
**MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO
DE DETALLE DE LA PARCELA
H.4 – (antiguo BLOQUE 1)
PARQUE EMPRESARIAL DE
AS GÁNDARAS**

Fecha:
Septiembre 2018

Autores:

José Luis Valado Viéitez
Ingeniero Industrial
Colegiado nº 864 del ICOIIG

Arturo Silvosa Pérez
Arquitecto
Colegiado nº 1697del COAG

Titular:

DESGUACES HERBÓN, S. L.
Rúa da Industria nº 38
Polígono Industrial de O Ceao
CP 27003 Lugo





TITULO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA H.4 – (antiguo Bloque 1) PARQUE EMPRESARIAL DE AS GÁNDARAS

PETICIONARIO

Razón Social: DESGUACES HERBÓN S.L.

Domicilio: Rúa da Industria 38 Polígono Industrial de O Ceao CP 27003 Lugo

[REDACTED]

Representante:

[REDACTED]

[REDACTED]

EMPLAZAMIENTO

Rúa Domingo Fontán Rodríguez nº 11 (Antiguo Vial F, parcela H4).

Parque empresarial de As Gándaras. CP 27004 Lugo

AUTORES

José Luis Valado Viéitez

Arturo Silvosa Pérez

Ingeniero Industrial

Arquitecto

Col. nº 864 ICOIIG

Col. nº 1697 COAG

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

FECHA DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO:

Septiembre 2018



Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/04/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.

INDICE

- I. MEMORIA**
- II. PLANOS**



ÍNDICE

I. MEMORIA	5
1. MEMORIA INFORMATIVA.....	6
1.1. DATOS GENERALES	6
1.2. ANTECEDENTES	6
1.3. OBJETO	7
1.4. PLANEAMIENTO Y PARCELACIÓN VIGENTE	8
1.5. SITUACIÓN RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	9
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	10
2.1. MARCO LEGAL.....	10
2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	11
2.2.1 ACTIVIDAD.....	12
2.2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES	12
2.2.3. PROGRAMA DE EJECUCIÓN.....	15
2.2.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.....	16
2.2.5. ESPACIOS LIBRES	16
2.2.6. URBANIZACIÓN. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA	17
2.2.7. APARCAMIENTO.....	17
2.3. CONCLUSIÓN.....	18
II. PLANOS.....	19
ÍNDICE DE PLANOS	20



Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/04/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.

I. MEMORIA



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. DATOS GENERALES

Se redacta esta modificación de estudio de detalle a petición de la sociedad DESGUACES HERBÓN S.L. con [REDACTED] y domicilio social en el Rúa da Industria nº 38, en el municipio de Lugo, provincia de Lugo, siendo su representante [REDACTED]

El equipo redactor de la Modificación del Estudio de Detalle de la parcela H.4 - (antiguo Bloque 1) son José Luis Valado Viéitez, Ingeniero Industrial, colegiado nº 864 del ICOIIG y Arturo Silvosa Pérez, Arquitecto, colegiado nº 1697 del COAG.

1.2. ANTECEDENTES

La sociedad Desguaces Herbón S.L. es propietaria de la parcela emplazada en el Parque Empresarial de As Gándaras, parcela H.4, con una superficie de 7.630 m² y referencia catastral 8168915PH1686N0001IM.

Dicha parcela parte del ámbito H4 del citado Parque Empresarial, cuya ordenación de volúmenes, ajuste de rasantes, ordenación del sobrante de la parcela, y concreción de sus condiciones estéticas y de composición de la edificación, han sido definidas en el “Estudio de Detalle de la Parcela H4” en el Parque Empresarial de As Gándaras, figurando como promotor XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A. [REDACTED] y como técnico el Ingeniero de Caminos D. Antonio López López, colegiado nº 17.286. Dicho estudio de detalle fue aprobado definitivamente por el Excmo. Concello de Lugo en Pleno en sesión ordinaria celebrada el 4 de mayo de 2015, publicado en el Diario Oficial de Galicia el 19 de mayo de 2015. En dicho estudio figura la construcción proyectada, objeto de esta modificación del estudio de detalle, como Bloque 1.



Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/04/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.

Con fecha 27 de mayo de 2015 la Junta de Gobierno Local del Excmo Concello de Lugo aprobó la segregación de la parcela matriz H4, con referencia catastral 8168915PH1686N0001IM, de 15.945 m² de superficie, en dos parcelas que se indican a continuación:

- Parcela H.4, parcela resultante, con una superficie de 7.630 m².
- Parcela H.4.1, parcela resultante, con una superficie de 8.315 m².

La parcela objeto de esta modificación del estudio de detalle, como se indicó anteriormente es la parcela resultante H.4. Dicha parcela es propiedad al 100% de DESGUACES HERBÓN S.L.

1.3. OBJETO

El objeto de este estudio es la modificación del estudio de detalle de la parcela H.4, parcela resultante de la segregación de la parcela matriz H4, cumpliendo con lo exigido en la Ordenanza 3 variante C. Edificación aislada de la “Modificación del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras”.

Con este documento se pretende determinar los parámetros de ordenación de volúmenes, ajustes de rasantes, ordenación del sobrante de parcela y concreción de las condiciones estéticas y de composición de la edificación de la parcela H.4 (antiguo Bloque 1) con el objeto de introducir modificaciones y mejoras en las condiciones establecidas por las razones de interés público que se desarrollan en el apartado 2.2 del presente documento.

Lo establecido para la parcela H.4.1., antiguo BLOQUE 2 en el estudio de detalle original, no es objeto de variación con la redacción del presente documento de modificación de dicho estudio.



1.4. PLANEAMIENTO Y PARCELACIÓN VIGENTE

El planeamiento vigente en la actualidad es la “Modificación del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras” (Lugo) aprobado definitivamente el 20 de Octubre de 2011, así como lo dispuesto en el “Estudio de detalle de la parcela H4” aprobado el 4 de mayo de 2015.

El ámbito H4 contaba con las siguientes características:

- Superficie del ámbito de 15.945 m².
- Superficie máxima edificable de 15.945 m².
- Área de ocupación máxima de la edificación inicial de 11.282 m² (una vez descontados el área ocupada por los retranqueos mínimos obligatorios de 10 m a todos sus linderos).

Parcela matriz	Superficie parcela	Superficie máxima edificable	Retranqueos	Área de ocupación máxima de la edificación
Ámbito H4	15.945 m ²	15.945 m ²	10 m a linderos	11.282 m ²

En el estudio de detalle aprobado del ámbito H4, parcela matriz, la propuesta de ordenación de volúmenes a nivel de anteproyecto consistió en dividir el volumen inicial en dos volúmenes independientes priorizando las alineaciones de fachadas a viales principales, quedando de la siguiente forma:

Parcela	Superficie parcela	Superficie máxima edificable	Retranqueos	Área de ocupación máxima de la edificación
BLOQUE 1	7.630 m ²	7.630 m ²	10 m a linderos 20 m al Bloque 2	4.483 m ²
BLOQUE 2	8.315 m ²	8.315 m ²	10 m a linderos 20 m al Bloque 1	5.111 m ²



Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/04/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.

La situación y el emplazamiento del ámbito H4, parcela matriz, y de los Bloques 1 y 2 planteados en el estudio de detalle quedan definidos en los planos nº 01, 02 y 03 adjuntos a este documento.

1.5. SITUACIÓN RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

De acuerdo con la “Modificación del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras” (Lugo) y del “Estudio de detalle de la parcela H4”, la parcela H.4, parcela resultante, cuenta con las redes de evacuación de aguas residuales, de abastecimiento de agua, y de gas, así como electricidad y telecomunicaciones, cuya descripción gráfica se adjuntaba en el plano nº 5 del citado Estudio de Detalle.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. MARCO LEGAL

Este documento de Modificación del Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de las determinaciones urbanísticas contenidas en la “Modificación del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras”, que justifican también su contenido, en cuanto a definición de alineaciones y obligaciones derivadas del citado documento urbanístico.

