

ESTUDIO DE DETALLE

PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, PARCELA E4-1 y E3,
CARBALLO – A CORUÑA

Promotor: CASAS CUBE S.L.

Arquitecto: Eduardo Barrón del Pozo

MEMORIA

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

II. PLANOS

- ED-1. SITUACIÓN
- ED-2. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- ED-3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- ED-4. ORDENACIÓN DE SUELO NO EDIFICADO
- ED-5. RASANTE INTERIOR
- ED-6. PERFILES DE URBANIZACIÓN INTERIOR. ALTURA DE EDIFICACIÓN

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, PARCELA E4-1 y E3,

CARBALLO – A CORUÑA

Promotor: CASAS CUBE S.L.

Arquitecto: Eduardo Barrón del Pozo

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. AGENTES

Promotor: Casas Cube S.L. con C.I.F B 70.409.875 y domicilio social Lugar Campo da Feira, Payosaco s/n, 15142 Laracha – A Coruña.

Arquitecto: Eduardo Barrón del Pozo, arquitecto habilitado nº 10.273 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia.

2. ANTECEDENTES

El peticionario del presente estudio de detalle solicitó la licencia para la nave existente sobre la parcela E4-1, situada en el parque empresarial de Carballo, en el polígono de Bértoa, presentando el 3 de septiembre de 2014 el pertinente estudio de detalle establecido en la ordenanza 5 de aplicación contenida en las determinaciones normativas del proyecto sectorial, generando el expediente 277/2014. Dicho estudio de detalle fue aprobado definitivamente por el pleno municipal el 15 de diciembre de 2014 (publicado en el DOG Nº15 del 23/01/2015).

Posteriormente realizó la agrupación con la parcela colindante por el viento norte, E3, formando así la parcela E 4-1 y E3. Se plantea por parte de la propiedad la ampliación de la nave existente dentro de la parcela agrupada, variando la cota final de la rasante en la zona de la ampliación, para obtener una misma cota de rasante para toda la edificación.

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 E4-1 y E3, fruto de la agrupación de la parcela E4-1 y la parcela E3 del Parque Empresarial de Carballo, Bértoa, Rúa da Madeira.

Referencia catastral: 6280506NH2868S0001EJ

5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

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

- Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.
- Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de la ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.
- Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de Carballo (8/2/2007).

6. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA PARCELA EN ESTADO ACTUAL.

6.1. SITUACIÓN:

Parque empresarial de Carballo, polígono de Bértoa, parcelas E4-1 y E3, Carballo, A Coruña, resultantes del Proyecto de reparcelación del proyecto sectorial de parque empresarial de Bértoa, aprobado por la Junta de Gobierno Local del ayuntamiento de Carballo e 25 de abril de 2011. Dicha parcela que nos ocupa es fruto de la agrupación de las parcelas E4-1 y la E3.

6.2. FORMA Y LINDEROS:

La parcela tiene forma trapezoidal y sus lindes son:

Norte: parcela E2
Sur: parcela E4-2
Este: vial de servicio, rúa do Cinc
Oeste: vial E, rúa da Madeira

Se indican en el plano de levantamiento topográfico.

6.3. SUPERFICIE

La parcela agrupada tiene una superficie total de 41.982 m².

6.4. CURVAS DE NIVEL

La parcela presenta un desnivel entre la zona donde se pretende la ampliación y la urbanización en la zona de la nave existente, siendo el desnivel más desfavorable de 6,22 m, coincidiendo con la diagonal de la zona de la parcela que todavía está sin urbanizar.

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 (rúa da Madeira), y el secundario al vial 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).

La parcela también cuenta con conexión a la red de aguas pluviales, si bien esta se realizará al vial de servicio, cuenta con cuatro arquetas para en su entrega, situadas a lo largo del vial.

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

En el lindero norte se encuentra un centro de transformación propiedad de la distribuidora, con acceso desde el vial E (rúa da Madeira), próximo al punto 1, contando con un perímetro de 1 m alrededor de la caseta prefabricada que no pertenece a la parcela.

