

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA E.1.3 DEL PARQUE EMPRESARIAL DAS GÁNDARAS - LUGO

UBICACIÓN:

Parque Empresarial das Gándaras, parcela E.1.3, Lugo

Referencia Catastral de parcela: 8171703PH1687S0001AW

Documento asinado dixitalmente
por José M^a González Rodríguez o día 16-06-2021.

Aprobado definitivamente polo acordo plenario de data do 29-10-2020 e aprobada, polo acordo plenario de data do 27-05-2021, a súa adaptación ás Normas Técnicas de Planeamento Urbanístico de Galicia.
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José M^a González Rodríguez

ÍNDICE GENERAL

1.	MEMORIA.....	4
2.	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	9

ÍNDICE MEMORIA

1.	DATOS GENERALES	4
2.	ANTECEDENTES	4
3.	OBJETO	4
4.	AMBITO	4
5.	PLANEAMIENTO Y PARCELACION VIGENTE	4
6.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	6
7.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	6
8.	PROPUESTA DE ORDENACION DE VOLUMENES	6
9.	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	7
10.	ESPACIOS LIBRES	7
11.	URBANIZACIÓN. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA	7
12.	APARCAMIENTO	7
13.	PROGRAMA DE EJECUCIÓN	8
14.	CONCLUSIÓN	8

Documento asinado dixitalmente
por José M^a González Rodríguez o día 16-06-2021.

Aprobado definitivamente polo acordo plenario de data do 29-10-2020 e aprobada, polo acordo
plenario de data do 27-05-2021, a súa adaptación ás Normas
Técnicas de Planeamento Urbanístico de Galicia.
O SECRETARIO, P.D.
Asdó.: José M^a González Rodríguez

1. DATOS GENERALES

PETICIONARIO:

VAZMAR LUCUS S.L.

TÉCNICO AUTOR:

Colegiada: Ana Rodríguez Fernández

Arquitecta.

Colegiada nº 4842 del C.O.A.G.

2. ANTECEDENTES

El ámbito E.1.3 del parque empresarial de As Gándaras (Lugo) se encuentra ubicado en la manzana E. La superficie de dicha parcela es de 10.159 m².

Según las ordenanzas reguladoras de la modificación nº 2 del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras, aprobado el 11 de diciembre de 2015, nos dice que: *“Con el objeto de producir la ordenación de volúmenes, el ajuste de rasantes, la ordenación del sobrante de la parcela, y concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento, en las parcelas con superficie igual o mayor a 10.000 m², será exigible la formulación de un estudio de detalle para la ordenación de la parcela, presentando el estudio a nivel de anteproyecto.”*

3. OBJETO

La parcela objeto E.1.3, posee una superficie de 10.159 m², lo cual hace obligatorio este estudio de detalle, según el apartado 4.3.3 Ordenanza 3, Edificación Aislada, expuesto en el apartado anterior.

4. AMBITO

Este estudio de detalle pretende concretar, para el ámbito E.1.3, las condiciones normativas marcadas en los artículos de la Ordenanza 3, Edificación Aislada de la Modificación nº 2 del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras.

La situación queda definida en el plano nº 1 adjunto.

5. PLANEAMIENTO Y PARCELACION VIGENTE

El planeamiento vigente en la actualidad es la Modificación nº2 del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras, Lugo, aprobado el 11 de diciembre de 2015.

La superficie de parcela, la superficie de ocupación y la superficie máxima edificable vigentes para el ámbito E.1.3, reflejadas en los planos adjuntos, son las siguientes:

	PARCELA E.1.3
Superficie	10.159 m ²
Sup. Ocupación	6.519 m ²
Retranqueos	10 m (frontal, fondo y lateral)
Frente mínimo	40 m
Edificabilidad	1m ² /m ² (10.159 m ²)
Altura máxima de cornisa	12 m

Documento asinado dixitalmente
por José M^a González Rodríguez o día 16-06-2021.

Aprobado definitivamente polo acordo plenario de data do 29-10-2020 e aprobada, polo acordo plenario de data do 27-05-2021, a súa adaptación ás Normas Técnicas de Planeamento Urbanístico de Galicia.
O SECRETARIO, P.D.
Asdo.: José M^a González Rodríguez

6. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Este estudio de Detalle se redacta cumpliendo la normativa de aplicación definida en la Modificación nº 2 del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras, en la Ordenanza 3, Edificaciones Aisladas, la cual establece la necesidad de la redacción de este estudio de detalle para parcelas de más de 10.000 m² de superficie.

Este estudio de detalle tendrá por objeto producir la ordenación de volúmenes, ajuste de rasantes, la ordenación sobrante de la parcela y concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento, puesto que en las parcelas con superficie igual o mayor a 10.000 m², será exigible la formulación de un estudio de detalle para la ordenación de la parcela, presentando el estudio a nivel de anteproyecto.

Según esta ordenanza, el área de ocupación máxima será la resultante de aplicar los retranqueos mínimos tanto frontal, de fondo como lateral en la parcela existente de 10.159 m², quedando una superficie de ocupación de 6.519 m².

La superficie máxima edificable se limita a 1m²/m², lo que nos da en nuestra parcela de actuación 10.159 m².