En concreto, la Ordenanza 3 variante C. Edificación aislada de la “Modificación del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras”, de aplicación al ámbito H4, parcela matriz de la segregación de la que surge la parcela H.4, parcela resultante, objeto de este documento, establece que será exigible un Estudio de Detalle.

La modificación del estudio de detalle, en referencia a la parcela resultante H.4, tiene por objeto producir la ordenación de volúmenes, ajustes de rasantes, la ordenación del sobrante de la parcela, y concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento, a nivel de anteproyecto.

Se establece por parte de la Ordenanza las siguientes condiciones para el Estudio de Detalle:

- El área de ocupación máxima de la edificación, denominada en la modificación del Proyecto Sectorial del P.E. de As Gándaras, área de movimiento de la edificación, será la resultante de los retranqueos mínimos obligatorios.
- Superficie máxima edificable. Será la establecida en la Ordenanza 3. Edificación aislada.



Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/04/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.

Además establece las siguientes condiciones particulares:

- El estudio de detalle prestará especial atención a la formalización de la fachada urbana con frente al vial F.

2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

En esta modificación del Estudio de Detalle se pretende concretar para la parcela H.4, parcela resultante, surgida de la segregación de la parcela matriz H4, las condiciones normativas marcadas en los artículos de la Ordenanza 3. Edificación Aislada de la “Modificación del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras”.

Se mantiene con respecto al Estudio de Detalle inicial la regularización del volumen resultante en un bloque rectangular compacto evitando la aparición de diversas alturas dentro de la misma parcela tal y como se establece en el estudio de detalle anterior, manteniendo la integración del volumen en el entorno del parque empresarial, donde prevalecen los volúmenes compactos y minimizando el impacto visual a terceras persona.

Se establecen dos accesos a la parcela, el principal desde la calle F y otro desde la calle de servicio-aparcamiento, situada en la cara opuesta de la parcela al acceso principal, por la parte trasera, tal y como se refleja en el plano de urbanización. Así mismo se plantea la apertura de varios accesos de vehículos a la edificación, en vez del único acceso que figuraba en el estudio de detalle inicial.

Las razones, por tanto, de interés público que justifican la modificación del estudio de detalle previo son la propuesta de ejecución de los dos accesos a la parcela, junto con la implantación de una única dirección en la circulación interior de la misma, en sentido antihorario, y la apertura de varias puertas de acceso y salida de la edificación, que permiten aumentar la fluidez del tránsito



tanto interno como externo a la parcela, así como agilizar tanto las salidas como las incorporaciones a los viales, favoreciendo a la gestión del tráfico en el Parque Empresarial.

2.2.1 ACTIVIDAD

Los usos permitidos en el ámbito de este documento de Modificación del Estudio de Detalle, tal y como ya se había detallado en el documento original son:

- Uso terciarios: comercial y oficinas.
- Uso industrial y uso garaje-aparcamiento y servicio del automóvil.
- Uso dotacional: deportivo, recreativo, servicios urbanos y administración pública y docente-investigación.

Se tolera el uso vivienda destinada al personal encargado de vigilancia y conservación de la industria, con las determinaciones establecidas en las condiciones generales de uso, y 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 dedicada a vivienda, computará en superficie máxima edificable.

2.2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES

La superficie del ámbito H4 detallada en el Estudio de detalle era de 15.945 m² con una superficie máxima edificable de 15.945 m², grafiado en el plano nº 02 de esta Modificación del Estudio de detalle.

El área de ocupación máxima de la edificación inicial del ámbito y que era la resultante de la aplicación de los retranqueos mínimos obligatorios, de 10 m a todos sus linderos, resultaba ser de 11.282 m².



