

**CiPLO**  
CORPORATE REAL  
ESTATE SERVICES

**Nave en Polígono de San Cibrao das Viñas**

Informe técnico comercial de nave y suelo sites en el polígono industrial de San Cibrao das Viñas (Ourense)

[www.ciplo.net](http://www.ciplo.net)

<b>1</b>	<b>Datos Generales</b>	<b>2</b>
1.1.	Objeto del informe	2
1.2.	Titular del inmueble	2
1.3.	Autor del informe	2
<b>2</b>	<b>Contexto Parques industriales en Galicia</b>	<b>3</b>
2.1.	Situación actual	3
2.2.	Superficie suelo industrial en Galicia	4
2.3.	Clasificación suelo industrial en Galicia	5
2.4.	Fuentes	9
<b>3</b>	<b>Descripción del activo</b>	<b>10</b>
3.1.	Emplazamiento	10
3.2.	Referencias y planeamiento	12
3.3.	Descripción del inmueble	13
<b>4</b>	<b>Aprovechamiento urbanístico</b>	<b>16</b>
4.1.	Normativa urbanística	16
4.2.	Propuesta nave usuario único	17
4.3.	Segregación en parcelas	20
<b>5</b>	<b>Condiciones de venta y conclusiones</b>	<b>26</b>
5.1.	Conclusiones	26
<b>6</b>	<b>Términos legales y confidencialidad</b>	<b>27</b>
6.1.	Términos legales	27
6.2.	Confidencialidad	27

## 1. DATOS GENERALES.

### 1.1. OBJETO DEL INFORME:

El objeto del presente documento redactado a instancias de “---- Dato Omitido ---” es valorar la parcela y nave donde desarrollan actualmente su actividad sitas en la calle 4, parcela 19 del Polígono Industrial de San Cibrao das Viñas, 32.911 Ourense.

Para la valoración a precio de mercado se tienen en cuenta todos los parámetros recopilados en las visitas al inmueble así como los de la documentación aportada por la propiedad y de manera muy especial las variaciones que está sufriendo el mercado inmobiliario en la zona.

Todos los datos obtenidos se incluyen en el expediente para su posterior tratamiento tanto por el departamento inmobiliario como por el departamento técnico con el fin de hacer una valoración fehaciente a nivel económico y técnico que se plasma en las conclusiones de este documento.

### 1.2. TITULAR DEL INMUEBLE:

Nombre: ---- Dato

Omitido ---Cif: A ----

Dato Omitido ---

Domicilio: calle 4, parcela 19 del Polígono Industrial de San Cibrao das Viñas, 32.911 Ourense.

### 1.3 AUTOR DEL INFORME:

D. Gabriel García-Lorenzana Merino, Arquitecto, Colegiado 3.926 del C.O.A.G. y domicilio a efecto de notificaciones en 15004-La Coruña, calle Juan Flórez 33 Planta 1.

## 2. CONTEXTO PARQUE INDUSTRIALES EN GALICIA.

### 2.1. SITUACIÓN ACTUAL:

La superficie industrial en parques empresariales y polígonos industriales en Galicia, con las ampliaciones en curso más avanzadas, ronda los **55.000.000 m2**.

Adicionalmente, existen multitud de zonas e inmuebles de uso empresarial, no consolidadas como parques ni polígonos y especialmente en torno a las grandes ciudades. Vigo en primer lugar, pero también los entornos de Santiago, A Coruña, y en general en la periferia de los núcleos de población y sus principales vías de acceso se encuentran bolsas de suelo con usos equiparables permitidos, comercial y logístico fundamentalmente.

De los **150 parques y polígonos** industriales catalogados para este estudio, 19 superan el millón de metros cuadrados, arrojando un total de **29.545.175 m2**, casi el **54% de la superficie** total objeto del informe.

La provincia de **A Coruña**, es con diferencia, la que dispone de más parques empresariales, y más superficie en ellos, siendo además la que más se asemeja en su distribución a la media de la comunidad. Son varias y diferenciadas las áreas industriales que suponen el incremento: Coruña, Santiago, Ferrol y Carballo.

**Lugo** distribuye su superficie casi a partes iguales entre parques de pequeña superficie, media y alta, mientras que Ourense muestra un claro sesgo hacia parques de mayor tamaño encontrándose la mitad de la superficie industrial concentrada en el Polígono Industrial de San Cibrao das Viñas.

**Pontevedra** mantiene también una proporción cercana a la media de la comunidad, dado que son ésta y A Coruña las que más influyen en el peso total. La **concentración** en el eje norte-sur en las provincias atlánticas sigue siendo una característica; sin embargo, es menor en Pontevedra la superficie total en grandes parques, compensada en el lado contrario con una mayor superficie concentrada en los pequeños o de carácter local, lo que podría reflejar la dificultad para disponer en esta provincia de grandes bolsas de suelo para desarrollo de parques y polígonos industriales. A la vista de los datos, y frente al nivel de actividad económico productivo, **Pontevedra** es la provincia con mayor necesidad de suelo empresarial.

## 2.2. SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL EN GALICIA:

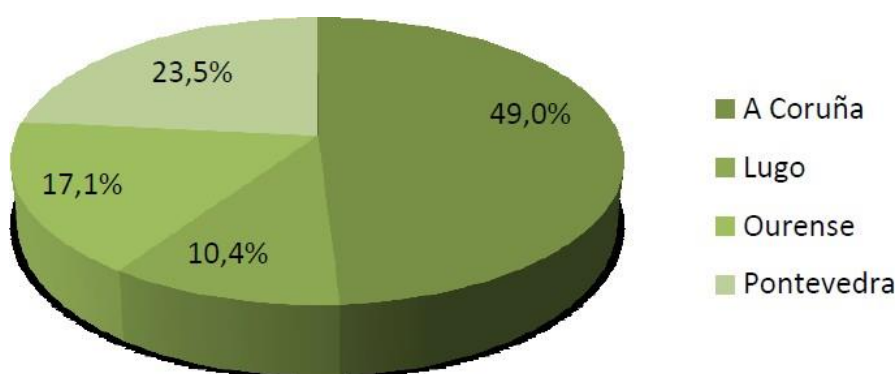
De los datos de un total de 150 parques empresariales y polígonos industriales estudiados, se obtuvo una superficie bruta total que supera los cincuenta y cinco millones de metros cuadrados, de los que prácticamente la mitad se encuentran en la provincia de A Coruña.

Es también en esta provincia en la que se encuentra el mayor número de parques y polígonos, cincuenta y tres, frente a los cuarenta y uno de la provincia de Pontevedra, y los treinta y seis y veinte de Lugo y Ourense respectivamente.

### Parques y polígonos por provincia:

	Nº Parques / Polígonos	Superficie total (m2)	%
A Coruña	53	27.091.665,00	49,04%
Lugo	36	5.744.607,00	10,40%
Ourense	20	9.432.192,00	17,07%
Pontevedra	41	12.978.529,00	23,49%
<b>Total Galicia</b>	<b>150</b>	<b>55.246.993,00</b>	<b>100,00%</b>

La distribución de superficie por provincias también se encuentra claramente concentrada en las de A Coruña y Pontevedra, estando el 49% del total en la primera y llegando casi a 3/4 del total entre ambas.