6.8. ARBOLADO O EDIFICACIONES

La parcela en estado actual cuenta con la nave existente con una superficie en planta de 10.000m². La zona de la parcela donde se pretende la ampliación no cuenta con ningún tipo de edificación ni arbolado.

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 que se lleva a cabo en ella, se pretende realizar un movimiento de tierra de tal modo que la cota de la zona ampliada coincida con la cota de la nave existente, para ello es necesaria la extracción de tierras sobrantes.

La nave existente en la parcela está a la cota +156,50 m.

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

Punto 1: 3,37 m

Punto 2: 2,00 m

Punto 3: 2,42 m

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 la restante con grava.

7.3. ACCESOS

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

1) Acceso Nº1, existente desde la rúa da Madeira (vial E), hacia el lindero Sur, 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 rampa descendente de un 10%.

2) Acceso Nº2, existente desde la rúa da Madeira (vial E) en la zona media de la nave existente, es cual será utilizado de forma convencional para la entrada y salida de: materia prima, producto elaborado y trabajadores. Se salva el desnivel mediante rampa descendente de un 10%.

3) Acceso Nº3, adosado a la zona ampliada y en el lindero Norte de la parcela, desde la rúa da Madeira (vial E) se prevé este acceso para utilizar de forma convencional para la entrada y salida de: trabajadores, producto elaborado y materia prima. Se salva el desnivel mediante rampa descendente de un 10%.

4) Acceso Nº4, existente desde la rúa da Cinc (vial de servicio) el cual será utilizado de forma ocasional. Está situado en el extremo sureste de la parcela, y salvando el desnivel 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 m 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 baja tensión

Se dispone de un centro de seccionamiento en las proximidades, con acceso directo desde la vía pública, en el cual se ubican las celdas de línea, celda de remonte y celda de medida.

8. EDIFICACIONES

Se plantea la ampliación de la edificación existente en la parcela, localizándose esta hacia el linde Norte y dispuesta paralela a la rúa da Madeira (vial E). La ampliación prevista se intentará integrar en el conjunto, tal que, a simple vista formen una única edificación. Para ello se realizará con los mismos acabados que la existente y se realizará de la misma altura para así darle continuidad.

La superficie construida en la nave existente es 10.179,94 m².

En la ampliación se proyecta una superficie construida de 5.600 m².

En total la edificación constaría de 15.779,94 m² de superficie construida. A continuación se desglosan las superficies:

			Sup. construida (m ²)	Sup. útil (m ²)
NAVE EXISTENTE				
PLANTA BAJA	NAVE	Taller de corte		1.870,76
		Zona de acopio y almacén		713,80
		Zona de producción		6.778,83
		TOTAL PLANTA BAJA NAVE	9.830,74	9.737,7
	OFICINAS	Oficina técnica		63,26
		Almacén		23,46
		Aseo masculino		5,09
		Aseo femenino		2,85
		Vestuario		39,92
		Corredor		10,28
	TOTAL PLANTA BAJA OFICINAS	179,94	144,86	
	TOTAL PLANTA BAJA	10.000	9.882,56	
PLANTA PRIMERA	OFICINAS	Sala de juntas		31,80
		Despacho comercial /Visitas		26,44
		Recepción		28,34

	Aseo		5,66
	Despacho Dirección		44,81
	Corredor		16,20
	TOTAL PLANTA PRIMERA	179,94	153,25
SUPERFICIE TOTAL NAVE EXISTENTE		10.179,94	10.035,81
AMPLIACIÓN PROYECTADA			
PLANTA BAJA NAVE	Zona de producción	5.600	5.545
SUPERFICIE TOTAL		15.779,94	15.580,81