La propuesta de ordenación de volúmenes a nivel de anteproyecto aprobado con el estudio de detalle, consistió en dividir el volumen inicial en dos volúmenes independientes, priorizando las alineaciones de fachadas a viales principales y adaptando estos a la forma irregular del ámbito de tal manera que se minimizará el impacto de un bloque único, según se grafía en el plano nº 03.

Para el nombrado Bloque 1, según el Estudio de Detalle previo, tiene las siguientes características:

- Se le asigna una superficie máxima edificable de 7.630 m².
- El área de ocupación máxima de la edificación de este volumen es de 4.483 m² y está delimitado por los retranqueos de 10 m a linderos y de 20 m al Bloque 2.
- Se diseña un único edificio con planta sobre rasante de 4.483 m² y una primera planta de 435 m², localizada al noroeste, en la zona que da frente a la calle F.
- La nave se diseña con una estructura de dos vanos, con cubierta a dos aguas en cada vano, con una altura libre bajo cerchas de 12,00 metros y una altura máxima de cubierta de 14 metros, que es la altura máxima que se fija en el Proyecto Sectorial.

En la siguiente tabla se resumen los datos principales:

Parcela	Área de ocupación máxima de la edificación	Retranqueos	Superficie máxima edificable	Superficie edificación planta sobre rasante	Superficie edificación 1ª planta	Altura máxima
BLOQUE 1	4.483 m ²	10 m a linderos 20 m al Bloque 2	7.630 m ²	4.483 m ²	435 m ²	14 m

Con la presentación de esta Modificación del estudio de detalle de la parcela H.4, se plantean las siguientes características (antiguo bloque 1):

- Se le asigna una superficie máxima edificable de 7.630 m².
- El área de ocupación máxima de la edificación es de 4.483 m² estando delimitado por los retranqueos de 10 metros a linderos, incluido al límite de la parcela H. 4.1.
- Se diseña una edificación con planta sobre rasante de 4.483 m² y con una superficie en planta 1^o y 2^o de 3.147 m². Dicha edificación se podrá construir por fases. Se cumple con la superficie máxima edificable que establece la Ordenanza 3 variante 3.C de 1 m²/m².
- La altura máxima a cubierta puede oscilar entre un mínimo de 8 metros y un máximo de 14 m, altura máxima que se fija en el Proyecto Sectorial.
- El diseño de la estructura, cubierta y alzados quedará fijado en el proyecto de ejecución de la edificación, buscando la regularidad volumétrica y el interés por diseñar la fachada principal que da a la calle F con una envolvente lo más cuidada posible, cumpliendo con lo especificado en la Ordenanza 3 del Plan Parcial del Polígono que establece que se tendrá especial atención a la formalización de la fachada urbana con frente a la calle F.

Nota: En el plano 05 que acompaña a esta memoria se indican algunas de las posibles puertas a colocar, aunque se permitirán otras posibilidades en función de la composición de alzados que se defina en el proyecto de ejecución.

En la siguiente tabla se resumen los datos principales:

Parcela	Área de ocupación máxima de la edificación	Retranqueos	Superficie máxima edificable	Superficie construida planta sobre rasante	Superficie construida en 1 ^a y 2 ^a planta	Altura máxima
Parcela H.4	4.483 m ²	10 m a linderos	7.630 m ²	4.483 m ²	3.147 m ²	Mín 8 m Máx 14 m



Sobre la altura máxima permitida no se permiten otras construcciones que la cubierta con una altura no superior a 4 metros y las chimeneas, antenas, instalaciones especiales debidamente justificadas por la actividad.

Este tipo de detalles no se documentan en los planos del estudio ya que tendrán que ser definidos a nivel de proyecto de ejecución.

2.2.3. 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.



2.2.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La edificación mantendrán la alineación a la fachada principal, respecto al vial F y se prestará especial atención a la formalización de la fachada urbana con frente a dicho vial.

La superficie no ocupada por la edificación, dentro del área de ocupación máxima de la parcela, podrá ser destinada a cualquiera de los usos permitidos para la variante 3.C de la Ordenanza 3.