En cuanto a las superficies medias por parque empresarial, es Lugo la que ofrece la menor de las cuatro, muy por debajo de la media total. Ourense se encuentra en este parámetro por encima

incluso de Pontevedra, aunque la gran diferencia existente entre los grandes parques empresariales y los más pequeños de carácter local, separan de forma considerable los valores medios.

### Superficie media polígono por provincia:

	Nº Parques / Polígonos	Superficie total (m2)	Superficie media (m2)
A Coruña	53	27091665	511.163,49
Lugo	36	5744607	159.572,42
Ourense	20	9432192	471.609,60
Pontevedra	41	12978529	316.549,49
<b>Total Galicia</b>	<b>150</b>	<b>55246993</b>	<b>368.313,29</b>

La distribución de superficies y su concentración es evidente . **Es reseñable que si bien Lugo tiene un número ligeramente superior en parques y polígonos que Ourense, 36 frente 20, éstos últimos suponen en superficie casi el doble que los ubicados en Lugo.**

### 2.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO INDUSTRIAL EN GALICIA:

Una gran cantidad de los parques de la comunidad tienen carácter local, acogen empresas que dan servicio a la zona y desarrollan su actividad incluso en el término municipal o los colindantes. Son empresas fundamentalmente de servicios como talleres, carpinterías metálicas, pequeñas empresas de construcción, instaladores de diversos sectores, y empresas auxiliares de los sectores propios de la zona (textil, agroindustria, etc.) A éstas se une logística, fundamentalmente almacenaje y distribución de cercanía.

En lado opuesto, encontramos en la comunidad gallega casi veinte grandes parques en los que los servicios, infraestructuras y capacidades disponibles permiten la implantación de grandes proyectos empresariales con capacidad de actuación global, sectores fuertemente internacionalizados y son numerosas y reseñables las industrias, empresas y grupos empresariales que ya están consolidados en esta línea en sectores clave para la economía gallega: alimentación, automoción, naval, textil, energía, agroindustria, piedra ornamental, tecnologías TIC o biotecnología.

La fijación de parámetros básicos para agrupar estos parques y polígonos de mayor capacidad en un grupo de estudio definido, y la caracterización de los primeros, de carácter local, deja un espacio intermedio en el que se encuentran parques empresariales de tamaño medio suficientemente atractivos para la instalación de industrias de casi cualquier sector (aunque con

actividades limitadas), fundamentalmente auxiliares dentro de la comunidad gallega pero con notables casos de industrias que han sido capaces de crecer y consolidarse con grandes esfuerzos en mercados exteriores, hoy ya totalmente internacionalizadas, y que mantienen e incluso han sido polos tractores de desarrollo en sus zonas de implantación.

**Así, se han definido tres grupos básicos de estudio:**

	Tipología	Superficie
C	Caracter Local	Hasta 250.000 m <sup>2</sup>
B	Tamaño Medio	De 250.000 a 1.000.000 m <sup>2</sup>
A	Grandes Parques	Mayores de 1.000.000 m <sup>2</sup>

**De estos tres grupos se define la distribución de parque por provincia:**

Nº	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
<b>C. Local</b>	19	29	10	21	<b>79</b>
<b>B. Medio</b>	25	5	9	13	<b>52</b>
<b>A. Grande</b>	9	2	1	7	<b>19</b>
	<b>53</b>	<b>36</b>	<b>20</b>	<b>41</b>	<b>150</b>
<b>m<sup>2</sup></b>					
<b>C. Local</b>	1.663.291,00	2.260.834,00	1.129.119,00	2.292.393,00	<b>7.345.637,00</b>
<b>B. Medio</b>	9.506.342,00	1.098.773,00	3.503.073,00	4.247.993,00	<b>18.356.181,00</b>
<b>A. Grande</b>	15.922.032,00	2.385.000,00	4.800.000,00	6.438.143,00	<b>29.545.175,00</b>
	<b>27.091.665,00</b>	<b>5.744.607,00</b>	<b>9.432.192,00</b>	<b>12.978.529,00</b>	<b>55.246.993,00</b>

Atendiendo a la superficie queda patente que en Galicia más de la mitad del suelo industrial se concentra en parques y polígonos de tamaño grande. En sólo 19 parques de los 150 existentes se aglutina más del 50% del suelo industrial.

Este es un dato revelador de cara a comprender el tejido empresarial e industrial de Galicia. Como se ve en el siguiente cuadro los mayores polígonos se sitúan cercanos a grandes poblaciones.

Llama la atención la provincia de Ourense en la que un 50,90% del suelo industrial se concentra en un único polígono, el de San Cibrao das Viñas.

Estos 19 parques y polígonos de gran tamaño son :

<b>A Coruña</b>	A Grela A Gándara Bergondo Bértoa Río do Pozo Sabón Tambre Teixeiro Morás	A Coruña Narón Bergondo Carballo Narón Arteixo Santiago de Compostela Curtis Arteixo
<b>Lugo</b>	O Ceao Outeiro de Rei	Lugo Outeiro de Rei
<b>Ourense</b>	San Cibrao das Viñas	San Cibrao das Viñas
<b>Pontevedra</b>	A Granxa As Gándara A Ran Balaídos Porto do Molle Barro – Meis Plisan	Porriño Porriño Cuntis Vigo Nigrán Barro – Meis Salvaterra – As Neves

De estos los cinco mayores son:

	Polígono	Provincia	Municipio	Superficie
1	San Cibrao das Viñas	Ourense	San Cibrao das Viñas	4.800.000,00
2	Sabón	A Coruña	Arteixo	3.288.000,00
3	Río do Pozo	A Coruña	Narón	2.370.000,00
4	As Gandara	Pontevedra	O Porriño	2.147.467,00
5	Bértoa	A Coruña	Carballo	2.012.489,00

Se han tenido en cuenta polígonos con ocupación y actividad real.



**Gráfico distribución de superficies por provincia:**



#### **2.4. FUENTES:**

El presente documento es un extracto de los estudios de elaboración propia de Kala Asset Investments, S.A. y CiPLO Servicios Integrados S.L.

