



**GALLEGA DE MALLAS**

# ESTUDIO DETALLE

## PARCELA E1b-E2 POLÍGONO INDUSTRIAL BÉRTOA

Situación: r/ Madeira s/n; polígono industrial Bértoa  
AYUNTAMIENTO DE CARBALLO

Promotor: GALLEGA DE MALLAS, S.L.

Arquitecto JAVIER E. CAAMAÑO PUÑAL  
Colegiado nº 2794

Fecha ENERO 2016



## MEMORIA

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	3
1. AGENTES .....	3
2. ANTECEDENTES .....	3
3.- OBJETO .....	3
4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	3
5.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	3
6.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA PARCELA EN ESTADO ACTUAL .....	4
6.1.- SITUACIÓN:.....	4
6.2.- FORMA Y LINDEROS:.....	4
6.3.- SUPERFICIE:.....	4
6.4.- CURVAS DE NIVEL: .....	4
6.5.- ACCESOS: .....	4
6.6.- SERVICIOS: .....	5
6.7.- AFECCIONES:.....	5
6.8.- ARBOLADO O EDIFICACIONES:.....	5
7.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA PARCELA EN ESTADO REFORMADO .....	5
7.1.- CURVAS DE NIVEL y RASANTES:.....	5
7.2.- PAVIMENTOS Y MATERIALES DE ACABADO: .....	5
7.3.- ACCESOS: .....	5
7.4.- CIERRES:.....	6
7.5.- SERVICIOS: .....	6
8.- EDIFICACIONES .....	7
9.- MEMORIA URBANÍSTICA.....	9
9.1.- RASANTES .....	10
9.2.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES .....	10
9.3.- ORDENACIÓN DE ESPACIOS NO EDIFICADOS: .....	11
9.4 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN .....	12
9.5 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANÍSTICA.....	12
10.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA .....	13
10.1 ESTUDIO DE DETALLE .....	13
10.2.- ACCESIBILIDAD. ....	14

## II. PLANOS

01. Situación.
02. Levantamiento topográfico
03. Ordenación de volúmenes
04. Ordenación suelo no edificado
05. Rasantes interiores
06. Perfiles

---

PÁGINA EN BLANCO

# I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1. AGENTES.

- Promotor: GALLEGA DE MALLAS, S.L., con CIF: B15488398 y domicilio social en Avenida da Deputación, s/n, Polígono Industrial de Sabón, Arteixo. Teléfono 981641230. Correo electrónico: [gm@gallegamallas.com](mailto:gm@gallegamallas.com)
- Arquitecto: Don **Javier Enrique Caamaño Puñal**, arquitecto colegiado con el número 2.794 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia. Teléfono 615 45 54 73. Correo electrónico: [javiercaamano@coag.es](mailto:javiercaamano@coag.es).

## 2. ANTECEDENTES

El peticionario del presente estudio de detalle adquirió la parcela E2 del parque empresarial de Carballo situado en el polígono de Bértoa, presentando el 13 de abril de 2015 el pertinente estudio de detalle establecido en la ordenanza 5 de aplicación contenida en las determinaciones normativas del proyecto sectorial, generando el expediente 105/2015 G-OTM. Dicho estudio de detalle fue aprobado definitivamente por el pleno municipal el 27 de julio de 2015 (publicado en el DOG 169 -04/09/2015).

Posteriormente adquirió la parcela colindante por el viento norte, E1-B, la cual es fruto de una segregación de la parcela E1. Se plantea por parte de la propiedad la modificación de la posición de la nave dentro de la nueva parcela agrupada, variando la cota final de la rasante interior de la parcela, pasando de la cota 159,20m prevista en el otro estudio de detalle a la 159,90m.

Con respecto al estudio de detalle previo se dispone a mayores un nuevo volumen, previendo el desarrollo de todas las edificaciones en varias fases.

## 3.- OBJETO

De acuerdo a lo fijado en el Proyecto Sectorial del parque empresarial de Carballo, el objeto del presente estudio de detalle es la ordenación de volúmenes, así como el ajuste de las rasantes y ordenación del suelo no edificado dentro de la parcela.

Ya han sido definidas las necesidades para el desarrollo de la actividad, en cuanto a volumen edificado necesario, accesos y usos en las zonas no edificadas, por lo que se reflejan en el presente estudio.

## 4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del estudio de detalle será la parcela E1-B, fruto de la segregación de la parcela E1, y la totalidad de la parcela E2 del Parque empresarial de Carballo, Bértoa, Rúa da Madeira s/n, Carballo.

Referencia catastral:

- 6280501NH2868S0001RJ (parte, E1-B)
- 6280502NH2868S0001DJ (E2).

## 5.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

El Estudio de Detalle se redacta en base a las siguientes disposiciones normativas:

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RP); artículos 65 y 66.

- Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, y posteriores modificaciones (en adelante LOUG), artículo 73
- PROYECTO SECTORIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL DE CARBALLO (08/02/2007) (En adelante P.S.)

## 6.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA PARCELA EN ESTADO ACTUAL

### 6.1.- SITUACIÓN:

Parque empresarial de Carballo, polígono de Bértoa, parcelas E1-B y E2, 15105 de Carballo, A Coruña, resultantes del Proyecto de reparcelación del proyecto sectorial del parque empresarial de Bértoa, aprobado por la Junta de Gobierno Local del ayuntamiento de Carballo el 25 de abril de 2011. La E1-B es fruto de un reciente proyecto de segregación de la parcela E1.

### 6.2.- FORMA Y LINDEROS:

La parcela tiene forma trapezoidal y sus lindes son:

Norte: parcela E1  
 Sur: parcela E3  
 Este: vial de servicio  
 Oeste: Vial E (r/ Madeira)

Las coordenadas UTM de los vértices son:

Sistema de Referencia: Coordenadas UTM. Huso 29-ETRS89			
Nº Pto	Coordenada X	Coordenada Y	
1	526254,221	4787842,277	Extremo sureste
2	526056,452	4787896,084	Extremo suroeste
3	526098,778	4788051,471	Intermedio oeste (límite parcelas E1B y E2)
4	526320,904	4787991,019	Intermedio este (límite parcela E1B y E2)
5	526111,898	4788120,446	Extremo noroeste
6	526327,551	4788061,756	Extremo noreste

Se indican en el plano de levantamiento topográfico.

### 6.3.- SUPERFICIE:

La parcela agrupada tiene una superficie total de 51.079m<sup>2</sup>, (E1-B=16.016m<sup>2</sup> y E2=35.063m<sup>2</sup>).

### 6.4.- CURVAS DE NIVEL:

La parcela presenta un desnivel entre los extremos más desfavorables de 5,40m (punto 5, el más alto y punto 1 el más bajo), coincidiendo con la diagonal de la parcela.

No obstante indicar que el desnivel es progresivo y con pendiente suave, según se grafía en el plano de levantamiento topográfico.

