

# ESTUDIO DE DETALLE

## PARA REAJUSTAR ALINEACIONES Y RASANTES Y ORDENAR VOLUMENES EN LA PARCELA COMERCIAL DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE BERGONDO

### MEMORIA

ABRIL 2026

PROMOTOR

SOOS GLOBAL MACHINE SOLUTIONS S.L.

ARQUITECTO

JESUS FERNANDEZ CARBALLAL

FERNANDEZ  
CARBALLAL  
JESUS ANDRES  
- 32433273F

Firmado digitalmente por FERNANDEZ  
CARBALLAL JESUS ANDRES  
32433273F  
Nombre de reconocimiento (DN): o=ES,  
serialNumber=dC=ES-32433273F,  
ou=Numero=8302 ANDRES,  
cn=FERNANDEZ CARBALLAL JESUS  
ANDRES-32433273F  
Fecha: 2026.04.27 14:10:54 +0200'

CVD: p1TbPa8F02N0CFlas7+f Verificable na Sede electrónica do organismo <https://sede.bergondo.gal/>  
Ana Maria Cacharrón Castelos  
Secretaría Xeral  
Data sinatura: 15/05/2026 09:30:00  
Motivo: Dilixencia para facer constar que este documento aprobouse inicialmente pola xunta de goberno local en sesión ordinaria do 14.05.2026.  
Bergondo, na data da sinatura electrónica. A secretaría, Ana Mª Cacharrón Castelos

<b>MEMORIA .....</b>	<b>3</b>
1. AGENTES E INFORMACION PREVIA.....	3
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN Y SOLUCION ADOPTADA .....	4

CVD: p1TbA8F02N0CFIas7+f Verificable na Sede electrónica do organismo <https://sede.bergondo.gal/>  
Ana María Cacharrón Castelões  
Secretaría Xeral  
Data sinatura:15/05/2026 09:30:00  
Motivo: Dilixencia para facer constar que este documento aprobouse inicialmente pola xunta de goberno local en sesión ordinaria do 14.05.2026.  
Bergondo, na data da sinatura electrónica. A secretaría, Ana Mª Cacharrón Castelões

# MEMORIA

## 1. AGENTES E INFORMACION PREVIA

### 1.1 AGENTES

El presente Estudio de Detalle está redactado por Jesús Fernández Carballal, arquitecto colegiado 1.246 del COAG, residente en Rúa das Pegas, 9, 15176 Oleiros (A Coruña), a petición de la mercantil SOOS GLOBAL MACHINE SOLUTIONS S.L. con CIF B-70503479 y domicilio a efectos de notificación en C/ Parroquia de Babío, C1 Nave 06 Polígono Industrial. de Bergondo 15165 Bergondo (A Coruña )

### 1.2 INFORMACION PREVIA

#### - ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Polígono Industrial de Bergondo, denominado *Polígono Industrial de SEPES* establece en el artículo 62 referente al Equipamiento Comercial y Social la necesidad de definir y concretar las condiciones de la edificación en la parcela mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

En mayo de 2006 se redactó un Estudio de Detalle para la referida parcela promovido por la mercantil Procayca S.L. que fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión de 30 de octubre de 2006; si bien la edificación que se pretendía promover nunca se llevó a cabo.

#### - OBJETO

La mercantil SOOS GLOBAL MACHINE SOLUTIONS S.L., ha adquirido recientemente la parcela y pretende llevar a cabo una edificación destinada uso comercial y usos complementarios al mismo; por lo que el objeto del presente Estudio de Detalle es concretar las alineaciones, las rasantes y la ordenación de los volúmenes que se pretender llevar a cabo en la parcela.

## - DESCRIPCION DE LA PARCELA

La parcela, con referencia catastral 9262902NH5996S0001ID cuenta con una superficie de 8.781,54 m<sup>2</sup>; da frente a la calle Parroquia de Guísamo en su frente Sur y al camino municipal también llamado Calle Parroquia de Guísamo que conecta el Polígono Industrial con la carretera provincial DP-0811 en el frente Oeste de la parcela.

Con un frente de 75,63 m al vial del Polígono que presenta un desnivel de un porcentaje del 8 %, y de 124,22 m al camino con un desnivel de 8 m; la parcela presenta una topografía muy accidentada, habiéndose creado bancadas debido al movimiento de tierras ejecutado durante las obras de urbanización del Polígono.

Urbanísticamente la parcela está cualificada como SUELO URBANO INDUSTRIAL. ZONA DOTACIONAL. PARCELA COMERCIAL según establece el Plan Parcial.

## 2. NORMATIVA DE APLICACIÓN Y SOLUCION ADOPTADA

### 2.1 NORMATIVA DE APLICACION

El Estudio de Detalle estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Reguladoras del Polígono establecidas en el Plan Parcial, a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Concello de Bergondo, y a lo dispuesto en la Ley 2/2016 de 10 de febrero del suelo de Galicia y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 143/2016 de 22 de septiembre).