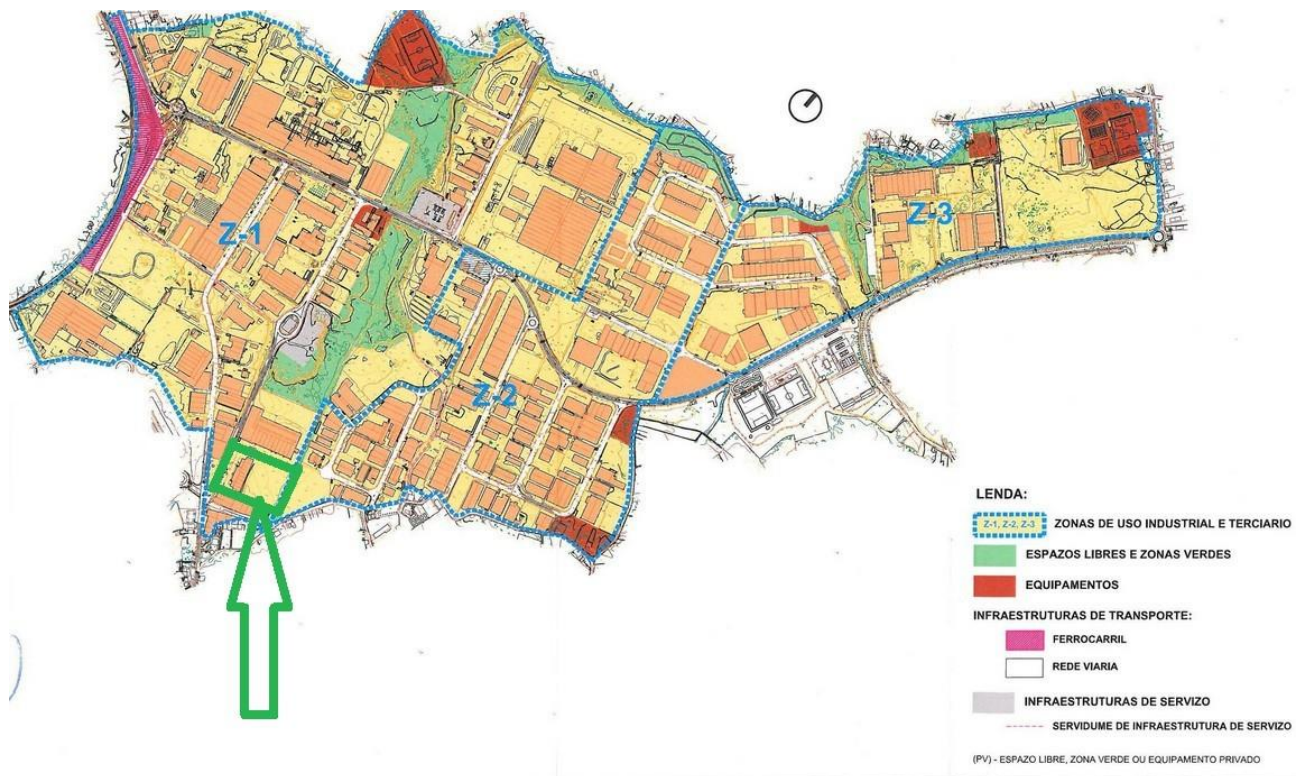
Además de los datos recogidos por la propia firma, se utilizaron datos e información publicada en medios y fuentes de carácter público, entre ellas se encuentran los de las propias entidades impulsoras, desarrolladoras y gestoras de los diferentes Parques Empresariales y Polígonos Industriales ubicados en la comunidad gallega, y entre otras:

- Xunta de Galicia
- Xestión do Solo de Galicia, XESTUR S.A.
- IGVS Instituto Galego de Vivenda e Solo
- SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo
- SEA Suelo Empresarial del Atlántico
- Zona Franca de Vigo
- Diputación de A Coruña
- Diputación de Lugo
- Diputación de Ourense
- Diputación de Pontevedra

### 3. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO.

#### 3.1. EMPLAZAMIENTO:

El inmueble objeto de este estudio se ubica en la parcela 54 (Zona 1) del polígono San Cibrao das Viñas (Ourense) zona en la que existen diversos polígonos industriales siendo éste el de mayor antigüedad y relevancia de la zona.



La parcela en cuestión cuenta con una superficie de 21.255 m<sup>2</sup> sobre la que se alza una edificación de uso mixto administrativo industrial de 3.563 m<sup>2</sup> que data del año 1970. Ésta, a pesar de haber sido mantenida correctamente adolece de problemas funcionales fruto de los años, otro aspecto es la escasa ocupación sobre el terreno máxime si se tiene en cuenta que la ocupación máxima para esta parcela es del 80% con una edificabilidad de 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

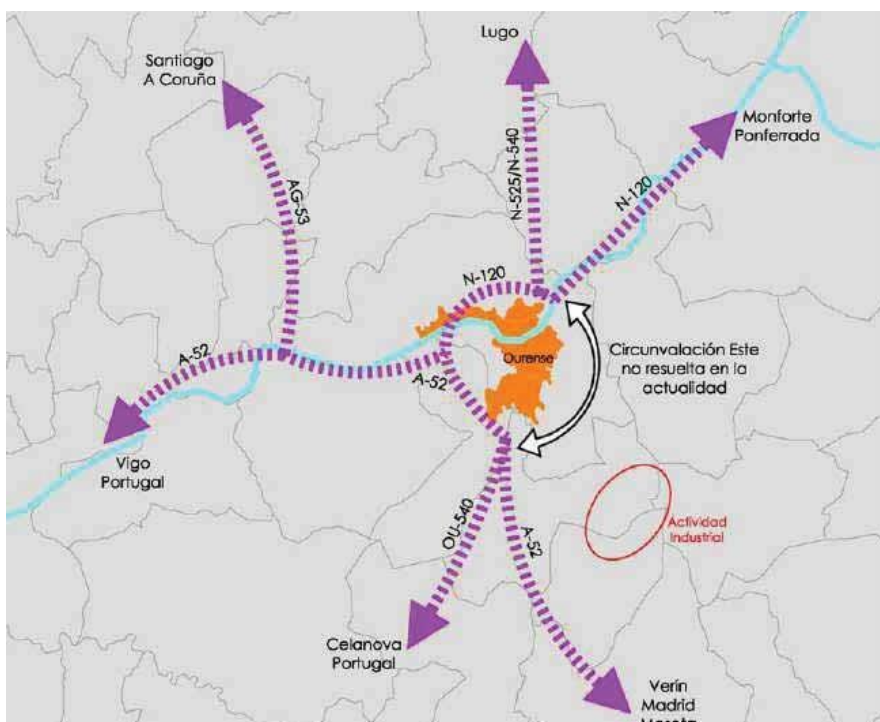
El inicio del polígono data de 1.965 y ha ido sufriendo sucesivas ampliaciones ante la demanda de suelo finalista para promover. Desde sus inicios se han instalado en él empresas de gran relevancia autonómica y nacional.

Actualmente, tras varias ampliaciones cuenta con una superficie de 4.800.000 m<sup>2</sup> lo que le cubre en el mayor polígono de la provincia de Ourense y uno de los de mayor superficie de Galicia.



A esta superficie habría que añadir las de la Ciudad del Transporte y la del Parque Tecnológico anexas al polígono.

**San Cibrao es actualmente uno de los polígonos industriales más grandes de Galicia rozando los cinco millones de metros cuadrados de superficie total, concentrando más de la mitad de los metros cuadrados industriales existentes en la provincia de Ourense.**



Su proximidad y facilidad de accesos a la autovía A-52 convierte su ubicación en estratégica por la facilidad de acceso a vías de comunicación que facilitan las exportaciones e importaciones transatlánticas y comunitarias, tanto por vía marítima como terrestre o aérea, con las excelentes redes de autovías y la proximidad a los principales puertos y aeropuertos gallegos y portugueses.