### 6.5.- ACCESOS:

La parcela cuenta con doble acceso, el principal desde el vial E (r/da Madeira), y el secundario al camino de servicio inferior.

Ambos viales se encuentran pavimentados con aglomerado asfáltico, preparados para soportar grandes cargas, contando el vial E con arcén y acera.

#### 6.6.- SERVICIOS:

La parcela cuenta con suministro eléctrico, agua potable, conexión telefónica y conexión de aguas fecales, todo ello desde el vial E (principal). Los servicios indicados se encuentran todos ellos en las proximidades del punto 2 indicado anteriormente.

La parcela también cuenta con conexión a la red de aguas pluviales, si bien esta se realizará al vial de servicio, contando con cuatro arquetas para su entrega, ubicadas dos en los extremos (puntos 1 y 4) y las otras dos uniformemente repartidas.

Ambos viales cuentan con alumbrado público.

En el plano de levantamiento topográfico se indica la posición exacta de todos los servicios indicados, así como la posición de las farolas, que pudieran afectar al acceso a la parcela.

#### 6.7.- AFECCIONES:

Entre los vértices topográficos indicados se encuentra un centro de transformación propiedad de la distribuidora, con acceso desde el vial E (r/ Madeira) muy próximo al punto 2, contando con un perímetro de 1m alrededor de la caseta prefabricada que no pertenece a la parcela.

#### 6.8.- ARBOLADO O EDIFICACIONES:

La parcela en estado actual no cuenta con ningún tipo de edificación.

Tampoco cuenta con arbustos ni arbolado de ningún tipo.

### 7.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA PARCELA EN ESTADO REFORMADO

#### 7.1.- CURVAS DE NIVEL y RASANTES:

Para un óptimo aprovechamiento de la parcela, y en función de los requerimientos funcionales del uso industrial a implantar, se pretende realizar un movimiento de tierra de tal modo que el volumen de desmonte coincida con el volumen del terraplén, no requiriéndose de este modo aporte externo ni extracción de tierras sobrantes.

La parcela en estado reformado estará toda ella a una misma cota (159,9m).

Las diferencias de nivel entre la rasante interior y la exterior serán:

Punto 1: - 3,80 m

Punto 2: - 0,10 m

Punto 3: + 1,59 m

Punto 4: - 1,15 m

Punto 5: +3,10m

Punto 6: -0,20m

#### 7.2.- PAVIMENTOS Y MATERIALES DE ACABADO:

El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de la parcela no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose lo restante con jardinería.

#### 7.3.- ACCESOS:

En estado reformado la parcela contará con dos accesos, según se indica:

- 1) Acceso principal, desde la c/ Madeira (vial E), el cual será utilizado de forma convencional para la entrada y salida de: trabajadores, materia prima, producto elaborado y clientes. Se salva el desnivel mediante una rampa descendente de un 6%.

- 
- 2) Acceso secundario, desde el vial de servicio, el cual será utilizado de forma ocasional para la entrada y salida de operarios de mantenimiento y/o servicios especiales.

El acceso estará situado en el extremo noreste de la parcela, próximo al punto 6), correspondiente al de menor desnivel con el vial de servicio, salvando este con una rampa ascendente.

#### **7.4.- CIERRES:**

Para la construcción de los cierres, es de aplicación el apartado "Normas comunes a las ordenanzas 1, 2, 3, 4 y 5.", según las disposiciones normativas del proyecto sectorial del parque empresarial de Carballo. En estas disposiciones se establece que los frentes de fachada y los linderos laterales se cerrarán con cierre macizo de 0,50 metros de altura contados desde la rasante de la acera, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Se podrá completar el cierre hasta una altura máxima de 1,50 metros medidos desde ese mismo punto, con elementos de tipo diáfano. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 metro entre dos puntos extremos, como es el caso, el cierre deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar ese límite

#### **7.5.- SERVICIOS:**

##### Suministro eléctrico en media tensión:

Se dispondrá de un centro de seccionamiento en las proximidades del punto 5, con acceso directo desde la vía pública, en el cual se ubicarán las celdas de línea, celda de remonte y celda de medida.

## 8.- EDIFICACIONES

Se plantean dos volúmenes principales, uno al viento norte y otro al viento sur de la parcela. El del viento norte, ya definido en el estudio de detalle previamente presentado, está más definido en cuanto a su altura y número de plantas, diferenciándose volumétricamente en tres zonas en función de su uso (volumen A, B, C). El dispuesto al sur de la parcela (volumen D)

- o Volumen A: en forma de L (cuerpo principal de ancho de 70,40 m y largo de 195,40 m, secundario de largo 82,74m y ancho 19,96m) y de planta baja. Se destina a la fabricación y almacenaje.
- o Volumen B: de forma rectangular, adosado al volumen A, parte en planta baja y parte de dos plantas (planta baja 41,78x5,00 y planta alta 11,09x5,00). Alberga los cuartos de instalaciones del establecimiento industrial.
- o Volumen C: de forma rectangular, adosado al volumen A, con cubierta a un agua (28,43x6,80 m), con dos plantas en toda su superficie. Contiene los vestuarios y laboratorio en planta baja, y se destina a uso administrativo la planta primera.
- o Volumen D: de forma rectangular, de 54m de ancho y 180m de largo. Puede contar con una o dos plantas, en función de las necesidades, ya que dicho volumen resulta de disponer la superficie restante hasta alcanzar la ocupación máxima permitida y, en el caso de que se construyeran dos plantas en su totalidad, cumplir con la edificabilidad máxima, tal como se justifica en el apartado siguiente.

La superficie construida por las edificaciones a realizar en la primera fase toma un valor de 16.068,27 m<sup>2</sup> y la ocupada en planta de 15.819,50 m<sup>2</sup>

VOLUMEN	Superficie construida (m <sup>2</sup> )
A (1 planta)	15.407,59
B (2 plantas)	P.B.: 213,97 P.1.: 60,07
C (2 plantas)	P.B: 193,32 P.1: 193,32
TOTAL	16.068,27

OCUPACIÓN	15.819,50
-----------	-----------

VOLUMEN	Superficie construida (m <sup>2</sup> )
D (2 plantas)	P.B.: 9.720,00 P.1.. 9.720,00
TOTAL	19.440,00

OCUPACIÓN	9.720,00
-----------	----------

### Resumen

OCUPACIÓN TOTAL	25.539,50
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	35.508,27

---

PÁGINA EN BLANCO

## 9.- MEMORIA URBANÍSTICA

Según el proyecto sectorial del parque empresarial de Carballo, la parcela se encuentra en la manzana E, siendo de aplicación la *Ordenanza 5. Industrial extensivo*, regulada específicamente en el art. 4.3.5, que establece los parámetros de ordenación recogidos en el siguiente cuadro:

DEFINICIÓN	Industria de tamaño grande, con baja ocupación de parcela y separada de todos sus lindes.	
ALINEACIÓN	Será la indicada en Planos de Ordenación	
RETRANQUEOS	Anterior	10m
	Posterior	10m
	Laterales	10m
PARCELA MÍNIMA	10.000m <sup>2</sup>	
FRENTE MÍNIMO	70m con frente a la calle E	
SUP. OCUPACIÓN MÁXIMA	50% sobre parcela	
ALTURA	≤ 12m ≤ 2 plantas sobre rasante	
EDIFICABILIDAD	0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
SERVICIO DE LAS PARCELAS	Obligatoriamente desde la calle E, desde la que organizarán accesos de mercancías y de vehículos.	
USOS PERMITIDOS	-Industrial en todas sus categorías. -Garaje aparcamiento / servicios del automóvil en todas sus variantes.	
USOS TOLERADOS	-Vivienda destinada al personal encargado de vigilancia y conservación.	
USOS PROHIBIDOS	-Todos los demás.	
ESPACIOS LIBRES INTERIORES NO OCUPADOS POR EDIFICACIÓN.	Se destinarán a viales interiores, aparcamiento, espacios libres y almacenaje.	
PLAZA DE APARCAMIENTO INTERIOR DE PARCELA	1plaza/100m <sup>2</sup> edificables	
ZONA DE CARGA Y DESCARGA	Dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1m/750m <sup>2</sup> de superficie de producción o almacenaje (suma de la superficie útil de todos los locales destinados a actividad productiva o de almacén, así como aquella vinculada de forma directa a dichas actividades, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficina, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.	
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	Será la resultante de los retranqueos mínimos obligatorios	
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	Será la resultante de aplicar a la parcela la edificabilidad máxima fijada en esta ordenanza.	
CIERRES	Cierre macizo de 0,50m contados desde la rasante de la acera, en el punto medio. Se puede completar el cierre hasta una altura máxima de 1,50m medidos desde ese mismo punto, con elemento tipo diáfano. Si los accidentes del terreno acusan una diferencia superior a 1m entre dos puntos extremos, el cierre deberá escalonarse en los tramos que sea necesario para no sobrepasar ese límite.	

En dicha normativa se indica que es necesaria la redacción de un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes, ajuste de rasantes y ordenación del sobrante de parcela.

Teniendo en cuenta que ya se han desarrollado las necesidades por parte de los propietarios, se concreta en el presente estudio.

---

## 9.1.- RASANTES

Las rasantes exteriores se mantienen, pero debido a la topografía del terreno existente, así como a las específicas necesidades de la actividad a implantar, y de la propia tipología aplicable (edificación exenta, separada en todos sus lindes), se plantea realizar un movimiento de tierra de tal modo que el volumen de desmonte coincida con el volumen del terraplén, generando una nueva rasante interior.

La parcela en estado reformado estará toda ella a una misma cota (159,9m).

Por tanto, la parcela en estado reformado quedará por debajo de la cota de acera en el vial E (c/ Madeira), salvo en las proximidades del punto 2, y en el vial de servicio, en el que quedará por encima de la rasante.

Los desniveles extremos serán:

Punto 1: - 3,80 m

Punto 2: - 0,10 m

Punto 3: + 1,59 m

Punto 4: - 1,15 m

Punto 5: +3,10m

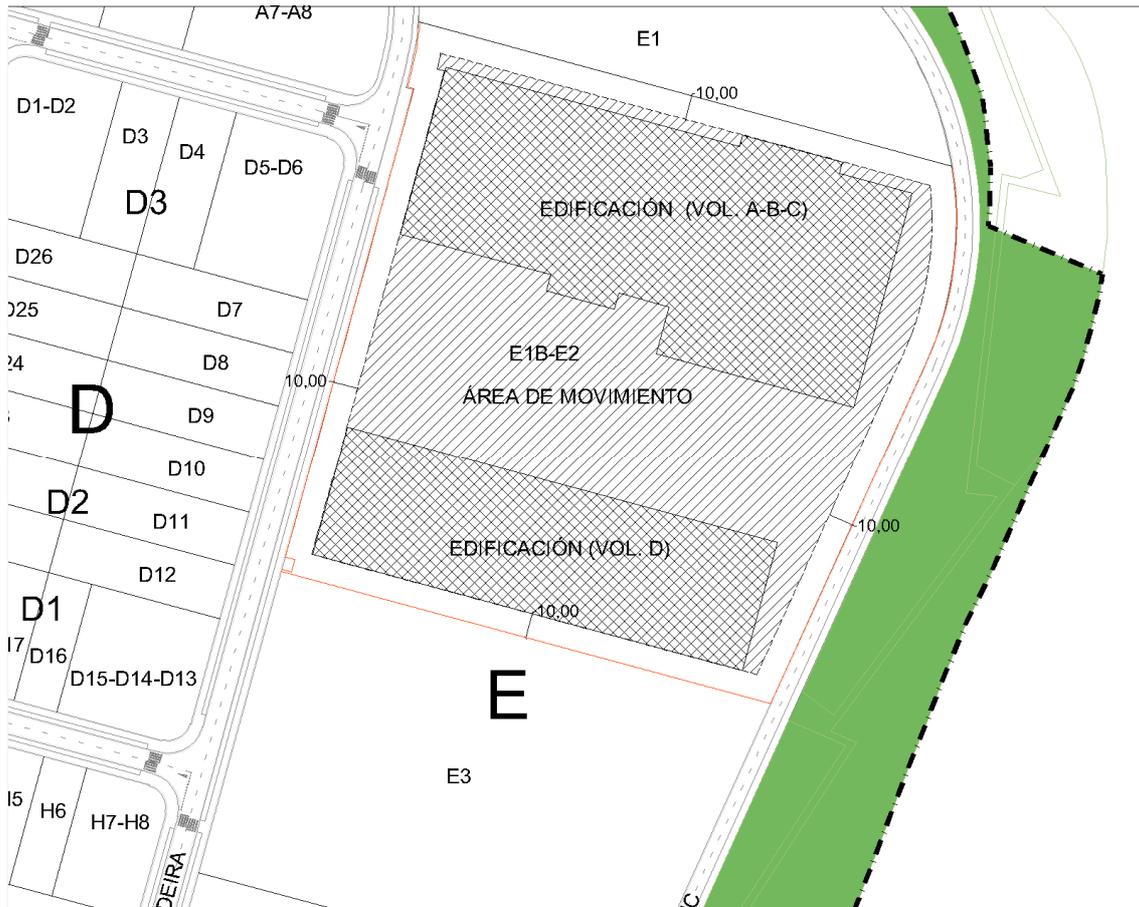
Punto 6: -0,20m

En los linderos con fincas adyacentes y viales se dan dos situaciones:

- Los puntos en que la nueva rasante está por encima de la existente (ptos. 1, 2,4 y 6) se resuelven con un muro de contención de hormigón armado que sirve a su vez de cierre en el caso del lindero con parcela E3; y disponiendo un talud previo al cierre de la parcela en su límite con el vial de servicio.
- En las zonas en las que la parcela se dispone por debajo de la rasante existente (ptos. 3 y 5), lindero con parcela E1 y vial E, se resolverá mediante muros de contención de hormigón armado.