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	10 m
	Posterior	10 m
	Laterales	10 m
PARCELA MÍNIMA	10.000 m ²	
FRENTE MÍNIMO	70 m con frente a la calle E	
SUP. OCUPACIÓN MÁXIMA	50% sobre parcela	
ALTURA	≤ 12 m ≤ 2 plantas sobre rasante	
EDIFICABILIDAD	0,70 m ² /m ²	
SERVICIOS DE LAS PARCELAS	Obligatoriamente desde la calle E, desde la que organizarán accesos de mercancías 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 PARCELA	1 Plaza / 100 m ² edificables	
AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	Será la resultante de aplicar a la parcela la edificabilidad máxima fijada en esta ordenanza	
CIERRES	Cierre macizo de 0,50 m contados desde la rasante del área, en el punto medio. Se puede completar el cierre hasta una altura máxima de 1,50 m medidos desde este mismo punto, con elemento tipo diáfano. Si los accidentes del terreno acusan una diferencia superior a 1 m entre dos puntos externos, 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 la parcela.

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 tal modo que la cota de la zona ampliada coincida con la cota de la nave existente, para ello es necesaria la extracción de tierras sobrantes.

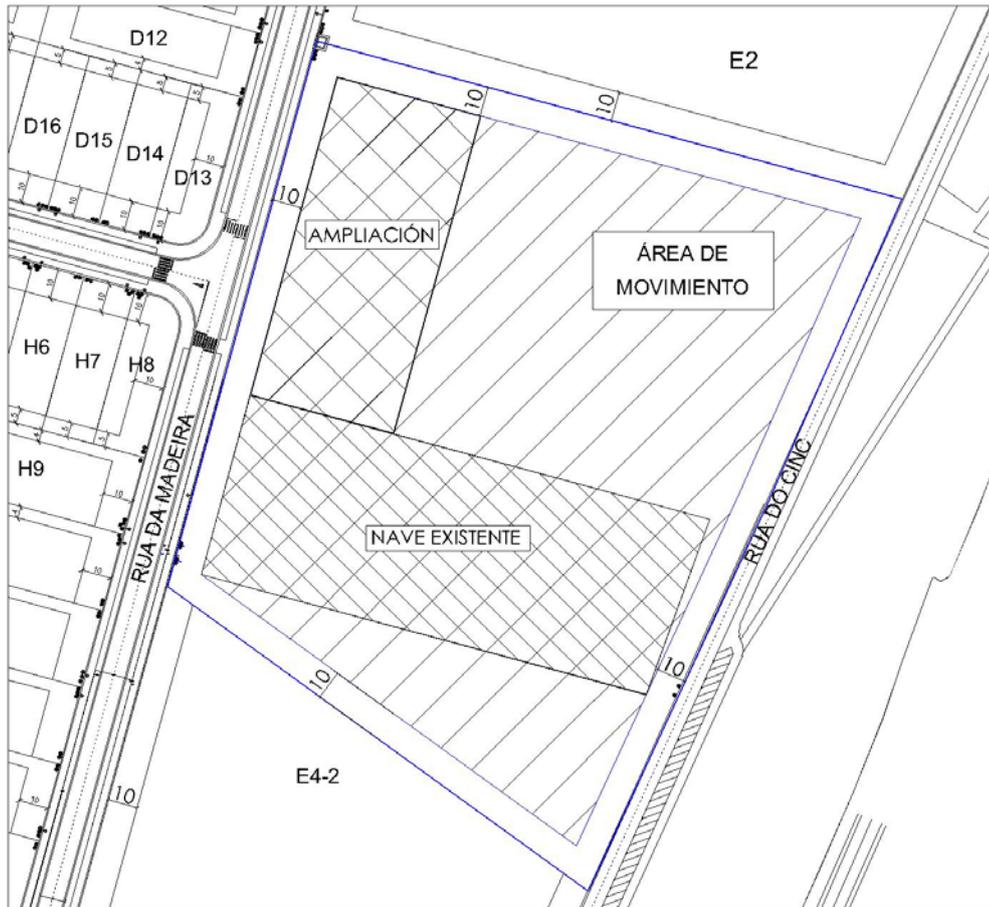
La nave existente en la parcela está a la cota +156,50 m.