**Distancia con núcleos relevantes:**

Vigo	104 Km (Autovía)	Puerto mercancías   Aeropuerto
Santiago	114 Km (Autovía - Autopista/Nacional)	Aeropuerto
A Coruña	169 Km   182 Km (Autopista)	Puerto mercancías   Aeropuerto
Lugo	104 Km	
Benavente	225 Km (Autovía)	Conexión Meseta   Parque Logístico
Madrid	498 Km (Autovía – Autopista/Nacional)	Aeropuerto internacional   Capital de España.
Oporto	222 Km (Autovía – Autopista/Nacional)	Puerto mercancías   Aeropuerto   Acceso Portugal

El polígono de David Ferrer Garrido, más conocido como de San Cibrao das Viñas cuenta con 320 empresas instaladas que generan más de 8.000 empleos directos.

En el polígono se encuentran importantes empresas de diversos sectores muchos de ellos empresas auxiliares de automoción por su cercanía a la factoría de PSA en Vigo así como de alimentación y textil. En estos últimos cabe destacar a Adolfo Domínguez y Coren. Existen también operadores logísticos de gran volumen como Dascher.

La ocupación del polígono es alta y hay poca oferta de suelo.

**3.2. REFERENCIAS Y PLANEAMIENTO:**

La parcela sobre la que se edifica la nave si sitúa en la parcela 19 de la calle 4 del Polígono Industrial de San Cibrao das Viñas, 32.911 Ourense.

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	7624015NG9871N0001SO
Localización	Polígono Industrial 54. 32.901 San Cibrao das Viñas (Ourense).
Clase	Urbano
Superficie (*)	3.563 m2
Coefficiente de participación	1
Uso	Oficinas
Año construcción local principal	1970

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono Industrial 54. 32.901 San Cibrao das Viñas (Ourense).
Superficie construida	3.563 m2
Superficie suelo	21.255 m2
Tipo Finca	Parcela construida sin división horizontal

Datos Registrales	
Registro de la propiedad:	OURENSE número 2
Sección:	0
Titular registral:	--- Dato Omitido ---, 100% del pleno dominio

Nº Finca	4353	Tomo	1067	Libro	43	Folio	166
----------	------	------	------	-------	----	-------	-----

S.Parcela Registro	21.000,00 m2	S.Inmueble Registro	3.140,00 m2
--------------------	--------------	---------------------	-------------

Existen diferencias entre la superficie tanto de parcela como de edificación entre catastro y registro. De cara a realizar la valoración comercial del inmueble tomaremos como ciertas las del catastro al suponerlas más actuales.

A nivel planeamiento el polígono se rige por el PXOM do Réxime de Usos do Polígono industrial de San Cibrao das Viñas.

Éste ha ido sufriendo modificaciones desde su origen siendo las más relevantes la aprobada en Noviembre de 2013 que afecta a los usos del polígono ampliándolos mayoritariamente en sector terciario con lo que genera una mayor polivalencia al núcleo.

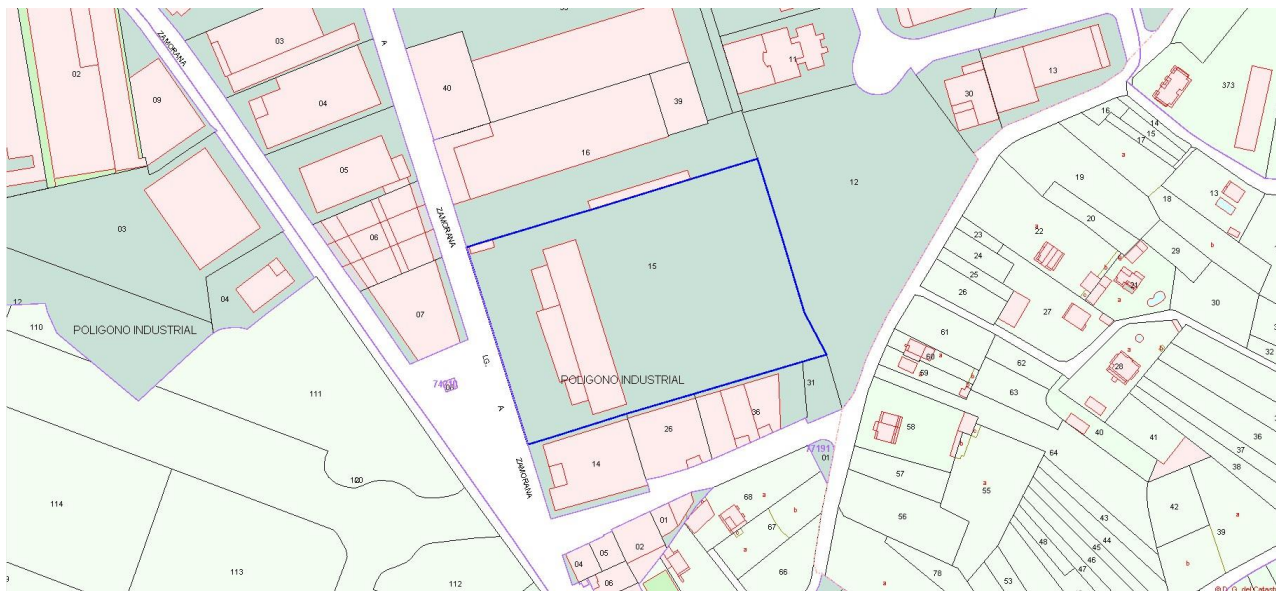
En Enero de 2018 se aprueba definitivamente de la modificación puntual del Plan general de ordenación municipal de San Cibrao das Viñas, en el ámbito del polígono industrial David Ferrer Garrido y en las normas urbanísticas del Plan general de ordenación municipal.

Estas modificaciones afectan mayoritariamente a infraestructuras, zonas verdes y equipamiento del polígono por lo que a la parcela objeto de estudio no afectan de manera relevante.

### 3.3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

La parcela objeto de estudio cuenta con una superficie de 21.255 metros cuadrados y delimita a los lados con otras naves y con un arroyo al fondo. Tiene un frente a la vía pública de 120,50 metros. La parcela tiene una ligera pendiente descendente hacia el arroyo.

La morfología de parcela es rectangular lo le confiere muchas posibilidades de cara a un nuevo proyecto de implantación industrial-terciario.



Sobre la parcela se alza una edificación mixta industrial – oficinas que ocupa una superficie de 3.563 m<sup>2</sup> y data de 1.970. Ésta, dada su mínima ocupación sobre el terreno y aprovechamiento de edificabilidad, su antigüedad y su escasa funcionalidad no será tenida en cuenta en la realización de la valoración puesto que el valor del activo es la superficie edificable que representa el terreno.

Al frente de la parcela nos encontramos un amplio espacio asfaltado para aparcamiento así como zonas ajardinadas mientras que la zona trasera está sin urbanizar con una muy frondosa vegetación así como restos de escenarios utilizados en producciones televisivas.

La parcela se encuentra en el límite de polígono hacia el sureste y lindando con la futura Ciudad del Transporte lo que le otorga más atractivo de cara a posibles inversores y operadores industriales y comerciales.