## 9.2.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Las edificaciones que se prevé implantar se disponen dentro del *área de movimiento de la edificación*, distará 10,00 m del vial E, 10 m en zona puntual con lindero norte y 15 m en restante superficie del lindero, a más de 10 m a vial de servicio y 10 m a lindero sur, cumpliendo en todo caso las condiciones de los retranqueos impuestas en el P.S.



### 9.3.- ORDENACIÓN DE ESPACIOS NO EDIFICADOS:

Según las determinaciones normativas del proyecto sectorial del parque empresarial de Carballo, en el interior de la parcela se ha de disponer de una plaza de aparcamiento para por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y una zona exclusiva de carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1m, por cada 750 m<sup>2</sup> de superficie de producción o almacenaje.

Teniendo en cuenta la superficie construida se requiere de un mínimo de 161 plazas de aparcamiento para turismos y 21 plazas para camión, correspondientes a los volúmenes A, B, C; y 195 plazas de aparcamiento y 26 plazas para camión para el volumen D.

En el plano de urbanización, sobre la solera aparecen graficadas las plazas de turismo, de dimensiones iguales o superiores a 2,20x4,50 m en todo caso y las plazas de camión de dimensiones 15x5 m.

El establecimiento industrial se caracteriza por necesitar un gran espacio exterior para almacenamiento del alambión, así como una báscula para pesaje de camiones, tanto de entrada de materia prima como de salida de producto elaborado. En el plano de urbanización se indica la ubicación de la báscula y también el espacio reservado para almacenaje exterior del alambión.

## 9.4 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La solera de las naves se encuentra a la cota de la rasante interior de la parcela (cota 159,90m), la cual ésta en todo momento bajo el nivel de rasante de la acera correspondiente al vial E, a una cota inferior a 1,10 m en el punto medio. Se mide la altura de las edificaciones desde la rasante interior hasta la cara inferior del forjado o entramado estructural de la cubierta.

- o Volumen A: planta baja (B), 12m.
- o Volumen B: 2 plantas (B+1), 6,95m.
- o Volumen C: 2 plantas (B+1), 6,95m.
- o Volumen D: 2 plantas (B+1), 12m. En función de las necesidades se alcanzará este máximo o se dispondrá solo una planta y/o una altura inferior.

## 9.5 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANÍSTICA

A continuación se muestra una tabla justificativa de los parámetros urbanísticos:

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA		
	P.S.	PROYECTO
PARCELA (m2)	≥10.000	51.079
FRENTE MÍNIMO (m)	≥ 70	>70m
OCUPACIÓN (%)	≤50%	50,000%
	25.539,50m <sup>2</sup>	25.539,50 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	≤0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6952 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	35.755,30 m <sup>2</sup>	35.508,27
ALTURA MÁXIMA (m)	≤ 12	12
RETRANQUEO FRONTAL (m)	10	10
RETRANQUEO POSTERIOR (m)	10	10
RETRANQUEO LATERAL (m)	10	10
PLANTAS MÁXIMAS	2	B, B+1
PLAZAS APARCAMIENTO TURISMOS	1/100 m <sup>2</sup> S.C (161+195)	161+195
PLAZAS APARCAMIENTO CAMIONES	1/750 m <sup>2</sup> P/A (22+26)	22+26
ALTURA CIERRE RETRANQUEO (m)	0,5	0,5
ORDENANZA: 5 (INDST. EXTENSIVA) PARCELAS: E USOS PERMITIDOS:	INDUSTRIAL: TODAS CAT	INDUSTRIAL CATEGORÍA 2ª GRUPO 9
	GARAJE-APAR: TODAS CAT	NA
	TERCIARIO: PROHIBIDO	NA
	VIVIENDA: <150 m <sup>2</sup>	NA

Tabla resumen de índices de ocupación y edificabilidad

	VOLUMEN A, B, C		VOLUMEN D		TOTAL	
	Sup. (m <sup>2</sup> )	índice	Sup. (m <sup>2</sup> )	índice	Sup. (m <sup>2</sup> )	índice
EDIFICABILIDAD	16.068,27	0,3146 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	19.440,00	0,3806m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35.508,27	0,6952 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN	15.819,50	30,971%	9.720,00	19,029%	25.539,50	50,000%

## 10.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

### 10.1 ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle presentado para la ordenación de volúmenes de la parcela cumple las determinaciones del artículo 73 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, ya que:

- No altera el destino urbanístico del suelo.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico permitido en el proyecto sectorial del parque empresarial de Carballo.
- No reduce ni modifica las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- No prevé la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollan o complementan.
- No aumenta la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso permitidos en el proyecto sectorial.
- No parcela el suelo.
- No desconoce o infringe las demás limitaciones que le impone el correspondiente plan.
- No establece nuevos usos y ordenanzas.

De igual modo cumple los artículos 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, ya que:

- No supone aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, no incrementa la densidad de población establecida en el mismo, ni altera el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan. Respeto las determinaciones del Plan.
- No produce perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- No contiene determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento ni del proyecto sectorial del polígono industrial de Bértoa, que no estuvieran previamente establecidas en el mismo.

Cumple con las determinaciones de la Ley 9/2002 de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia y sus modificaciones L6/2007, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia, L3/2008 de ordenación de la minería de Galicia, L6/2008 de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, Ley 2/2010 de 25 de marzo de medidas urgentes de la modificación de la ley 9/2002, Ley 15/2010 de 28 de Diciembre, así como el RDL 2/2008 Texto refundido de la Ley del Suelo, y el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

#### **Informes sectoriales.**

Este estudio de detalle según lo definido en el proyecto sectorial del parque empresarial de Carballo no precisa de informes sectoriales ya que la parcela objeto:

- se incluye en suelo urbano
- no se encuentra incluida en ningún área de servidumbre
- no se encuentra incluida dentro de la afección de servidumbre aeronáutica
- no se encuentra incluida en ninguna zona de protección según plano de catálogo
- no se encuentra incluida en ninguna zona de protección según el Plan del Litoral

---

## 10.2.- ACCESIBILIDAD.

### LEY 10/2014, DE 3 DE DICIEMBRE, DE ACCESIBILIDAD.

La ley 10/2014, de 03 de diciembre, referente a accesibilidad no tiene aprobado el Decreto que la regula, por lo que entre tanto es de aplicación el Decreto 35/2000

El citado Decreto establece, entre otras, las exigencias que han de cumplir los accesos a los edificios y/o establecimientos.