La altura máxima a desarrollar en la parcela es de 12 m medidos hasta el arranque inferior de la vertiente de cubierta, en un máximo de dos plantas sobre rasante, dándonos un máximo de 6.519 m² en planta baja y 3.640 m² en planta alta (si la ocupación en planta baja es total).

7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Este estudio de detalle pretende concretar para el ámbito E.1.3, las condiciones normativas marcadas en los artículos de la Ordenanza 3, Edificación Aislada de la Modificación nº 2 del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras.

Así, se resumen las siguientes determinaciones que completan al documento anterior:

Actividad

Variante 3B (parcela E.1.3)

Se permiten los usos industriales en todas sus variantes.

Se permiten los usos de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil en todas sus variantes.

Se tolera el uso de vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación de industria, con las determinaciones establecidas en las condiciones generales de uso, y con una vivienda por parcela edificable de superficie mayor o igual a 6.500 m², que no podrá ser menor de 50 m² ni mayor de 150 m². La superficie destinada a vivienda computará edificabilidad.

8. PROPUESTA DE ORDENACION DE VOLUMENES

La superficie de la parcela es de 10.159 m², y cuenta con una superficie de ocupación de 6.519 m² y 10.159 m² de edificabilidad.

Se pretende la realización de un volumen con una altura variable pero nunca superior a los 12 metros hasta cornisa permitidos, y con una superficie en planta de 6.519 m², la máxima permitida.

El volumen máximo total que se generaría sería de 78.228 m³.

Para la superficie construida máxima de 10.159 m², de acuerdo con la edificabilidad permitida, necesitamos situar en la parcela y dar servicio como mínimo a 136 plazas de aparcamiento, a razón de dos plazas de aparcamiento por cada 150 m² construidos.

La propuesta de ordenación de volúmenes a nivel de anteproyecto consiste en un solo volumen, que podrá edificarse por partes.

9. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La parcela de 10.159 m², está ocupada casi en su totalidad por la edificación, con un retranqueo de 10m. alrededor, que se ocupará con 136 plazas de garaje. La nave conforma un único volumen, susceptible de ser subdividido en varios, que no supera la altura de 12m., pero escalonado, ya que la parcela está en pendiente en sus sentidos longitudinal y transversal.

Las delimitaciones se grafían en uno de los planos que se adjunta a esta memoria.

10. ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres son los que no se consideran como área de ocupación máxima de la edificación, por lo que serán definidos en el proyecto de edificación que se presente para la obtención de la licencia.

No se prevé la apertura de vías de uso público en el interior de la parcela.

11. URBANIZACIÓN. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

Se definirán en el proyecto de edificación, y deberán ajustarse a las normas de urbanización y a las condiciones de composición arquitectónica.

Se consideran como fachadas todas las caras del volumen, extremando el cuidado estético de las fachadas que tengan frente a viales o a zonas verdes públicas. Las fachadas proyectadas se resuelven con materiales tradicionales de la zona en todo su perímetro, los cuales serán definidos en el Proyecto de Ejecución, con portales de acceso para vehículos y combinación de ventanas según necesidades.

Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o reflejos que puedan afectar a la seguridad del tráfico rodado.

Los elementos singulares deberán de ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del volumen edificado en su conjunto.

12. APARCAMIENTO

De acuerdo con el documento "Modificación del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras", el interior de la parcela recoge 2 plazas de garaje por cada 150m² construidos por los que las plazas son:

Parcela	Edificabilidad máxima (m ²)	Plazas de aparcamiento (mínimo)
E.1.3	10.159	136

Se colocarán un total de 136 plazas que pueden observarse en los planos adjuntos.

13. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Se podrá solicitar licencia y edificar parte de los volúmenes definidos en el presente estudio de detalle, sin colmatar la edificabilidad permitida ni los parámetros de ocupación y altura admitidos, siempre que la edificación cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Que permita su utilización y ocupación con independencia de la parte del volumen edificable que quede por consumir.
- b) Que su utilización y ocupación y el final de las obras no se interfieran mutuamente de manera grave con el volumen que quede por consumir.
- c) Que la construcción para la que se solicite licencia cumpla, con independencia del volumen y ocupación que quede por consumir, con la debida adaptación al ambiente y protección del paisaje regulados en la LSG y el RLSG fundamentalmente en cuanto a los conceptos de armonización, integración y a la terminación completa de los paramentos exteriores y de cubiertas de las construcciones que se proyecten.
- d) Que el resto de la parcela no ocupada por la edificación para la que se solicita licencia cuente con el debido acondicionamiento, incluidas las zonas del propio bloque que queden sin edificar mientras estas no sean ocupadas por sus respectivos volúmenes edificables.

14. CONCLUSIÓN

El redactor de este documento entiende que todo lo expuesto en este documento, más los datos que se contienen en los planos que se acompañan, es suficiente para tramitar este Estudio de Detalle de la parcela E.1.3 del Parque Empresarial de As Gándaras de Lugo, según las exigencias e indicaciones del planeamiento vigente.

Queda el redactor de este Estudio de Detalle a disposición de los organismos interesados para la resolución de cualquier duda que de su lectura pudiera desprenderse.