**Fotografías:**





## 4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

### 4.1. NORMATIVA URBANÍSTICA:

Atendiendo a la normativa urbanística de aplicación, PXOM do Réxime de Usos do Polígono industrial de San Cibrao das Viñas y su última actualización aprobada en enero de 2018 se procede al estudio de las posibilidades del terreno.

**El terreno se encuentra en la zona Z-1 de la ordenanza N-7 que permite usos pormenorizados y es la única que permite industria grande.**

No se admiten almacenes logísticos de nueva creación, éstos deberán situarse en la Ciudad del Transporte.

Pertenece al sector A que permite prácticamente todos los usos, si bien hay que resaltar que por las dimensiones de la parcela éste debe aproximarse más al industrial o terciario de oficinas por la gran edificabilidad que tiene.

Por superficie se trata de una parcela de grado 1 que son las que mayor libertad tienen según el PXOM.

	<b>Grado 1</b>	<b>Grado 2</b>	<b>Grado 3</b>
	mayor de 10.000 m <sup>2</sup>	De 3.000 a 10.000	menor de 3.000
<b>Frente mínimo parcela</b>	15 m	15 m	15 m
<b>distancia a linderos</b>	3 m	3 m	No exige
<b>Ocupación</b>	80,00%	80,00%	100,00%
<b>Edificabilidad</b>	5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima</b>	15 m	11 m	11 m

<b>Dotación aparcamiento industrial</b>	1 plaza / 100m <sup>2</sup>
<b>Dotación aparcamiento terciario</b>	2 plaza / 100m <sup>2</sup>

**Ocupación máxima: 17.004,00 m<sup>2</sup>**

**Sólido capaz: 106.275,00 m<sup>3</sup>**

Considerando una altura de nave de 9,00 m, la idonea si se quiere colocar puente grúa se podría ejecutar una nave de 11.808,00 m<sup>2</sup> lo que dejaríaa espacio en parcela para aparcamiento en superficie y maniobra de vehículos pesados.

A continuación se procede a valorar distintas posibilidades dentro de los potenciales sectores a los que puede atraer la parcela.

#### **4.2. PROPUESTA USUARIO ÚNICO:**

Posiblemente el uso más acorde con el tipo de parcela tanto por ubicación como por tamaño es el de gran industria, permitido según el PXOM en la zona Z-1.

En esta propuesta se aprovechan todas las ventajas urbanísticas que el planeamiento confiere a las parcelas de grado 1

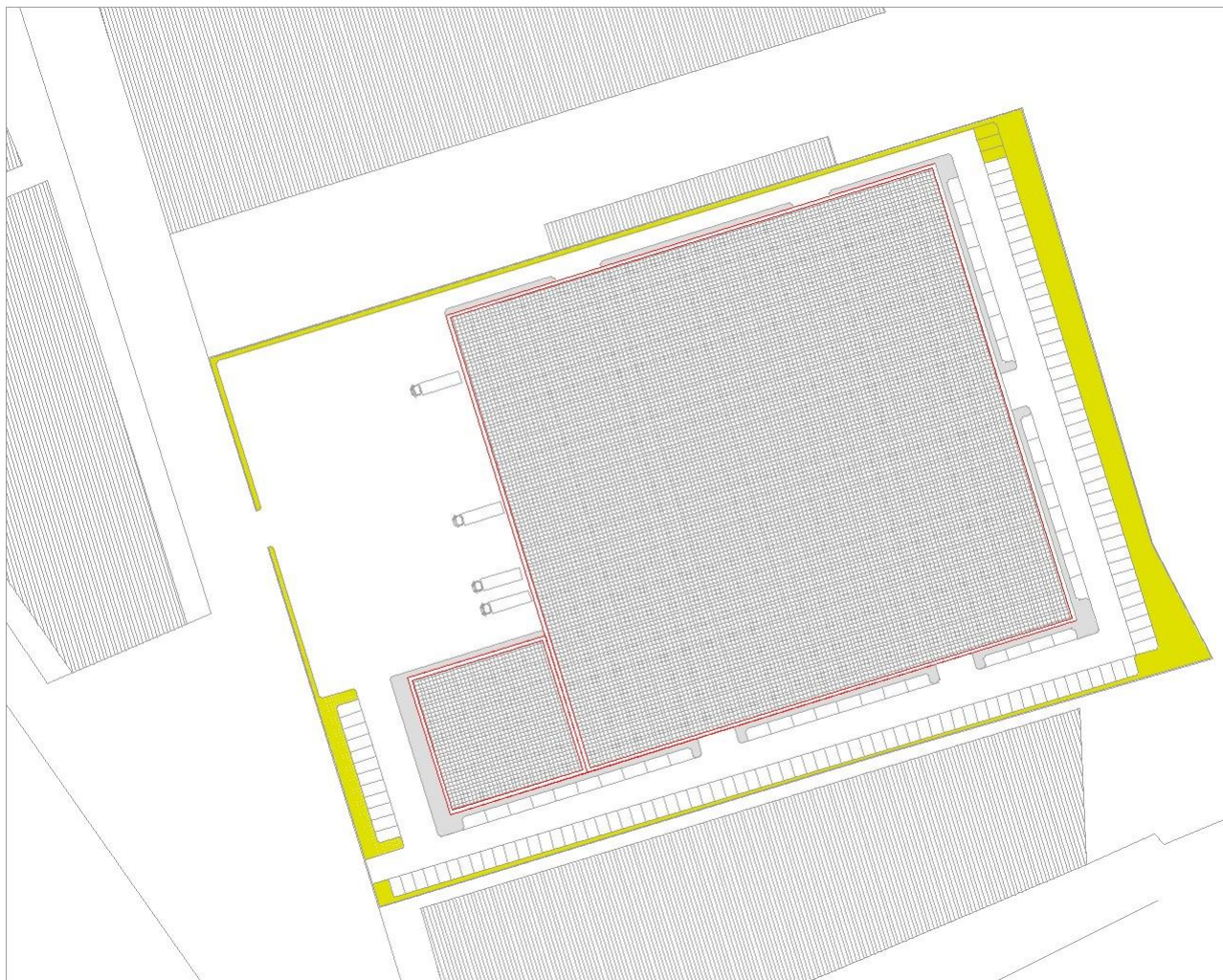
Se propone, a modo de ejemplo la posibilidad de ejecutar una nave industrial de 10.700 m<sup>2</sup> con una altura de 9m con lo que sería apta para cualquier actividad y siempre sería posible la instalación de puentes grúa si así se plantea en el proyecto de ejecución estructural.

Anexo a la nave se plantea un edificio de oficinas de 900 m<sup>2</sup> en planta que a la vez pudiera actuar como sede corporativa, éste contaría con una altura de 11 m con lo que reaultaría un inmueble de 2.700 m<sup>2</sup> construidos.

<b>Nave</b>			
Superficie de nave	10.700 m <sup>2</sup>	Altura	9 m
<b>Oficinas</b>			
Superficie planta	900 m <sup>2</sup>	Total superficie	2.700 m <sup>2</sup>
Número de plantas	B + 2	Altura	11 m

Al frente de la parcela quedaría espacio de sobra para maniobra de camiones y acceso a los muelles de carga.