El acceso a la parcela se resuelve mediante una rampa del 6% de pendiente, de longitud 18m y 1,50 m de ancho.

En lo referente a las plazas de aparcamiento adaptadas, según la *Base 3. Disposición sobre aparcamientos de edificios de uso público* de dicho decreto, se indica:

- Las plazas adaptadas se han de situar lo más próximo posible a los accesos.
- Han de disponer de una dimensión mínima de 3,50x5,00m
- Se han de señalar con el símbolo internacional de accesibilidad y la leyenda "Reservado para personas con movilidad reducida".
- Estas plazas estarán comunicadas con un itinerario peatonal adaptado o practicable.
- Reserva mínima: de 151 a 200 plazas, 4 plazas adaptadas, y por cada 200plazas más, 1 plaza adaptada, por lo que se han disponer 6 plazas adaptadas (161+195=356).

Se cumple con lo indicado en el decreto. Se refleja en el plano 04 la situación, número y dimensiones de las plazas adaptadas.

### Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SUA 9

Se fija una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción, por lo que han de disponerse 6 plazas de aparcamiento accesibles.

### ORDEN VIV/561/2010. CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS.

El estudio de detalle no hace referencia a la urbanización de espacios públicos, sino únicamente al interior de la parcela, ya que el entorno del ámbito de implantación se encuentra urbanizado en su totalidad.

Carballo, 7 de enero de 2016

Javier E. Caamaño Puñal  
Arquitecto colegiado 2794

# PLANOS



DEFINICIÓN	Industria de tamaño grande, con baja ocupación de parcela y separada de todos sus linderos.
ALINEACIÓN	Será la indicada en Planos de Ordenación
RETRANQUEOS	Anterior 10m Posterior 10m Laterales 10m
PARCELA MÍNIMA	10.000m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO	70m con frente a la calle E
SUP. OCUPACIÓN MÁXIMA	50% sobre parcela
ALTURA	≤ 12m ≤ 2 plantas sobre rasante
EDIFICABILIDAD	0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SERVICIO DE LAS PARCELAS	Obligatoriamente desde la calle E, desde la que organizarán accesos de mercancías y de vehículos.
USOS PERMITIDOS	-Industrial en todas sus categorías. -Garaje aparcamiento / servicios del automóvil en todas sus variantes.
USOS TOLERADOS	-Vivienda destinada al personal encargado de vigilancia y conservación.
USOS PROHIBIDOS	-Todos los demás.
ESPACIOS LIBRES INTERIORES NO OCUPADOS POR EDIFICACIÓN.	Se destinarán a viales interiores, aparcamiento, espacios libres y almacenaje.
PLAZA DE APARCAMIENTO INTERIOR DE PARCELA	1 plaza/100m <sup>2</sup> edificables
ZONA DE CARGA Y DESCARGA	Dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1m/750m <sup>2</sup> de superficie de producción o almacenaje (suma de la superficie útil de todos los locales destinados a actividad productiva o de almacén, así como aquella vinculada de forma directa a dichas actividades, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficina, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	Será la resultante de los retranqueos mínimos obligatorios
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	Será la resultante de aplicar a la parcela la edificabilidad máxima fijada en esta ordenanza.
CIERRES	Cierre macizo de 0,50m contados desde la rasante de la acera, en el punto medio. Se puede completar el cierre hasta una altura máxima de 1,50m medidos desde ese mismo punto, con elemento tipo diáfano. Si los accidentes del terreno acusan una diferencia superior a 1m entre dos puntos extremos, el cierre deberá escalonarse en los tramos que sea necesario para no sobrepasar ese límite.

**LEYENDA**

- ÁMBITO PARQUE EMPRESARIAL
- PARCELA USO INDUSTRIAL/TERCIARIO
- EQUIPAMIENTO
- ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
- SERVICIOS TÉCNICOS
- ÁREA DE APARCAMIENTO
- K MANZANA
- K6 PARCELA
- RETRANQUEOS

RÚA DA MADEIRA, PARCELAS E-1B Y E-2  
POLÍGONO INDUSTRIAL DE BÉRTOA, 15105 DE CARBALLO  
REFERENCIA CATASTRAL: 6280502NH2868S

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA E1B-E2 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BÉRTOA  
colegiado nº 2.794  
Emplazamiento:  
r/ Madeira s/n, Polígono industrial de Bértoa  
Ayuntamiento de Carballo  
Promotor:  
GALLEGA DE MALLAS, S.L.

