

CONCELLO DE CARBALLO

C.I.F.: P1501900C
Praza do Concello S/N
Teléfono 981 70 41 00
www.carballo.gal
infocarballo@carballo.gal
15100 CARBALLO
A Coruña



Asunto: *Aprobación inicial Modificación Puntual nº 3 do PXOM. Expediente 2018/X999/000404.*

O Pleno municipal, en sesión ordinaria que tivo lugar o 29 de outubro de 2018, acordou aprobar inicialmente a modificación puntual nº 3 do Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Carballo (PXOM) relativa aos aspectos normativos, segundo a documentación técnica redactada polos arquitectos Beatriz Aneiros Filgueira (col. 2137 COAG) e Álvaro Fernández Carballada (col. 1047 COAG).

O que se somete a información pública por un prazo de dous meses en cumprimento dos artigos 60 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* e 144 do *Regulamento da Lei do Solo*, co fin de que as persoas que se consideren afectadas por ela poidan examinar o expediente e deducir, de ser o caso, as alegacións ou observacións que xulguen oportunas.

O documento técnico, o resumo executivo e os trámites contidos no expediente poderán consultarse na Oficina Técnica municipal en horario de 10.00 h ás 13.00 h e nesta páxina web.

Carballo, 14 de novembro de 2018

O alcalde

Evencio Ferrero Rodríguez

Dona Susana Mariño Lorenzo, Secretaria Accidental do Concello de Carballo – A Coruña

CERTIFICO:

Que o Pleno da Corporación Municipal, en sesión Ordinaria celebrada en data luns 29 de outubro de 2018 adoptou, entre outros, o seguinte acordo:

“2.- Modificación puntual nº 3 do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Carballo (PXOM). Aprobación inicial.

Primeiro.- Aprobar inicialmente a **modificación puntual nº 3 do PXOM de Carballo relativa aos aspectos normativos**, segundo a documentación técnica elaborada polos arquitectos Beatriz Aneiros Filgueira (arq. col. 2137 C.O.A.G.) e Alvaro Fernández Carballada (arq. col. 1047 C.O.A.G.):

A modificación puntual afecta aos seguintes artigos do PXOM:

- Artigo 9. Conceptos urbanísticos (respecto á edificabilidade)
- Artigo 215. Definición do uso residencial.
- Artigo 220. Clasificación dos usos industriais.
- Artigo 221. Limitacións da industria segundo as categorías.
- Artigo 227. Uso comercial.
- Artigo 228. Administrativo e de oficinas.
- Artigo 229. Excepción para os locais comerciais e de oficinas existentes.
- Artigo 233. Accesos e viarios interiores.
- Artigo 245. Clasificación.
- Artigo 249. Aplicación (Derrogación).
- Artigo 295. Evacuación de fumes, gases e aire acondicionado.
- Artigo 315. Ordenanza zonal 1-Zona residencial extensiva-Vivenda familiar en Carballo.
- Artigo 316. Ordenanza zonal 2. Zona residencial intensiva-Vivenda colectiva en Carballo
- Artigo 317. Ordenanza zonal 3. Zona terciaria.
- Artigo 319. Ordenanza zonal 5. Industrial B.
- Artigo 330. Condicións dos usos (en SNR).

Segundo.- Someter o expediente a información pública por prazo de dous meses mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia en nun dos xornais de maior circulación na provincia. Durante o mencionado prazo os interesados poderán formular cantas alegacións teñan por conveniente. A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluído un resumo executivo.

Terceiro.- Dar traslado desta documentación á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo a fin de que dea audiencia aos municipios limítrofes e solicite os informes sectoriais autonómicos preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo de tres meses; transcorrido este prazo, entenderanse emitidos con carácter favorable.

Cuarto.- Solicitar informes sectoriais preceptivos da Administración do Estado á Delegación do Goberno e á Secretaría de Estado para o Avance Dixital da Dirección Xeral de Telecomunicacións e Tecnoloxías da Información.

Quinto.- Conforme ao disposto no artigo 47.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e artigo 86 do seu regulamento (Decreto 143/2016, de 22 de setembro), o acordo de aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas naqueles ámbitos do territorio obxecto de planeamento no caso en que as novas determinacións deste supoñan a modificación da ordenación urbanística vixente.”