El perímetro serviría para zonas ajardinadas y de aparcamiento.

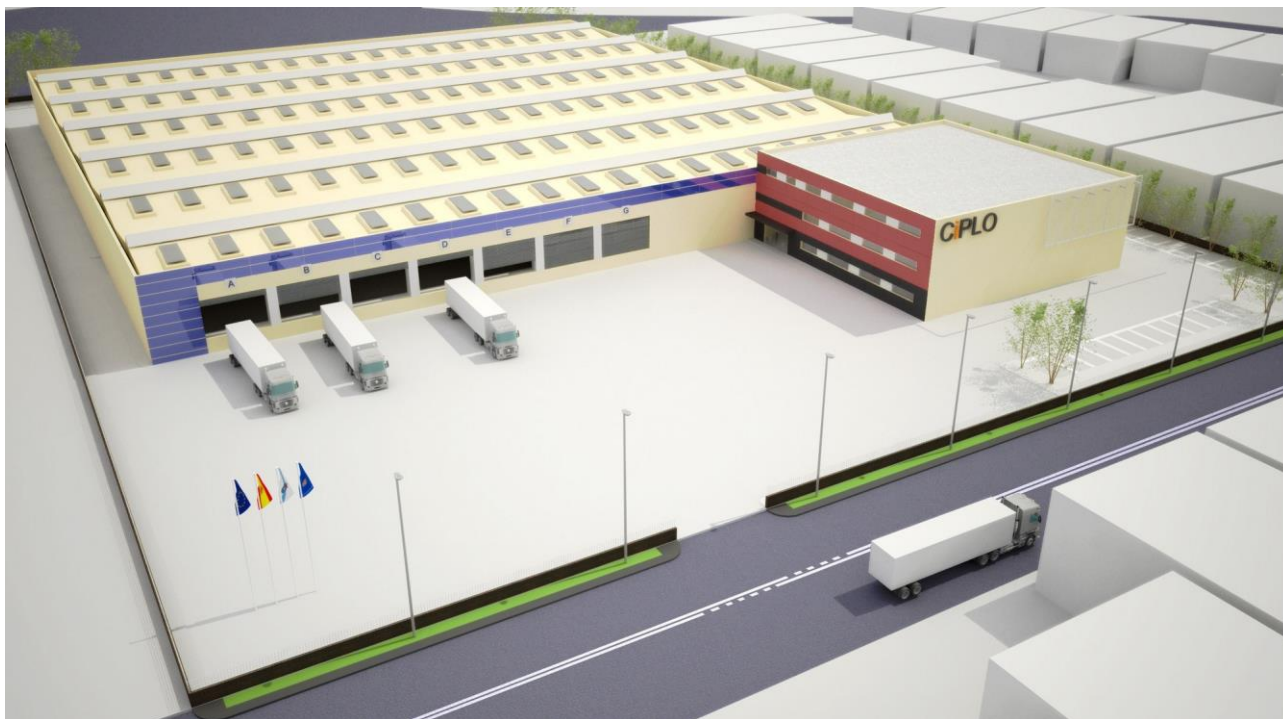


<b>Ocupación</b>	11600	54,58%	Cumple
Edificabilidad Oficinas	Altura 11 m (b + 2)	9.900,00	
Edificabilidad Nave	Altura 9 m	96.300,00	
<b>Edificabilidad</b>		106.200,00	Cumple
Dotación aparcamiento nave		107	
Dotación aparcamiento oficinas		54	
<b>Dotación aparcamiento total</b>		161	Cumple

Atendiendo a la norma urbanística el proyecto sería completamente viable al cumplir en todos sus aspectos.

**El resultado de esta propuesta encaja a la perfección como sede corporativa y unidad productiva empresarial.**



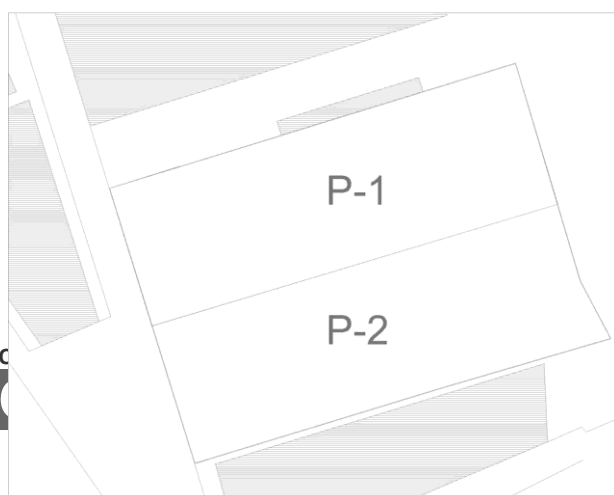


#### **4.3. PROPUESTA SEGREGA EN PARCELAS:**

Aunque la dimensión mínima de parcela según el PXOM es de 1.500 m<sup>2</sup> el número máximo de parcelas en las que se podría dividir la parcela es de 3 para obtener una morfología razonable.

**La opción de generar más de 3 parcelas independientes sobre el total de la superficie se estima desajonsejable.** El motivo de esto es el desaprovechamiento de edificabilidad ante la cesión de espacio para viales internos y aparcamientos así como por la necesidad de someter a revisión el plan urbanístico que afecta al polígono.

##### **4.3.1. Segregación en 2 parcelas:**



La segregación en dos parcelas a priori se plantea como la solución más razonable al obtener cada una de ellas una superficie superior a 10.000 metros cuadrados lo que las engloba en el grado 1 que es el que más libertad confiere en cuanto a edificabilidad y altura se refiere.