Por tanto, la parcela en estado reformado quedará por debajo de la cota de acera en el vial E (rúa da Madeira) y en el vial de servicio, quedará por encima de la rasante.

En el lindero norte, la nueva rasante estará por debajo de la existente y el lindero sur, ya está resuelto desde la actuación anterior.

9.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La edificación que se prevé implantar se dispone dentro del área de movimiento de la edificación, distará 10,00 m del vial E, 10 m del lindero norte y a más de 10 m a vial de servicio. La zona ya edificada dista 10 m del lindero sur en zona puntal y va aumentando a lo largo del lindero, cumpliendo en todo caso las condiciones de los retranqueos impuestos en el plan sectorial.



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 una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Teniendo en cuenta la superficie construida se requiere de un mínimo de 158 plazas de aparcamiento.

En el plano de urbanización, sobre la solera aparecen grafiadas las plazas de turismo, de dimensiones iguales o superiores a 2,20 x 4,50 m.

El establecimiento industrial se caracteriza por necesitar mucha zona de producción en su interior, ya que se procede al montaje de viviendas prefabricadas. También necesita zona de almacenaje para los materiales que se utilizan durante la producción. Por ello necesita de 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 que ya existe desde la actuación anterior.

9.4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La solera de la nave se encuentra a la cota de la rasante interior de la parcela (156,50 m) la cual está en todo momento bajo el nivel de la rasante de la acera correspondiente al vial E, a una cota inferior a 1,20 m en el extremo más bajo, 2,50 m en la zona intermedia, y 3,39 m en la zona más desfavorable, donde se proyecta una rampa de acceso. Se mide la altura de la edificación desde la rasante interior hasta la cara inferior del forjado o entramado estructural de la cubierta, siendo esta constante en todo el conjunto, de 12 m.

9.5. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANÍSTICA

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

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA		
	PROYECTO SECTORIAL	PROYECTO
PARCELA (m ²)	≥ 10.000	41.982
FRENTE MÍNIMO (m)	≥ 70	> 70
OCUPACIÓN (%)	≤ 50% ≤ 20.991 m ²	37% 15.600 m ²
EDIFICABILIDAD	≤ 0,7 m ² / m ² ≤ 29.387,40 m ²	0,38 m ² / m ² 15.779,94 m ²
ALTURA MÁXIMA (m)	≤ 12	12
RETRANQUEO FRONTAL (m)	10	10
RETRANQUEO POSTERIOR (m)	10	10
RETRANQUEO LATERAL (m)	10	10
PLANTA MÁXIMAS	2	B,B+1
PLAZAS APARCAMIENTO TURISMOS	1/100 m ² Sup.	158
ALTURA CIERRE RETRANQUEO	0,5	-
ORDENANZA 5. (INDUSTRIA EXTENSIVA) PARCELA E USOS PERMITIDOS	INDUSTRIAL: TODAS CATEG.	INDUSTRIAL

Tabla resumen de índices de ocupación y edificabilidad

	NAVE EXISTENTE	AMPLIACIÓN	TOTAL	
	Sup. (m ²)	Sup. (m ²)	Sup. (m ²)	Índice
EDIFICABILIDAD	10.179,94	5.600	15.779,94	0,38 m ² /m ²
OCUPACIÓN	10.000	5.600	15.600	37 %

10. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

10.1. ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle presentado para la ordenación de volúmenes de la parcela cumple con las determinaciones de los artículos 79 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia y el artículo 192 del Reglamento que desarrolla esta ley.

- 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.

Informes sectoriales.

Este Estudio de Detalle según lo definido en el proyecto sectorial del Parque Empresarial de Carballo, no necesita informes sectoriales ya que la parcela objeto:

- 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 3 de diciembre, de accesibilidad y el Decreto 35/2000 son los que están vigentes actualmente.