E para que conste, para os efectos oportunos expido o presente certificado coa reserva establecida no art. 206 do R.O.F., de orde e co visto e prace do Sr. Alcalde, en Carballo, asinado dixitalmente na data que figura ao marxe.

V. e Pr.
O alcalde

Dictame da Comisión informativa de planificación urbana e mobilidade (CIPUM) do martes 23 de outubro de 2018.

2.- Modificación puntual nº 3 do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Carballo (PXOM). Aprobación inicial.

*Incorpórase neste momento o Sr. Vales Caamaño, concelleiro do grupo municipal do BNG.

Dáse lectura á proposta do sr. Alcalde de 16/10/2018, en relación ao expediente 2018/X999/000404, cuxa parte expositiva indica o seguinte:

“ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DO PXOM DE CARBALLO, NA NORMATIVA. Aprobación Inicial.
EXPTE. 2018/X999/000404.
PROMOTOR: CONCELLO DE CARBALLO.
REX. ENTRADA: 201899900000989 de 25/09/2018
REDACTOR: BEATRIZ ANEIROS FILGUEIRA (arq. col. 2137 COAG) e ALVARO FERNÁNDEZ CARBALLADA (arq. col. 1047 COAG) COMO INTEGRANTES DA SOCIEDADE "FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P."

O Concello de Carballo, está promovendo a modificación puntual nº 3 do PXOM co obxectivo de mellorar a regulación de usos establecida no PXOM en vigor, e adaptar as súas determinacións á actual lexislación urbanística en vigor.

Os aspectos normativos obxecto de modificación responden a disfuncións, aclaracións e mesmo contradicións na normativa detectadas polos técnicos municipais encargados de informar as solicitudes de licenzas de obras e comunicacións previas de actividades durante o tempo de vixencia do PXOM.

Consecuencia destas circunstancias, foi a “aprobación de criterios interpretativos sobre categorización das actividades do artigo 220 do PXOM de Carballo” (BOP da Coruña nº 93, do 18 de maio de 2018) co fin de aclarar aspectos interpretativos da Normativa do PXOM,

Con este obxectivo o Concello de Carballo encargou á empresa Fernández Carballada y Asociados SLP, a redacción da documentación necesaria para a tramitación da modificación puntual do PXOM co obxectivo indicado.

A tramitación iniciouse coa solicitude de avaliación ambiental estratéxica (A.A.E.) simplificada, presentada o 06/03/2018 (R.S. 201890000000237), acompañada do borrador da modificación puntual e do documento ambiental estratéxico (DAE) do expediente tramitado.

Como consecuencia do anterior emitiuse o informe ambiental estratéxico (I.A.E.), pola Directora Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático o 05/06/2018 (publicado no DOG de 06/07/2018) no que se achegan como ANEXO os informes emitidos durante o período de consultas da A.A.E., pola Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (DXOTU), no que se achegan como ANEXO os informes emitidos durante o período de consultas da A.A.E., pola Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (DXOTU), Instituto de Estudos do Territorio (IET), e Dirección Xeral de Pesca Acuicultura e Innovación Tecnolóxica.

O I.A.E conclúe que non se producen efectos no ambiente e sinala que deben integrarse no documento da aprobación inicial as consideracións dos informes incorporados durante as consultas da A.A.E.

O equipo redactor presentou o documento da modificación puntual con data 09/10/2018, e na mesma data tamén presentou o resumo executivo, aos efectos de tramitar a aprobación inicial.

Os principais aspectos normativos propostos para a súa modificación, tal como consta na memoria da M.P. e no informe da DXOTU, son os que se indican a continuación:

- Modificación do artigo 9 no referente ao cálculo da edificabilidade que pasará de referirse á superficie bruta á superficie de neta. Este cambio que ven motivado pola adaptación ao disposto no ANEXO I do RLSCG, faise extensivo ao artigo 315 G.2. referente ao cálculo da edificabilidade na ordenanza zonal 1 de solo urbano "*Zona residencial extensiva-Vivenda familiar en Carballo*".
- Aclaración e mellora das condicións de compatibilidade do uso residencial e industrial mediante a alteración dos seguintes artigos:
 - *Artigo 215. Definición do uso residencial*: introduce a posibilidade de incluír recintos onde se realice unha actividade económica para incorporar entre outros as vivendas turísticas.
 - *Artigo 220. Clasificación dos usos industriais*: Permítese a situación en planta baixa de edificios de vivendas con limitacións, incorpóranse na relación non pechada outras actividades que se solicitan frecuentemente e límitase a potencia baixándose dos 41,58w previstos actualmente a 20,00w.
 - *Artigo 221. Limitacións da industria segundo as categorías*: Clarifícase o concepto de potencia, facendo referencia á "*potencia instalada*". No cadro de potencias máx. permitidas segundo a categoría/situación reflíctese a diminución da potencia na categoría B en planta baixa de edificio de vivendas de 41,58 a 20 w.
 - *Artigo 316. Ordenanza zonal 2. Zona residencial intensiva-Vivenda colectiva en Carballo*: Incorpórase nos usos compatibles e industrial en categoría B cunha limitación de 200 m² en planta, cunha serie de excepcións de actividades concretas (talleres de carpintería e vernizado de madeira, talleres de perfilería metálica e talleres ferraxería) que estarían prohibidos.
 - *Artigo 330. Condicións dos usos (en SNR)*: Incorpórase como uso compatible o industrial en cat. B, manténdose as limitacións referentes a pequenos obradoiros de talleres en p. baixa ou edificacións adxectivas cunha superficie máxima de 200 m².
- Aclaración e mellora das condicións de compatibilidade do uso residencial e comercial mediante a alteración dos seguintes artigos:
 - *Artigo 227. Uso comercial*. Aclárase que este uso só se permite en planta soto si está unido á planta baixa.
 - *Artigo 315. Ordenanza zonal 1-Zona residencial extensiva-Vivenda familiar en Carballo*: Incorpórase nos usos compatibles o comercial en categoría B.

Aclaración e mellora das condicións de compatibilidade do uso administrativo e de oficinas co uso comercial, mediante a alteración dos seguintes artigos:

- *Artigo 228. Administrativo e de oficinas*: Incorpórase na relación de actividades os servizos sanitarios.
- *Artigo 315. Ordenanza zonal 1-Zona residencial extensiva-Vivenda familiar en Carballo*: Introdúcese como uso compatible o uso administrativo en categorías A e B.
- *Artigo 330. Condicións dos usos (en SNR)*: Incorpórase como uso compatible o uso administrativo e de oficinas en todas as categorías.

Modificación da regulación das alturas libres mínimas esixibles para o uso comercial e administrativo e de oficinas para adaptalos á normativa sectorial e para os locais existentes, aléranse os artigos seguintes:

- *Artigo 227. Uso comercial*. A altura libre de pisos que actualmente está establecida en 2,70 m., faise coincidir coa que se estableza na lexislación sectorial e entodo caso maior ou igual a 2,50 m. que é a altura libre esixida para as vivendas na normativa de habitabilidade.
- *Artigo 228. Administrativo e de oficinas*: Faise a mesma modificación que no artigo 227.
- *Artigo 229. Excepción para os locais comerciais e de oficinas existentes*: A excepción que na normativa actual refírese soamente a locais en planta baixa situados en solo urbano, faise extensiva a todas as plantas en solo urbano e de núcleo rural.

Regulación do uso de espectáculos e actividades recreativas:

- *Artigo 245. Clasificación*: Elimínase a relación exhaustiva de actividades que corresponden ao D.292/2004 corrixido polo D.160/2005, deixando unicamente a referencia á normativa autonómica vixente. Incorpórase a necesidade de que dispoñan de accesos, escaleiras e ascensores independentes no caso de que se localice nun edificio de vivendas.
- *Artigo 315. Ordenanza zonal 1-Zona residencial extensiva-Vivenda familiar en Carballo*: Ampliación dos usos permitidos a todos os previstos na normativa autonómica agás os 2.4., 2.5., 2.6. e 2.8. do D.160/2005.
- *Artigo 316. Ordenanza zonal 2. Zona residencial intensiva-Vivenda colectiva en Carballo*: Ampliación dos usos permitidos a todos os previstos na normativa autonómica agás os 2.4., 2.5. (hipódromos) e 2.8., establécese a obriga de que se desenvolvan en planta baixa, soto ou primeira.