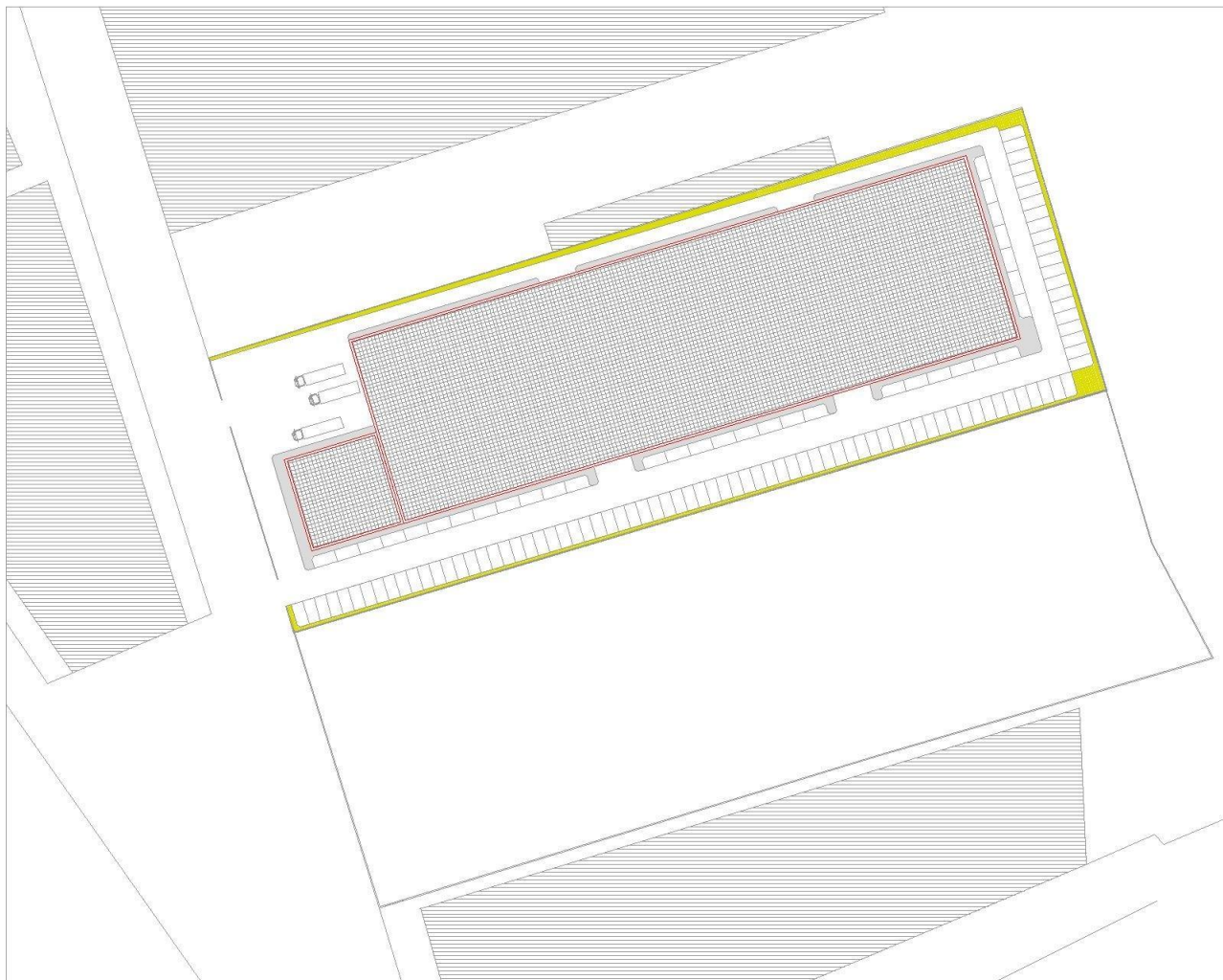
Dividiendo de esta forma se obtienen dos parcelas casi simétricas con un frente de fachada de unos 60 metros y un fondo aproximado de 175.

Esta segregación generaría dos superficies rectangulares con muchas prosibilidades de cara a una implantación industrial o terciaria.

	Superficie ( m2 )	Altura máxima	Ocupación ( m2 )	Sólido capaz ( m3 )
<b>Parcela 1</b>	10.574,00	15 m	8.459,20	52.870,00
<b>Parcela 2</b>	10.681,00	15 m	8.544,80	53.405,00

Se propone, a modo de ejemplo para la parcela P-1 la posibilidad de ejecutar una nave industrial de 10.700 m<sup>2</sup> con una altura de 9 m con lo que sería apta para cualquier actividad y siempre sería posible la instalación de puentes grúa si así se plantea en el proyecto de ejecución estructural.

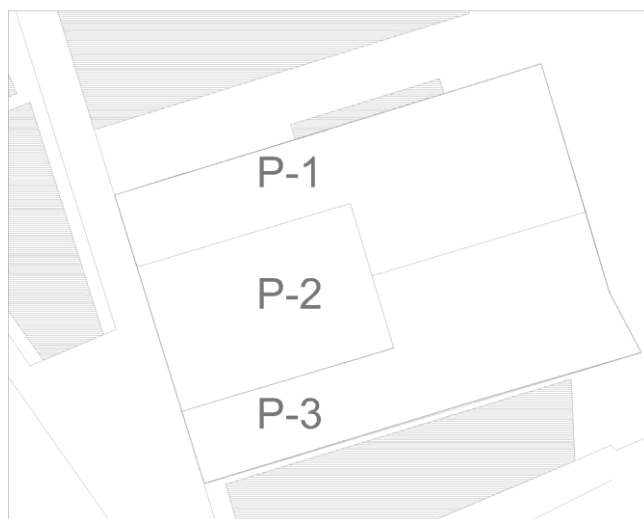
Anexo a la nave se plantea un edificio de oficinas de 400 m<sup>2</sup> en planta que a la vez pudiera actuar como sede corporativa, éste contaría con una altura de 11 m con lo que reaultaría un inmueble de 1.200 m<sup>2</sup> construidos.



<b>Nave</b>			
Superficie de nave	5.380 m <sup>2</sup>	Altura	9 m
<b>Oficinas</b>			
Superficie planta	400 m <sup>2</sup>	Total superficie	1.200 m <sup>2</sup>
Número de plantas	B + 2	Altura	11 m

<b>Ocupación</b>	5780	54,66%	Cumple
Edificabilidad Oficinas ( m3 )	Altura 11 m ( b + 2 )	4.400,00	
Edificabilidad Nave ( m3 )	Altura 9 m	48.420,00	
<b>Edificabilidad ( m3 )</b>		52.820,00	Cumple
Dotación aparcamiento nave		54	
Dotación aparcamiento oficinas		24	
<b>Dotación aparcamiento total</b>		78	Cumple

#### 4.3.2. Segregación en 3 parcelas:



La división en tres parcelas es el máximo recomendable para mantener la funcionalidad de las instalaciones interiores. Una división mayor dejaría un frente de fachada muy bajo que limitaría sobremanera el desarrollo espacial de las edificaciones.

Esta tipología frente la ocupación de parcela única o segregación en dos parcelas plantea el inconveniente de que la normativa para la ejecución de las naves sería de grado 2 lo que permite menos versatilidad en la configuración del espacio al ser más restrictivo en cuanto a altura y edificabilidad.

	Superficie	Altura máxima	Ocupación ( m2 )	Edificabilidad ( m2 )
<b>Parcela 1</b>	8.036,00	11 m	6.428,80	10.045,00
<b>Parcela 2</b>	5.277,00	11 m	4.221,60	6.596,25
<b>Parcela 3</b>	7.942,00	11 m	6.353,60	9.927,50

Debido a las distintas condiciones y a que al reducir la superficie de parcela las posibilidades se diversifican se plantean tres escenarios diferentes con distintas composiciones y tipologías.



**Parcela 1:**

Se plantea la construcción de 17 naves de 200m<sup>2</sup> más 200 de oficina en planta superior con una altura total de 11 metros.

<b>Ocupación</b>	3400	42,31%	Cumple
Edificabilidad Oficinas ( m <sup>2</sup> )	Planta 1	3.400,00	
Edificabilidad Nave ( m <sup>2</sup> )	planta baja	3.400,00	
<b>Edificabilidad ( m<sup>2</sup> )</b>		6.800,00	Cumple
Dotación aparcamiento nave		34	
Dotación aparcamiento oficinas		68	
<b>Dotación aparcamiento total</b>		102	Cumple

Sobra edificabilidad tanto en oficinas como en naves. Ejecutando la superficie de aparcamiento bajo rasante se podría ampliar el número de naves.

