



## **TITULO II.- ORDENANZAS REGULADORAS. VARIACIONES DE LA NORMATIVA**

A continuación se redactan de nuevo los artículos de la ordenanza que han quedado afectados, de forma que sustituyen a los que figuran en el Plan Parcial y su primera modificación.

### **ART. 45.- PARCELAS PARA USO INDUSTRIAL- COMERCIAL.**

#### **I. ORDENANZA C.I (COMERCIAL – INDUSTRIAL)**

##### **45.1.-CONDICIONES GENERALES**

Comprende los lotes de terreno destinados a soportar la edificación Industrial y Comercial, no señalados como Gran Área, compatible señalados gráficamente en el plano de zonificación.

Se permitirá una Vivienda por cada parcela si ésta es de superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>; y si es superior a 2.000, m<sup>2</sup>.

La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> si superior a 150 m<sup>2</sup>.

Las viviendas podrán ubicarse en el bloque representativo o bien construirse exentas, debiendo mantener en este caso un retranqueo mínimo de 6 m., respecto a linderos, naves u otras construcciones y elementos accesorios.

##### **45.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION**

###### **45.2.1- COMPOSICION INTERIOR DE LAS PARCELAS**

Los elementos que conforman la composición interior de las parcelas son los siguientes:

- a) Bloques representativos
- b) Edificios para naves de almacenaje o fabricación.
- c) Espacios libres para aparcamientos y jardines
- d) Construcciones y elementos accesorios

La definición de cada uno de estos elementos se especifica en el apartado 1 de "Generalidades y terminología de conceptos".



Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Carballiño  
CERTIFICO: Que el presente expediente ha sido  
aprobado en sesión celebrada por

Concello Pleno

de fecha  
Carballiño

20 DIC. 2001

#### 45.2.2- ALTURAS DE EDIFICACION PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS

##### a) Bloque representativo

1.-La altura máxima del bloque representativo constituido del frente de fachada será de tres plantas, o diez metros, medidos desde la rasante del terreno en el punto medio del frente de fachada hasta la cara inferior del último forjado.

2.-La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

3.- No se admitirán espacios útiles por encima del último forjado.

##### b) Naves

La altura en las naves vendrá limitada con carácter general por 7,50 m. de altura de cornisa máxima y 2 plantas. En las parcelas de superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup> las naves cuando sean aisladas podrán tener una altura de 10 m, siempre que se justifique por necesidades de las instalaciones a realizar.

##### c) Elementos y construcciones accesorias

La altura será libre de acuerdo con su función y requerimiento de su diseño, debiendo solicitarse autorización al Ayuntamiento.

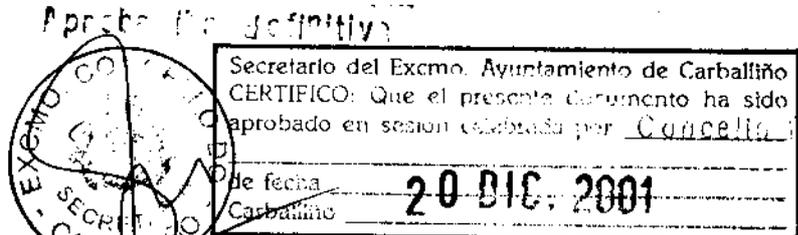
#### 45.2.3- FONDOS EDIFICABLES

##### a) Bloque representativo

El fondo edificable máximo permitido para el bloque, representativo se ajustará a las siguientes dimensiones:

1.—Fondo de 10 m. en el caso de que el bloque representativo se construya adosado por su parte posterior a las naves u otros edificios y 15 m. en el caso de ser exento, con iluminación por ambas bandas (fachada y alzado posterior). En el caso de bloque exento, éste tendrá una separación mínima de 6 m. respecto a la nave.

2.—Parcelas de esquina En las parcelas de esquina, cuya composición de fachada deberá ajustarse a las posibilidades que se ofrecen en el apartado 45.2.7. "Composición de frentes de fachada" el fondo edificable máximo permitido será de 10 m. medidos perpendicularmente a la línea de fachada desde cada punto de la misma y hacia el interior de la parcela, en el caso de que la única iluminación exterior provenga de fachada frontal, por existir edificaciones adosadas al alzado posterior, o de 15 m. en el caso de que la iluminación exterior provenga tanto de la fachada del frente como del alzado posterior.



**b) Naves**

El fondo edificable será libre, adaptándose en cualquier caso a los retranqueos frontal y de fondo establecidos en el apartado 45.2.4.

**45.2.4.- RETRANQUEOS**

**Retranqueo frontal**

La fachada principal de la edificación, sea bloque representativo o nave industrial, se retranqueará un mínimo de 8 m. contados desde el lindero frontal de la parcela.

**Retranqueos laterales**

Se permite la edificación adosada a ambos linderos laterales en parcelas de superficie inferior a 1.500 m<sup>2</sup>., debiendo mantener sin embargo un retranqueo lateral de 3 m. en el caso de que previamente el colindante no se hubiese adosado a alguno de los lindes. Si hubiese ya medianerías, será obligatorio adosarse a ellas.

Cuando no se haga el uso del permiso de adose al lindero, se respetará el retranqueo mínimo de 3 m.