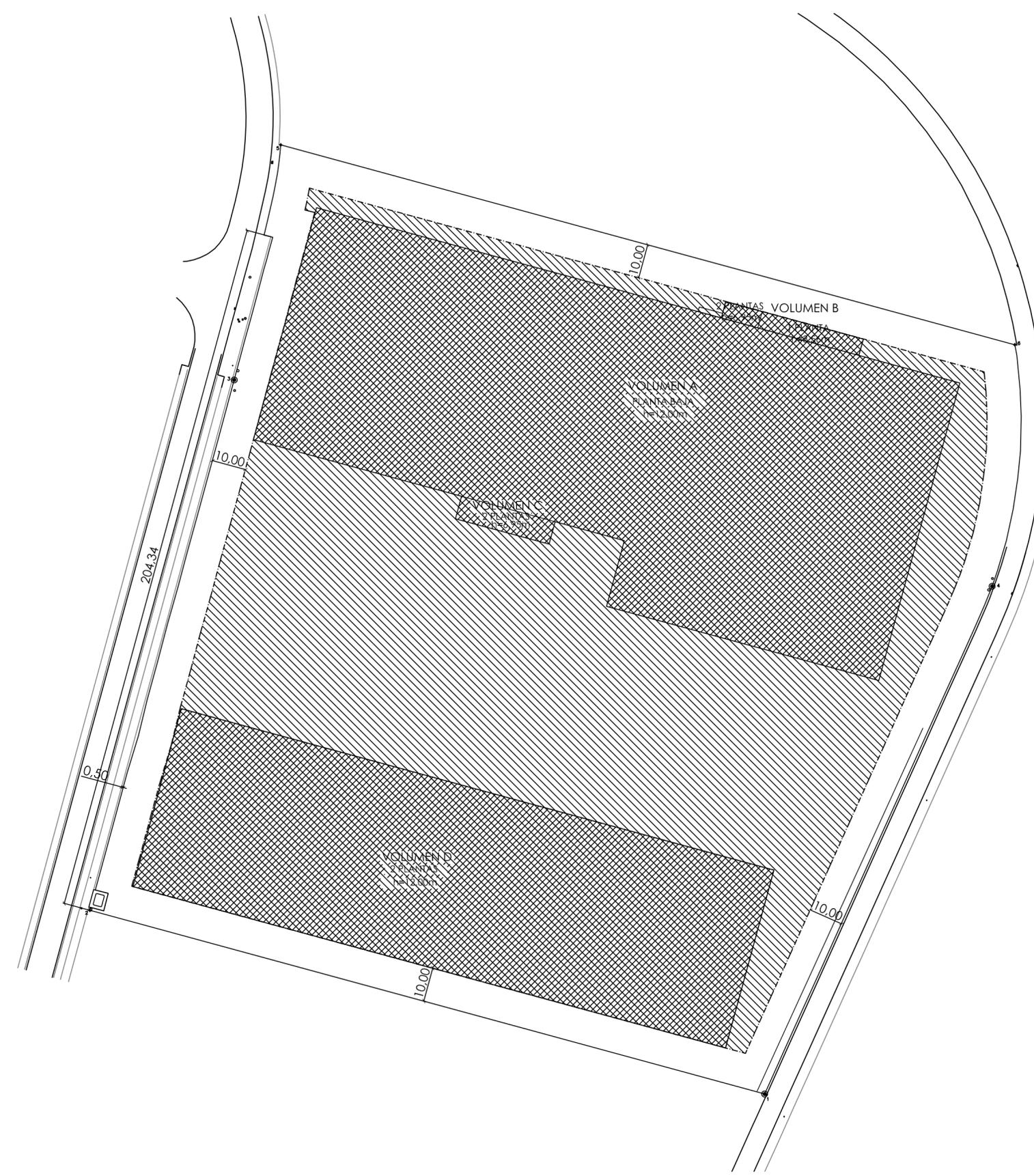
Javier E. Caamaño Puñal  
arquitecto

Contenido:  
SITUACIÓN

ENERO 2016  
Escala:  
E: 1/5.000

Plan nº:  
01





VOLUMEN	Superficie construida (m²)
A (1 planta)	15.407,59
B (2 plantas)	P.B.: 213,97 P.I.: 60,07
C (2 plantas)	P.B.: 193,32 P.I.: 193,32
TOTAL	16.068,27
OCUPACIÓN	15.819,50

VOLUMEN	Superficie construida (m²)
D (2 plantas)	P.B.: 9.720,00 P.I.: 9.720,00
TOTAL	19.440,00
OCUPACIÓN	9.720,00

Resumen	
OCUPACIÓN TOTAL	25.539,50
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	35.508,27

SUPERFICIE PARCELA: 51.079 m²  
 COTA FINAL RASANTE INTERIOR: 159,90 m

- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- VOLUMEN PROYECTADO

VOLUMEN A: ZONA FABRICACIÓN Y ALMACENAJE; S= 15.407,59m2  
 VOLUMEN B: ZONA INSTALACIONES; S= 274,04 m2  
 VOLUMEN C: ZONA VESTUARIOS, ADMINISTRATIVO Y LABORATORIO; S= 193,32+193,32= 386,64 m2  
 VOLUMEN D: SIN DETERMINAR; Smáx=19.440,00m2

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA E18-E2 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BÉRTOA

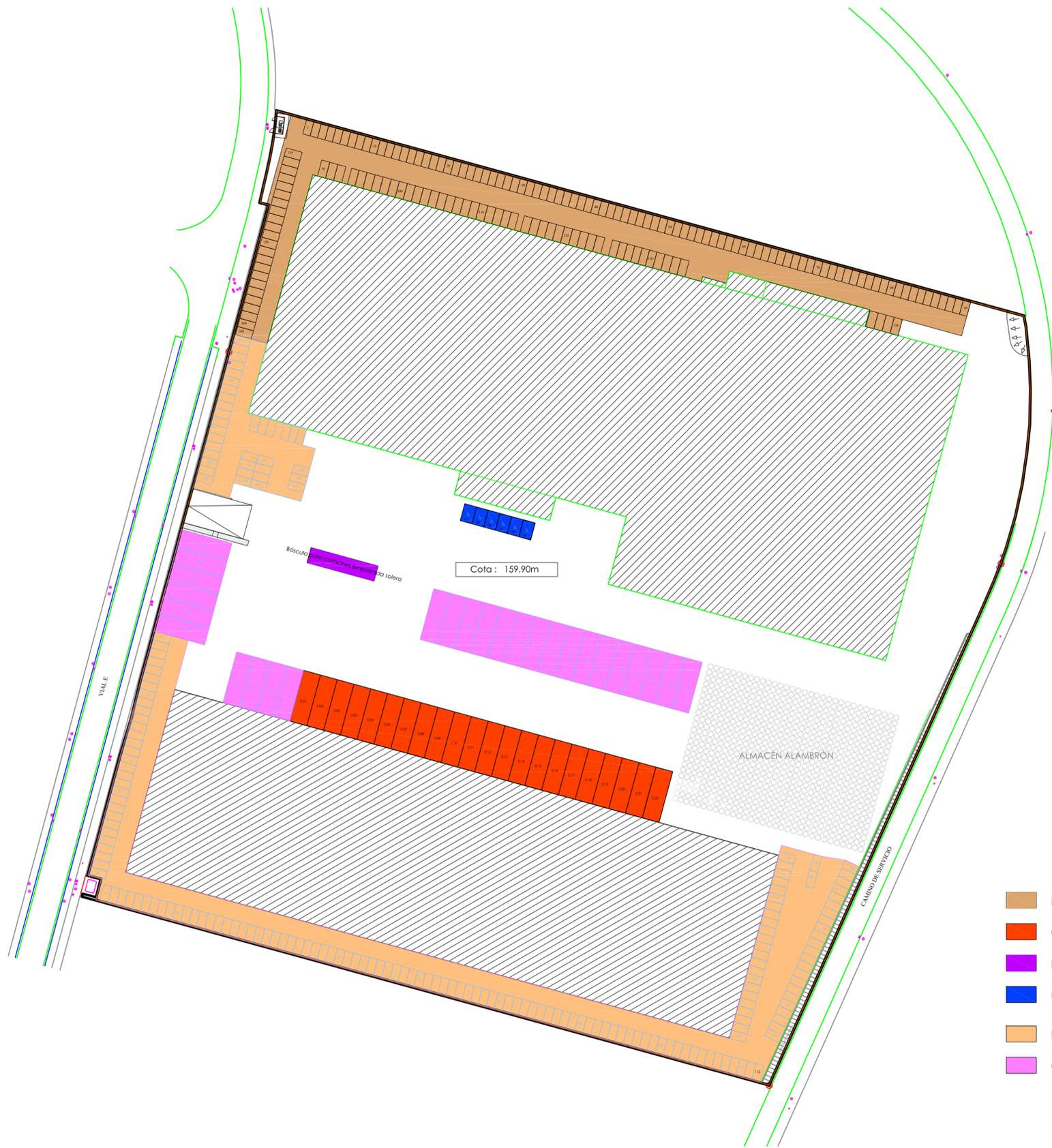
colegiado nº 2.794  
 Javier E. Caamaño Puñal  
 arquitecto

Emplazamiento:  
 r/ Madeira s/n, Polígono Industrial de Bértoa  
 Ayuntamiento de Carballo  
 Promotor:  
 GALLEGA DE MALLAS, S.L.