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 rampas del 10% de pendiente y longitudes variables, y un ancho de 10 m.

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 3,50 x 5,00 m.
- 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 200 plazas más, 1 plaza adaptada, por lo que se han de disponer 4 plazas adaptadas.

Se cumple con lo indicado en el decreto. Se refleja en el plano ED-4 la situación, número y dimensiones de las plazas adaptadas.

DB- SUA 9 del Código Técnico de la Edificación.

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 4 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, si no únicamente al interior de la parcela, ya que el entorno del ámbito de implantación se encuentra urbanizado en su totalidad.

Carballo, Julio de 2.017

Eduardo Barrón del Pozo
Arquitecto habilitado 10.273

PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE

PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, PARCELA E4-1 y E3,

CARBALLO – A CORUÑA

Promotor: CASAS CUBE S.L.

Arquitecto: Eduardo Barrón del Pozo



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	10 m
	Posterior	10 m
	Laterales	10 m
PARCELA MÍNIMA	10.000 m ²	
FRENTE MÍNIMO	70 m con frente a la calle E	
SUP. OCUPACIÓN MÁXIMA	50% sobre parcela	
ALTURA	≤ 12 m	
EDIFICABILIDAD	≤ 2 plantas sobre rasante	
SERVICIOS DE LAS PARCELAS	0,70 m ² /m ²	
SERVICIOS DE LAS PARCELAS	Obligatoriamente desde la calle E, desde la que organizarán accesos de mercancías de vehículos.	
USOS PERMITIDOS	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial en todas sus categorías - Garaje aparcamiento/servicios de automóvil en todas sus variantes. 	
USOS TOLERADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda destinada al personal encargado de vigilancia y conservación. - Todos los demás. 	
USOS PROHIBIDOS	Se destinarán a viales interiores, aparcamiento, espacios libres y almacenaje.	
ESPACIOS LIBRES INTERIORES NO OCUPADOS POR EDIFICACIÓN	Se destinarán a viales interiores, aparcamiento, espacios libres y almacenaje.	
PLAZA DE APARCAMIENTO INTERIOR PARCELA	1 Plaza / 100 m ² edificables	
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	Será la resultante de aplicar a la parcela la edificabilidad máxima fijada en esta ordenanza	
CIERRES	Cierre macizo de 0,50 m contados desde la rasante del área, en el punto medio. Se puede completar el cierre hasta una altura máxima de 1,50 m medidos desde este mismo punto, con elemento tipo diáfano. Si los accidentes del terreno acusan una diferencia superior a 1 m entre dos puntos externos, el cierre deberá escalonarse en los tramos que sea necesario para no sobrepasar ese límite.	

SITUACIÓN. RÚA DA MADEIRA, PARCELA E-4-1 Y E3
 POLÍGONO INDUSTRIAL DE BÉRTOA, CARBALLO - A CORUÑA
 REFERENCIA CATASTRAL: 6280506NH2868S0001EJ

ARQUITECTO:
 EDUARDO BARRÓN DEL POZO
 Habilitado nº 10273 (C.O.A.G.)



SITUACIÓN: PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, CARBALLO - A CORUÑA	FECHA: JULIO 2.017	ESCALA: 1:5.000	ESTUDIO DE DETALLE PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, PARCELA E-4-1 Y E3 CARBALLO - A CORUÑA
PROPIEDAD: CASAS CUBE S.L.	OBSERVACIONES:	PLANO DE: SITUACIÓN	PLANO Nº: ED-1



LEYENDA

- S Sumidero
- S Arqueta de Saneamiento
- B Boca de Riego
- P Arqueta de Pluviales
- A Arqueta de Alumbrado
- R Arqueta R
- A Arqueta Recogida Aguas
- A Arqueta de Agua
- T Arqueta de Telefónica
- F Arqueta Fensa
- B Base de Rplanteo
- F Farola con báculo
- Marca delimitación
- Límite de parcela

SUPERFICIE: 41.982 m²

ARQUITECTO:
EDUARDO BARRÓN DEL POZO
 Habilitado nº 10273 (C.O.A.G.)