Las delimitaciones de zonas de ocupación se fijan en el plano 04 que acompaña este estudio.

2.2.5. ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres son los que no se consideran como área de ocupación máxima de la edificación, por lo que serán definidos pormenorizadamente en los proyectos de ejecución que se presenten para la obtención de las licencias.

Los espacios libres se destinarán principalmente a zonas de paso interior de vehículos y a zonas de aparcamiento, siempre de uso privado. No se prevé la apertura de vías de uso público en el interior de la parcela.

En este caso el acceso principal de la parcela se realiza desde la calle F, teniendo además acceso desde la calle de servicio situada en la cara opuesta de la parcela al acceso principal, por lo que el cierre se realizará dejando libre el espacio necesario para los huecos de entrada y salida. Se permite un cierre macizo de 0,50 metros de altura, pudiendo completarse dicho cierre con 1,50 metros de elementos de tipo diáfano. Las puertas de acceso de entrada y salida de parcela se fijarán en el proyecto de ejecución de forma que se integren al máximo en color y tipología con los cerramiento existentes en su contorno.



Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/04/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.

2.2.6. URBANIZACIÓN. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

La composición de las fachadas se definirá pormenorizadamente en el correspondiente proyecto de ejecución, y deberán ajustarse a las normas de urbanización y a las condiciones de composición arquitectónica. Se permitirán todo tipo de huecos tanto para puertas como para ventanas, se adjunta un plano con algunos de los tipos de puertas que se podrán ejecutar.

Se consideran como fachadas todas las caras de los volúmenes resultantes, prestando especial atención tanto a la composición estética como a la calidad del acabado en la fachada con frente al vial F tal y como establece la Ordenanza 3.

2.2.7. APARCAMIENTO

De acuerdo con el documento “Modificación del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de As Gándaras”, el interior de la parcela recoge 1 plaza de garaje por cada 100 m² construidos de uso industrial y 2 plazas de garaje por cada 150 m² construidos de uso terciario.

Tal y como se refleja en el plano de urbanización para la parcela resultante H.4 se prevén al menos 102 plazas de aparcamiento.

Esta dotación de plazas de aparcamiento cubre de forma holgada cualquier combinación que se le pueda dar, entre superficie dedicada a uso industrial y a la empleada para uso terciario, a la superficie máxima construida de la parcela de 7.630 m². En el peor de los casos, que sería dedicar toda la superficie a uso terciario, las plazas de aparcamiento resultantes serían:



Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/04/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.

PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE	USO	PLAZAS MÁXIMAS DE APARCAMIENTO
PARCELA H.4 – (antiguo BLOQUE 1)	7.630 m ²	INDUSTRIAL(1/100m ² c)/ TERCIARIO (2/150 m ² c)	102

2.3. CONCLUSIÓN

Los redactores de este documento entienden que todo lo expuesto en el mismo, junto con los datos que se contienen en los planos que se acompañan, son suficientes para tramitar la Modificación del Estudio de Detalle de la parcela H.4 del Parque Empresarial de As Gándaras de Lugo, según las exigencias e indicaciones derivadas del planeamiento vigente.

Lugo, septiembre de 2018

Fdo. José Luis Valado Viéitez
Ingeniero industrial
Col. N^o 864 del ICOIIG

Fdo. Arturo Silvosa Pérez
Arquitecto
Col. N^o 1.697 del COAG



Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/04/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.

II. PLANOS



Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/04/2019
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José M^a González Rodríguez.

ÍNDICE DE PLANOS

- 01.** PLANO DE SITUACIÓN
- 02.** PLANO DE EMPLAZAMIENTO PARCELA MATRIZ H4
- 03.** PLANO DE EMPLAZAMIENTO – ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MATRIZ H4
- 04.** PLANO EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA H.4 RESULTANTE DE LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA MATRIZ H.4
- 05.** MEMORIA DE CARPINTERIA TIPO PARA EDIFICACIÓN EN PARCELA H4
- 06.** PLANO DE URBANIZACIÓN DE PARCELA H.4.