Contenido:  
 ORDENACIÓN DE  
 VOLUMENES

ENERO  
 2016  
 Escala:  
 1:1000

Plano nº  
**03**



Cota : 159.90m

Báscula para camiones empotrada en solera

ALMACÉN ALAMBROÓN

CAMINO DE SERVICIO

VALLE

- PLAZAS APARCAMIENTO (VOL. A-B-C)
- CARGA Y DESCARGA-CAMIONES (VOL. A-B-C)
- BÁSCULA PARA CAMIONES EMPOTRADA EN SOLERA
- PLAZA APARCAMIENTO ADAPTADA (3,50x5,00m)
- PLAZAS APARCAMIENTO (VOL. D)
- CARGA Y DESCARGA-CAMIONES (VOL. D)



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA E1B-E2 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BÉRTOA

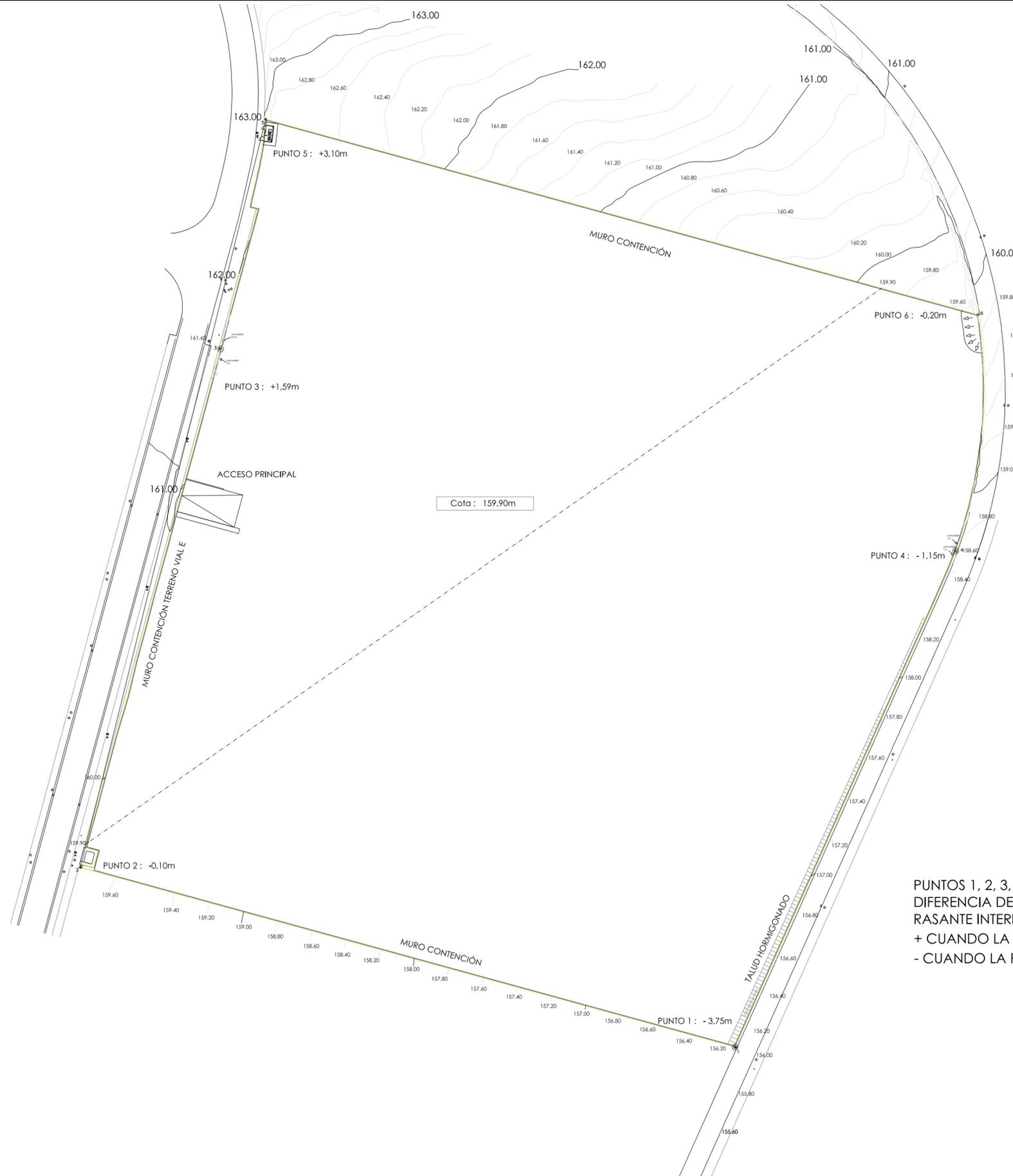
Emplazamiento:  
r/ **Madeira s/n, Polígono industrial de Bértoa**  
**Ayuntamiento de Carballo**  
Promotor:  
**GALLEGA DE MALLAS, S.L.**

colegiado nº 2.794  
**Javier E. Caamaño Puñal**  
arquitecto

Contenido:  
ORDENACIÓN SUELO NO  
EDIFICADO

ENERO  
2016  
Escala:  
E: 1/1.200

Plan nº:  
**04**



PUNTOS 1, 2, 3, 4, 5, 6:  
 DIFERENCIA DE ALTURA EXISTENTE ENTRE LA RASANTE EXTERIOR Y LA RASANTE INTERIOR DE LA PARCELA (159,90m).  
 + CUANDO LA RASANTE EXTERIOR ESTÁ POR ENCIMA DE LA INTERIOR  
 - CUANDO LA RASANTE EXTERIOR ESTÁ POR DEBAJO DE LA INTERIOR.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA E1B-E2 DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE BÉRTOA

colegiado nº 2.794

Javier E. Caamaño Puñal  
 arquitecto

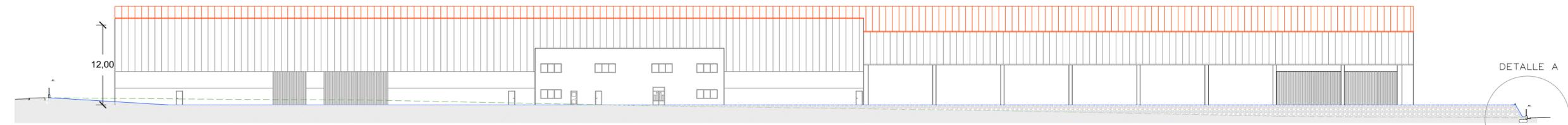
Emplazamiento:  
 r/ Madra s/n, Poligono Industrial de Bértoa  
 Ayuntamiento de Carballo  
 Promotor:  
 GALLEGA DE MALLAS, S.L.