SITUACIÓN: PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, CARBALLO - A CORUÑA	FECHA: JULIO 2.017	ESCALA: 1:500	ESTUDIO DE DETALLE PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, PARCELA E4-1 Y E3 CARBALLO - A CORUÑA
PROPIEDAD: CASAS CUBE S.L.	OBSERVACIONES:	PLANO DE: TOPOGRÁFICO	PLANO Nº: ED-2





NAVE EXISTENTE		Sup. construída [m ²]	Sup. construída [m ²]
PLANTA BAJA	NAVE	7.832,74	
	CORRIAS	1.793,94	10.000
TOTAL PLANTA BAJA			
PLANTA PRIMEIRA	CORRIAS	1.793,94	
	TOTAL PLANTA PRIMEIRA		1.793,94
SUPERFICIE TOTAL NAVE EXISTENTE		10.179,94	
AMPLIACIÓN PROYECTADA		Sup. construída [m ²]	
PLANTA BAJA	Zona de producción	5,60	
	TOTAL AMPLIACIÓN PROYECTADA		5,60
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA			15.779,54

SUPERFICIE DE PARCELA : 41.992 m²
 COTA FINAL RASANTE INTERIOR : 156,50 m

-  ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
-  AMPLIACIÓN PROYECTADA
-  NAVE EXISTENTE

ARQUITECTO:
 EDUARDO BARRÓN DEL POZO
 Habilitado nº 10273 (C.O.A.G.)

SITUACIÓN: PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, CARBALLO - A CORUÑA	FECHA: JULIO 2.017	ESCALA: 1:500	ESTUDIO DE DETALLE PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, PARCELA E4-1 Y E3 CARBALLO - A CORUÑA
PROPIEDAD: CASAS CUBE S.L.	OBSERVACIONES:	PLANO DE: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES	PLANO Nº: ED-3



