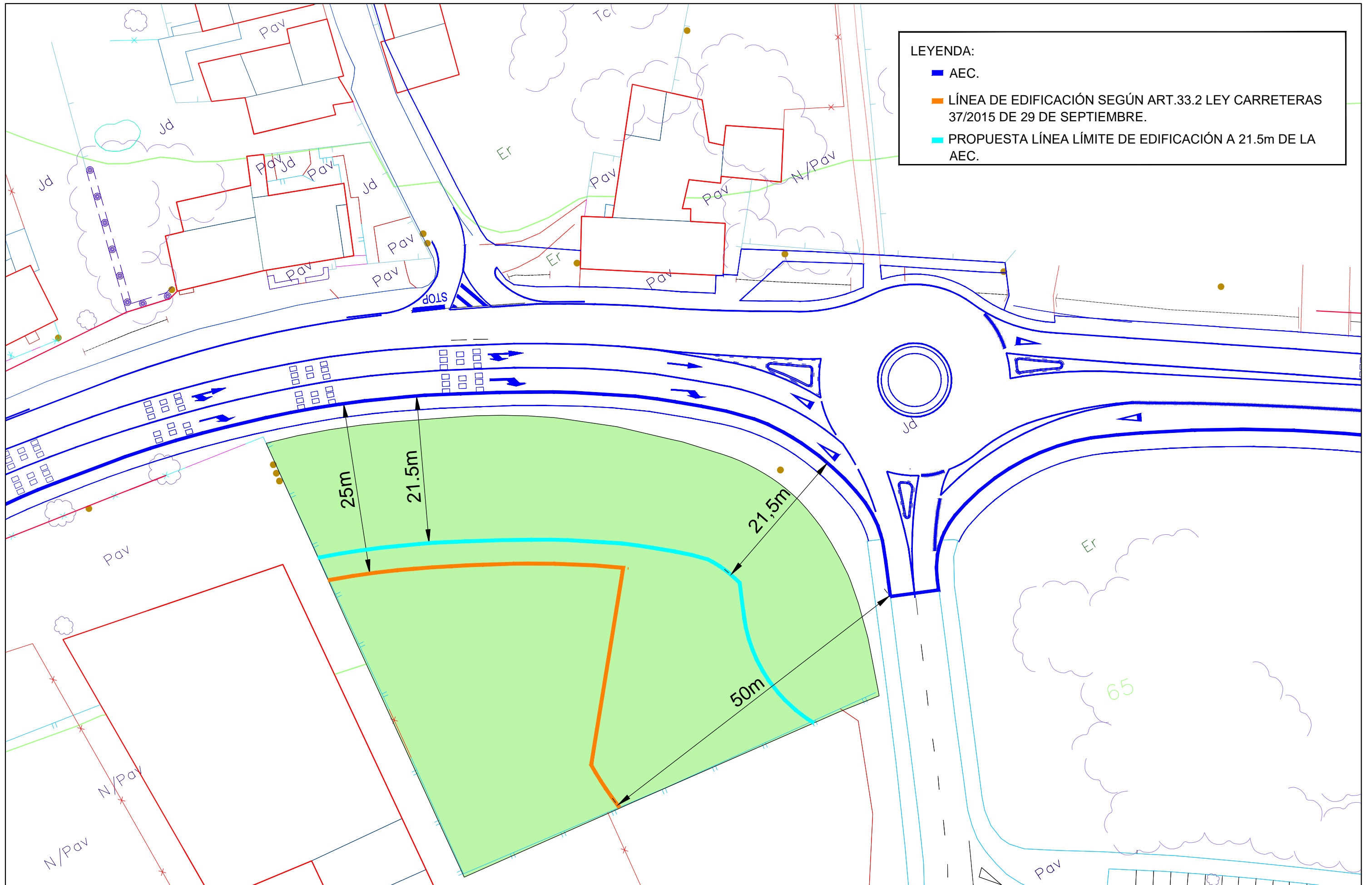


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

554,950 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 10 de Octubre de 2018



LEYENDA:

- AEC.
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN SEGÚN ART.33.2 LEY CARRETERAS 37/2015 DE 29 DE SEPTIEMBRE.
- PROPUESTA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN A 21.5m DE LA AEC.



FECHA:
NOVIEMBRE 2020

ESCALA:
1:500
ESCALA ORIGINAL: A3

CARRETERA:
N-VI

DESIGNACIÓN DE PLANO:
PROPUESTA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN PARCELA REF.CTSTRL 5071302NH5957S0001QF T.M.OLEIROS.

PUNTO KILOMÉTRICO CARRETERA:
DEL 585+220 AL 585+320 M.I.

Nº PLANO:
1
HOJA 1 DE 1.