**Parcela 2:**

Se plantea en la parcela un edificio de uso administrativo de tres plantas con una superficie de 2.178,00 m<sup>2</sup> cada una, aprovechando la altura máxima saldría un edificio de tres plantas (bajo + 2) La dotación de aparcamiento requerida ,131 plazas, debería ejecutarse bajo rasante.

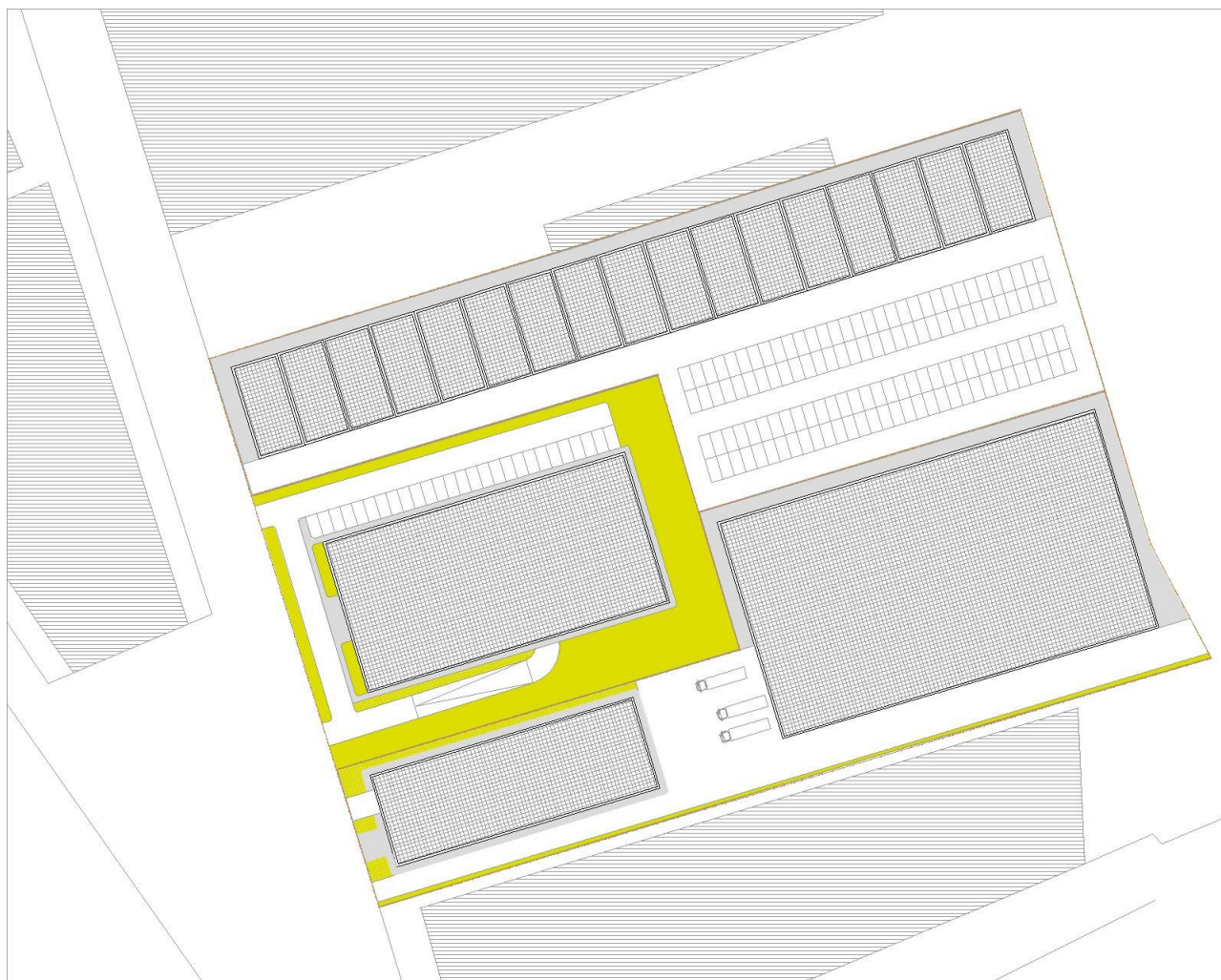
Esta opción sería viable puesto que existiría demanda para absorber dicha superficie.

<b>Ocupación</b>	2178	41,27%	Cumple
<b>Edificabilidad ( m<sup>2</sup> )</b>	B + 2	6.534,00	Cumple
<b>Dotación aparcamiento total</b>		BR	Cumple

**Parcela 3:**

Otra posible configuración sería la ejecución de una nave con una superficie aproximada de 4.000 m<sup>2</sup> y edificio de uso administrativo que absorbiese el resto de la edificabilidad.

<b>Ocupación</b>	5067	63,80%	Cumple
Edificabilidad Oficinas ( m2 )	B + 2	3.444,00	
Edificabilidad Nave ( m2 )	planta baja	3.919,00	
<b>Edificabilidad ( m2 )</b>		7.363,00	Cumple
Dotación aparcamiento nave		BR	
Dotación aparcamiento oficinas		BR	
<b>Dotación aparcamiento total</b>		BR	Cumple



## 5. CONDICIONES DE VENTA Y CONCLUSIONES.

### 5.1. CONCLUSIONES:

**El Polígono de San Cibrao es uno de los más importantes de Galicia.**

**Única por superficie en el único polígono consolidado de la provincia.**

**Poca oferta de suelo en el Polígono de San Cibrao.**

**Situación estratégica en cuanto a comunicaciones.**

**Amplias posibilidades de urbanización.**

## 6. TÉRMINOS LEGALES Y CONFIDENCIALIDAD.

### 6.1. AVISO LEGAL:

Este dossier no constituye un compromiso, oferta, acuerdo o principio de acuerdo por parte de CiPLO Servicios Integrados S.L. Toda la información contenida en el presente dossier es a título informativo y no compromete a CiPLO ni a a ---- Dato Omitido ---

Ni la presente carta ni las conversaciones mantenidas suponen la creación de ningún acuerdo de obligación u otra forma de relación legal entre las partes, a salvo lo dispuesto respecto a la Confidencialidad, que será vinculante.

### 6.2. CONFIDENCIALIDAD:

Toda la información aportada por las partes en relación con lo establecido en este documento tendrá carácter confidencial y no podrá ser revelada a terceros para cualesquiera otros usos distintos al señalado sin el previo consentimiento por escrito por parte de CiPLO Servicios Integrados S.L. o del propietario, --- Dato Omitido ---

A los efectos de este dossier e información adicional que se pueda suministrar, tendrá la consideración de información confidencial toda información relativa a la Operación susceptible de ser revelada de palabra, por escrito o por cualquier otro medio o soporte, tangible o intangible, que las partes se intercambien.

El receptor del presente documento se compromete a adoptar las medidas oportunas, para asegurar el tratamiento confidencial de dicha información, medidas que no serán menores que las aplicadas por ellas a su propia información confidencial. Ambas partes se comprometen a lo contemplado en este apartado en los términos de la Ley 1/2019, de 20 de febrero.