Si se agrupan dos o mas parcelas, a la parcela resultante le será de aplicación las condiciones de la norma correspondiente.

En parcelas superiores a 1.500 m<sup>2</sup>., e inferiores a 3.000 m<sup>2</sup>., el retranqueo lateral será de 5 m., y no será permitido el adosarse, salvo que se linde con una parcela inferior a 1.500 m<sup>2</sup>., que haya dejado una medianera vista, en cuyo caso será obligatorio ocultar dicho lado.

En parcelas superiores a 3.000 m<sup>2</sup>., el retranqueo lateral será de 5 m., y tampoco estará autorizado el adoso, salvo que se dé el caso descrito en el párrafo anterior o se agrupen parcelas.

**Retranqueo en parcelas de esquina.**

Para las parcelas con frente a dos calles, el retranqueo mínimo respecto a cada una de éstas será de 8 m.

**Retranqueo a lindero de fondo de parcela.**

La edificación se retranqueará a una distancia mínima de 5 m., al lindero de fondo.

**45.2.5.- OCUPACION**

La ocupación máxima será del 80% sobre el total de superficie de la parcela edificable.



Aprobación Definitiva

Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Carballiño
CERTIFICO: Que el presente documento ha sido aprobado en sesión celebrada por el <b>Concello Pleno</b>
de fecha _____
Carballiño <b>20 DIC 2001</b>

#### 45.2.6.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida para todas las parcelas de uso industrial y comercial será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> máxima superficie construible en relación al total de la superficie de cada parcela.

#### 45.2.7.- COMPOSICION DE LOS FRENTES DE FACHADA

Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal orientada a la misma y respetando las condiciones de retranqueo establecidas en el apartado 45.2.4.

Se permitirán retranqueos parciales de los bloques representativos cuando en base a él se hayan cubierto más del 50% del frente de fachada de la edificación continua.

El retranqueo máximo permitido con respecto a los salientes será de 5 m.

En el caso de que pretendan instalarse elementos accesorios y/o auxiliares en el frente de fachada, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento.

No se admitirá la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado en base a ellos la fachada principal de las mismas, considerando éstas como la situada frente a la vía de acceso.

En las parcelas de esquina el bloque representativo podrá tener fachada principal orientada a una de las vías de acceso o a ambas.

#### 45.2.8.- CERRAMIENTO

##### Cierre Frontal

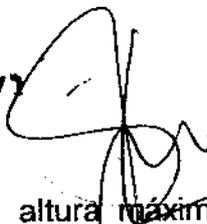
- Se podrán cercar frontalmente las parcelas
- La altura máxima permitida para la valla es de 2,50 m., sobre la rasante del vial.
- El cierre frontal será diáfano, permitiéndose basamento macizo siempre que su altura no supere 1,00 m., sobre la rasante del vial.
- En las parcelas de esquina los cerramientos orientados a los viales serán de tipo frontal.

##### Cerramientos laterales y de fondo

En los linderos que no se construya a limite de propiedad se deberán cercar las parcelas en sus límites laterales y de fondo.

La cerca será de tela metálica sobre basamentos macizos de fábrica. Con

Aprobación definitiva



Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Carballiño  
CERTIFICO. Que el presente documento ha sido  
aprobado en sesión celebrada el día

Concejo Pleno

de fecha 20 VI 2011  
Carballiño

objeto de respetar la altura máxima de 2,50 m. se escalonará la cerca cuando los accidentes del terreno acusen diferencias de cotas superiores a 1 metro.

En el caso de que los dos propietarios colindantes decidan de mutuo acuerdo no cercar lateralmente sus parcelas, podrán sustituir el cerramiento artificial por árboles, setos, etc., pudiendo utilizar el espacio obtenido por los retranqueos laterales de ambas parcelas colindantes de forma conjunta.

#### 45.2.9.- ACCESOS A LAS PARCELAS

Se prohíbe situar los accesos a las parcelas en aquellos emplazamientos que no dispongan de visibilidad suficiente o que por su proximidad a intersecciones puedan entorpecer la maniobrabilidad en las mismas.

Los accesos a las parcelas deberán disponerse con la amplitud suficiente para permitir la maniobrabilidad de los vehículos de mayor tamaño que razonablemente se prevean en función de la actividad a desarrollar.

En todo caso, el Ayuntamiento deberá autorizar el diseño del acceso previamente a su ejecución.

### II.- ORDENANZA GRAN ÁREA (GA).

#### 45.3.- CONDICIONES PARTICULARES.

Las condiciones aplicables son las de la ordenanza anterior (C.I.) con las siguientes particularidades, que primarán sobre las anteriores:

- 1.- La altura máxima, medida al alero desde el terreno es de 16 m.
- 2.- Se admiten alturas mayores en elementos puntuales que no superen el 10% de la superficie construida, cuando estén justificados por la necesidad de la instalación.
- 3.- Los retranqueos serán de 8 m. a los viales, y 5 m a los espacios libres, pudiéndose adosar al lindero de fondo.
- 4.- La edificabilidad máxima será de 0.7 m<sup>2</sup> edificables por cada m<sup>2</sup> de parcela, con una ocupación no superior al 70%.