#### - EL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO

El Plan Parcial del Polígono, aprobado definitivamente el 22 de octubre de 1986, establece en el artículo 62 de las Ordenanzas Reguladoras las condiciones de la edificación para la parcela de equipamiento comercial y social:

##### **Condiciones de la edificación**

- Retranqueos: A definir en el Estudio de Detalle, mínimo 10 m
- Ocupación máxima de la zona: 50 %

##### **Condiciones de volumen**

- Aprovechamiento: Edificabilidad máxima de 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 7,00 m

## Condiciones de uso

- Uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compra-venta al por menor, así como las construcciones complementarias a ellos.
- Se admiten también uso de reunión, de oficinas, y todos aquellos que el municipio estime convenientes para el mejor funcionamiento del sector
- Dotación de aparcamiento en la parcela: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación

En los artículos 1 a 25 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial se establecen conceptos y definiciones aplicables a las condiciones de la edificación establecidas. Entre dichas definiciones hemos de tener en cuenta:

- Superficie ocupada (artículo 12): Proyección vertical de la edificación sobre el terreno. No se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.
- Altura de planta (artículo 16): La comprendida entre el nivel de piso y tirante de la nave, o la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado.

En el artículo 48 de las propias Ordenanzas referidas a las condiciones de volumen de la edificación, establece:

- Quedan excluidos del volumen edificable, *entre otros*, los soportales y las plantas diáfanas porticadas que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad.

## - LA LEY DEL SUELO DE GALICIA

La ley 2/2016, en el artículo 79 y el Reglamento de la ley en el artículo 192 establece los objetivos para los que podrán redactarse Estudios de Detalle; entre otros.

- Reajustar alineaciones y rasantes, sin alterar las determinaciones del Plan, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas.
- Ordenar los volúmenes edificables, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

En el artículo 193 del Reglamento se establece la documentación que deben contener los Estudios de Detalle; y que básicamente la constituye una memoria justificativa y la correspondiente documentación gráfica de información y ordenación, que expliquen la conveniencia de su redacción.

## 2.2 SOLUCION ADOPTADA

### - DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Dada la topografía accidentada de la parcela, con un desnivel de 6 m (cotas 103 a 109) en su frente al vial del Polígono y de 10 m (cotas 92 a 102) en su frente al camino, la edificación se escalona en el interior de la parcelas; si bien, dadas las características de la rasante del camino que conecta el Polígono con la Estrada DP-0811, el acceso rodado a la parcela se plantea únicamente a través del vial del propio Polígono.

La edificación propuesta se retranquea de todos los linderos una distancia superior a 10 m, y se estructura en 3 niveles:

**Semisótano**, ubicado en la cota 99,00, con una superficie construida de 2.181,25 m<sup>2</sup> compuesto por los siguientes volúmenes:

- 1.281,70 m<sup>2</sup> con una altura de 8,50 m
- 899,55 m<sup>2</sup> con una altura de 4,50 m

**Planta baja**, ubicada en la cota 103,50, con una superficie construida de 1.134,95 m<sup>2</sup> compuesto por los siguientes volúmenes:

- 376,85 m<sup>2</sup> con una altura de 4,00 m
- 370,50 m<sup>2</sup> con una altura de 3,50 m
- 387,60 m<sup>3</sup> con una altura de 7,50 m

**Planta primera**, ubicada a la cota 107,00, con una superficie construida de 370,50 m<sup>2</sup> y una altura de 3,50 m

La comunicación entre los diferentes niveles de la edificación se resolverá tanto interiormente como exteriormente según el programa de necesidades que se plasmará en el correspondiente proyecto constructivo y que atenderá a las disposiciones que establezca la normativa de accesibilidad.

## - JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Considerando la solución adoptada, con una superficie de parcela de 8.781,54 m<sup>2</sup> y una superficie total construida de 3.686,70 m<sup>2</sup> distribuida en los diferentes niveles y con las correspondientes alturas indicadas, en el siguiente cuadro se justifica el cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas por el Plan Parcial:

PARAMETRO	PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE
Retranqueos	Mínimo 10 m	≥ 10 m
Ocupación máxima	50 %: 4.390,77 m <sup>2</sup>	2.416,65 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	2,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> : 21.953,85 m <sup>3</sup>	21.950,33 m <sup>3</sup>
Altura máxima	7,00 m	< 7,00 m
Uso	Comercial y otros admitidos	Comercial y otros admitidos
Dotación de aparcamientos	1 plaza / 50 m <sup>2</sup> c: 74 plazas	A justificar en el Proyecto

*Los datos se reflejan en la documentación gráfica adjunta*

Queda justificado que la solución adoptada en el presente Estudio de Detalle es conforme a las disposiciones establecidas por el Plan parcial del Polígono y por la Ley 2/2016 del suelo de Galicia y el Reglamento que la desarrolla.

En Bergondo, en la fecha de la firma electrónica

Fdo.: Jesús Fernández Carballal  
Arquitecto 1246 COAG