Contenido:  
 RASANTES INTERIORES

ENERO  
 2016  
 Escala:  
 1:1,000

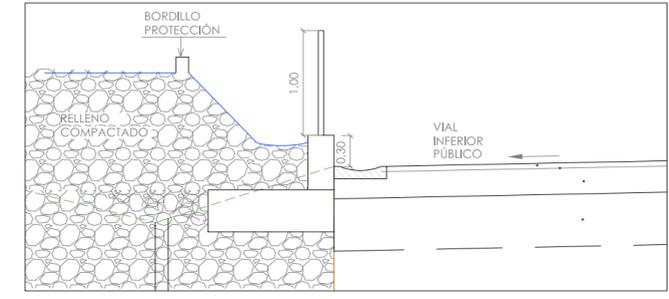
Plano nº:  
 05

PERFIL A-A

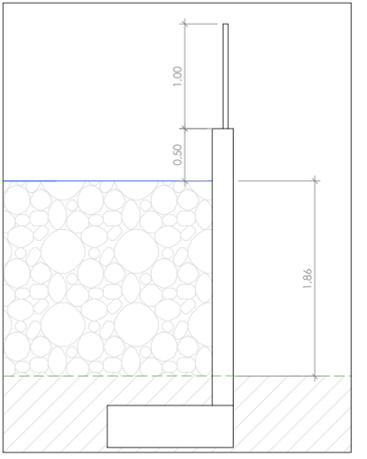


DETALLE A

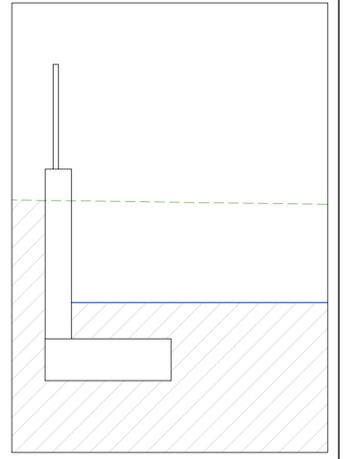
DETALLE A (E:1/50)



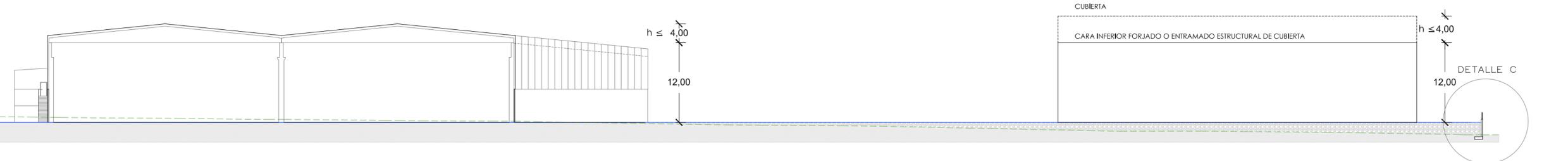
DETALLE C (E:1/50)



DETALLE D (E:1/50)

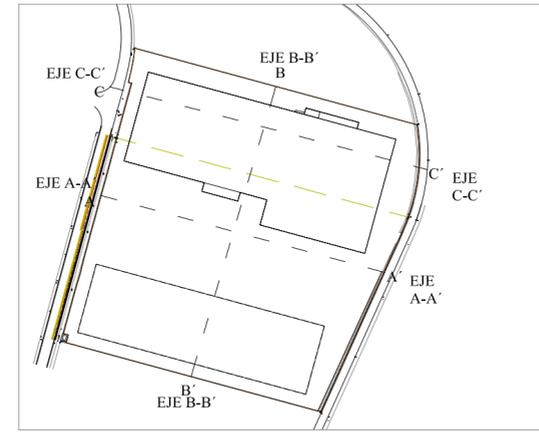


PERFIL B-B

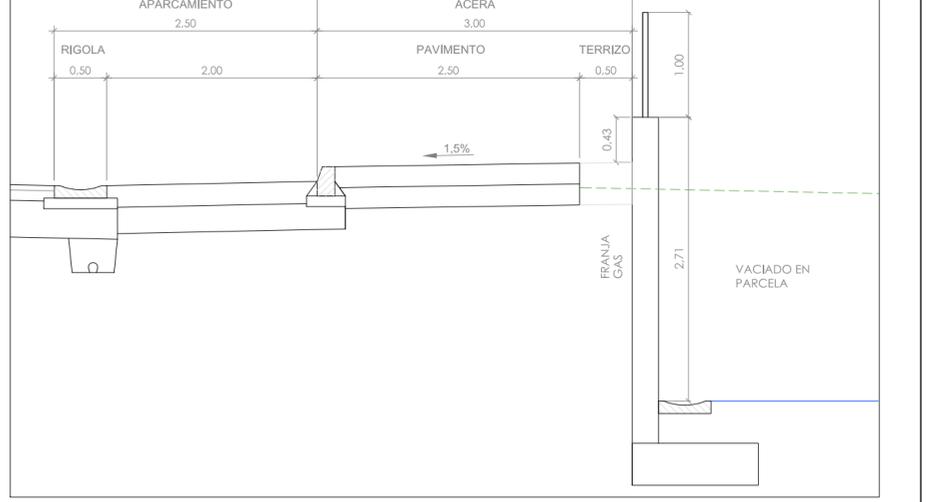


DETALLE C

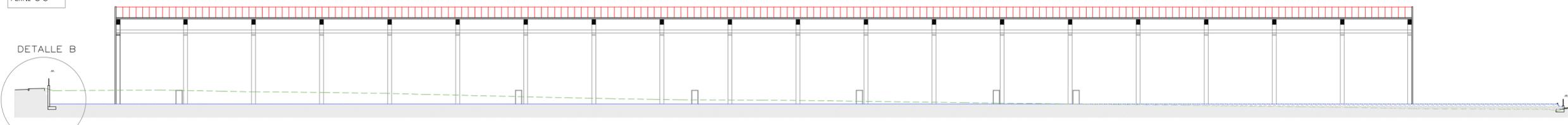
DETALLE D



DETALLE B (E:1/50)



PERFIL C-C



DETALLE B

--- COTA TERRENO ESTADO ACTUAL  
 --- COTA URBANIZACIÓN (SOLERA TERMINADA)

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA E18-E2 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BÉRTOA  
 Colegiado nº 2.794  
 Javier E. Caamaño Puñal  
 arquitecto

Emplazamiento:  
 r/ Madeira s/n, Polígono Industrial de Bértoa  
 Ayuntamiento de Carballo  
 Promotor:  
 GALLEGA DE MALLAS, S.L.

Contenido:  
 PERFILES URBANIZACIÓN  
 INTERIOR  
 ALTURA EDIFICACIÓN

ENERO 2016  
 Escala:  
 E: 1/500  
 Plano nº: 06