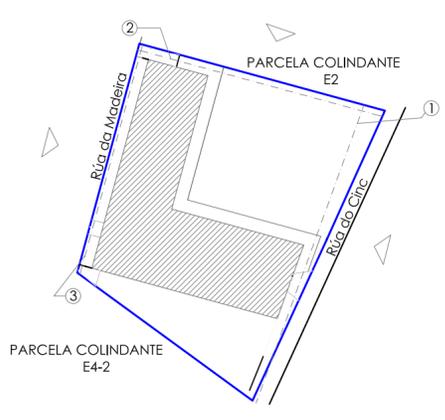
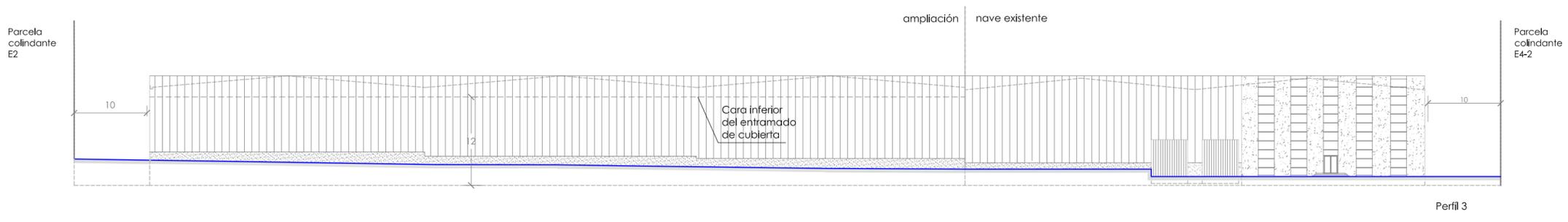
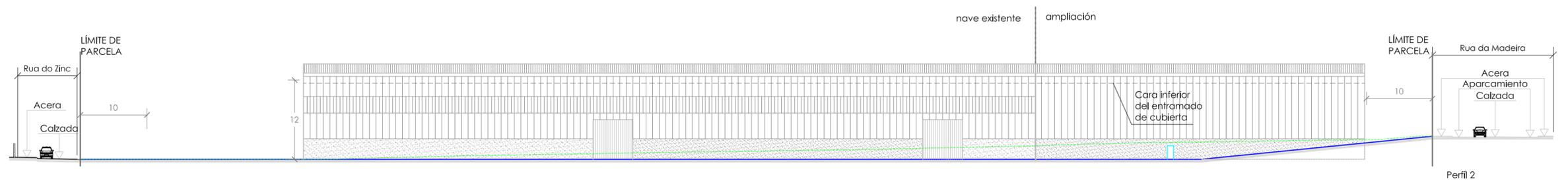
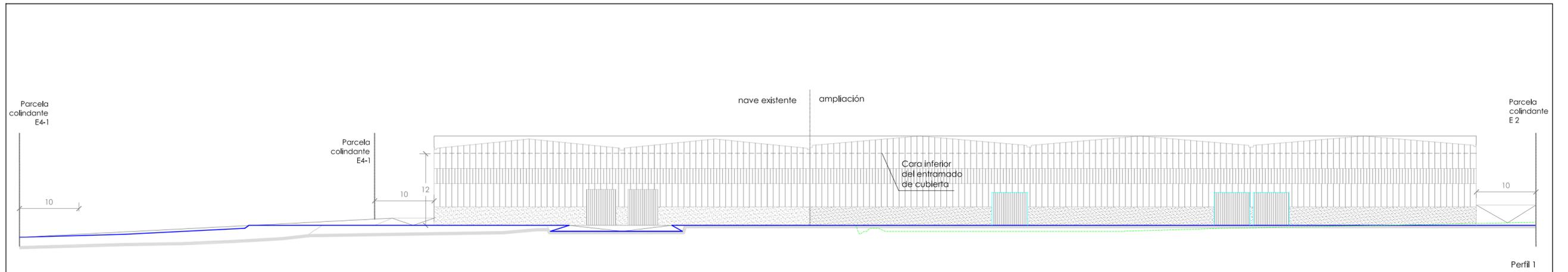


SUPERFICIE DE PARCELA : 41.982 m²
 COTA FINAL RASANTE INTERIOR : 156.50 m
 4 PLAZAS APARCAMIENTO ADAPTADAS (3,50 m x 5,00 m)
 154 PLAZAS APARCAMIENTO (2,50 m x 5,00 m)



ARQUITECTO:
 EDUARDO BARRÓN DEL POZO
 Habilitado nº 10273 (C.O.A.G.)

SITUACIÓN: PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, CARBALLO - A CORUÑA	FECHA: JULIO 2.017	ESCALA: 1:500	ESTUDIO DE DETALLE PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, PARCELA E4-1 Y E3 CARBALLO - A CORUÑA
PROPIEDAD: CASAS CUBE S.L.	OBSERVACIONES:	PLANO DE: RASANTE INTERIOR	PLANO Nº: ED-5



--- COTA DEL TERRENO ESTADO ACTUAL
--- COTA DE LA URBANIZACIÓN TERMINADA



ARQUITECTO:
 EDUARDO BARRÓN DEL POZO
 Habilitado nº 10273 (C.O.A.G.)

SITUACIÓN: PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, CARBALLO - A CORUÑA	FECHA: JULIO 2.017	ESCALA: 1:500	ESTUDIO DE DETALLE PARQUE EMPRESARIAL DE BÉRTOA, PARCELA E4-1 Y E3 CARBALLO - A CORUÑA
PROPIEDAD: CASAS CUBE S.L.	OBSERVACIONES:	PLANO DE: PERFILES URBANIZACIÓN INTERIOR ALTURA EDIFICACIÓN	PLANO Nº: ED-6