

**36046\_MPPXOM\_202304\_AI\_01MX**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 - PXOM DE RIBADUMIA**

**ANEXO III – ORDENANZA Nº 5 – INDUSTRIAL EN CABANELAS**

**PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, CONCELLO DE RIBADUMIA**

**Capítulo VIII: Ordenanza Nº 5 – Industrial en Cabanelas**

**Artigo 166.- Ámbito e áreas de aplicación.**

- 1.- É o definido nos Planos de Ordenación do Solo Urbano co código 5.
- 2.- Será de aplicación no Polígono Industrial de Cabanelas e na súa ampliación.

**Artigo 167.- Normativa de aplicación**

O Polígono industrial de Cabanelas rexerese pola normativa específica da súa ordenación aprobada: Plan Parcial específico, convenientemente actualizada ás determinacións deste P.X.O.M., e que se reflexa nesta Ordenanza.

**Artigo 168.- Condicións de uso.**

- 1.- Uso característico: Industrial en tódalas súas categorías.
2. Usos permitidos:
  - 1) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:
    - Oficinas, tipo A, vinculadas ou non vinculadas á administración do polígono industrial ou ao servizo da industria instalada, podendo estar en situación compartida con equipamentos e espazos libres e zonas verdes ao servizo do polígono industrial.
    - Comercial, tipo B e C.
    - Hostelería, tipo A
    - Industrial, tipos A e B
    - Servizos do automóvil e transporte, tipos A, D, E, F e G.
    - Equipamentos.
    - Espazos libres e zonas verdes, tipo B.
  - 2) Só en parcela/edificio exclusivo:
    - Hostelería, tipos B e C.
    - Servizos do automóvil e o transporte, tipo C.
    - Espazos libres e zonas verdes, tipo A.
    - Infraestruturas.
  - 3) Só en parcela/edificio compartido:
    - Residencial, tipo A, únicamente para persoal de vixancia.
- 3.- Usos prohibidos: Tódolos demais.

### **Artigo 169.- Condicións de edificabilidade.**

#### 1.- Alinacións da edificación.

As alinacións son as sinaladas nos planos de alinacións e rasantes (Plano 4.3) e, no seu caso, na documentación de planeamento de desenvolvemento de aplicación. A alineación definida corresponde á delimitación da área de movemento ou liña máxima de edificación, sen prexuício dos retranqueos obrigatorios a respectar pola edificación.

#### 2.- Tipoloxía.

Edificación illada e adosada.

#### 3.- Coeficiente de edificabilidade.

Será como máximo de 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie neta de parcela edificable.

#### 4.- Condicións de volumen.

1) Altura máxima de cornixa: 10,00 m, podendo autorizarse, a xuízo do Concello, una altura superior en razón de funcionalidade da instalación sen que a separación ós lindeiros deba ser maior a esa altura.

2) Cuberta: A altura máxima da liña de cumbreira non superará os tres metros e medio (3,5m), medidos dende a altura de cornixa da edificación.

Baixo rasantes: Permítese una (1) planta baixo rasante, cos retranqueos definidos nas condicións de posición.

Altura libre de planta: Nas obras de nova edificación, as plantas destinadas a usos industriais Terán una altura libre mínima de 3,50 m.

#### 5.- Condicións de posición.

1) Ocupación máxima en planta: 90 %.

2) Retranqueos: 3 m, a tódolos lindeiros, excepto cara alineación oficial que será de 5 m ou ben na que poderá axustarse á alinación consolidada polas edificacións lindantes, mediante tramitación de Estudo de Detalle. Mediante acordo co lindante, podesarse eliminar o retranqueo ó testeiro, adosando as edificacións. No caso de que existan medianeiras edificadas poderánse eliminar os retranqueos correspondentes, adosando as edificacións.

#### 6.- Condicións de parcela.

1) Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup> para nova edificación.

Frente mínimo de parcela: 12 m para nova edificación.

### **Artigo 170.- Condicións particulares.**

1.- Condicións de estética e composición: Composición libre. Tratarase mediante xardinería e ringleira de arboredo, os espazos libres privados perimetrais ó polígono, co fin de procurar a integración ambiental e redución da presenza visual da edificación cara as ladeiras, debendo tratarse estes testeiros edificados como fachadas. Non se permite a utilización destes espazos como depósito de materiais ou de verquido de desperdicios.

O proxecto de edificación deberá incluír a totalidade da parcela, definindo a urbanización completa, cos accesos, aparcamentos, zonas de almacenaxe e o tratamento de zonas axardinadas.

2.- Pechamentos de parcela: A parcela deberá cercarse nos seus lindeiros mediante pechamento de fábrica de altura máxima de 1,50 m, continuándose con peches metálicos ou sebe vexetal ata una altura máxima de 2,50 m. A este obxecto, deberase procurar a normalización do deseño do pechamento tipo respecto ás alinacións oficiais. Coa autorización previa do Concello, sempre que se actúe en fronte completas de bloque de edificacións ou en situacións singulares a xuízo do mesmo, poderánse incorporar á vía pública os espazos privados destinados a aparcamentos, beirarrúas ou xardíns, debendo resolverse adecuadamente a continuidade destes ámbitos.

3.- Prazas de aparcamento.

Cando a superficie de produción ou almacenaxe supere os 500 m<sup>2</sup>, deberase resolver no interior da parcela as operacións de carga e descarga.

Exíxese una praza de aparcamento para coches por cada 100 m<sup>2</sup> ou fracción de superficie, e una para camións por cada 500 m<sup>2</sup>.

---

Ribadumia, Abril de 2023

MANUEL TANOIRA CARBALLO  
arquitecto