- *Artigo 317. Ordenanza zonal 3. Zona terciaria:* Ampliación dos usos permitidos a todos os previstos na normativa autonómica agás os 2.4., 2.5. (hipódromos) e 2.8., establécese a obriga de que se desenvolvan en planta baixa ou en edificio exclusivo.
- *Artigo 319. Ordenanza zonal 5. Industrial b.* Ampliación dos usos permitidos a todos os previstos na normativa autonómica agás os 2.4., 2.5. 2.6. e 2.8.
- *Artigo 330. Condicións dos usos* (en SNR): Ampliación dos usos permitidos a todos os previstos na normativa autonómica agás os 2.4., 2.5. 2.6. e 2.8.

Derrogación do *artigo 249. Aplicación* (das condicións do uso dotacional), para poder implantar usos dotacionais en todo tipo de parcelas e non soamente nas que estean cualificadas como tales.

Incorporación dun parágrafo no *artigo 233. Accesos e viarios interiores* no uso de garaxe aparcamento e servizos do automóbil que permita a utilización de rampas dos edificios existentes ou nos que transcorrese o prazo legal de reposición da legalidade urbanística, que non cumpran as condicións nos edificios de nova construción sempre que se adopten medidas correctoras ou compensatorias que se consideren necesarias.

Condicións do uso agropecuario.

- *Artigo 330. Condicións dos usos* (en SNR): Incorporación no uso agropecuario das instalacións de ocio, ensino e investigación, coas limitacións de superficie máxima a 25 m. e baixando a altura máxima de 7,00 metros a 5,00.

Modificación do *artigo 295. Evacuación de fumes, gases e aire acondicionado*, no senso de eliminar a referencia a *aire acondicionado* tanto no título como no texto do articulado e referíndose aos fumes e gases de cociñas.

A modificación puntual está integrada polos seguintes documentos:

- MEMORIA INFORMATIVA E XUSTIFICATIVA.
- ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO.
- MEMORIA DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA.
- RESUMO EXECUTIVO.
- ANEXOS.
 - ANEXO 1. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO DA M.P. Nº 3 DO PXOM DE CARBALLO.
 - ANEXO 2. BOP DA CORUÑA NÚM 93, DO 18 DE MAIO DE 2018. APROBACIÓN DE CRITERIOS INTERPRETATIVOS SOBRE A CATEGORIZACIÓN DAS ACTIVIDADES DO ARTIGO 220 DO PXOM DE CARBALLO.
 - ANEXO 3. ARTIGOS DO PXOM QUE VENSE MODIFICADOS SEGUNDO A REDACCIÓN PROPOSTA NA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Os servizos técnicos municipais emitiron informe o 09/10/2018 no que se detalla a xustificación e descrición da modificación puntual, o axuste ás determinacións ambientais do I.A.E, desglosando a integración das conclusións dos informes emitidos durante a A.A.E., e consideran que a documentación é suficiente para continuar a súa tramitación.

O órgano competente para resolver este asunto é o pleno do concello en virtude do disposto no artigo 22.2.c da Lei 7/1985, de 2 de abril, de reguladora das bases do réxime local, que atribúe ao órgano plenario a aprobación inicial do planeamento xeral e a aprobación que poña fin a tramitación municipal dos plans e demais instrumentos de ordenación previstos na lexislación urbanística, así como os convenios que teñan por obxecto a alteración de calquera de ditos instrumentos.

Logo de ver a documentación do expediente e o informe dos técnicos municipais, conforme ao disposto nos artigos 83.5 e 60 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e nos concordantes 200.5 e 144 do seu regulamento (Decreto 143/2016, de 22 de setembro).

O Sr. Garrote Pazos, Arquitecto municipal, explica pormenorizadamente o informe técnico e xurídico que obra no expediente.

Sen debate e sometido o asunto a votación, a Comisión Informativa de Planificación Urbana e Mobilidade, con seis (6) votos a favor, dos concelleiros dos grupos municipais do BNG e TEGA e tres (3) abstencións, dos concelleiros dos grupos municipais do PP e PSdG-PSOE, ditamina favorablemente a proposta presentada e propón ao Pleno a adopción do seguinte acordo:

Primeiro.- Aprobación inicialmente a **modificación puntual nº 3 do PXOM de Carballo relativa aos**

aspectos normativos, segundo a documentación técnica elaborada polos arquitectos Beatriz Aneiros Filgueira (arq. col. 2137 C.O.A.G.) e Alvaro Fernández Carballada (arq. col. 1047 C.O.A.G.): A modificación puntual afecta aos seguintes artigos do PXOM:

- Artigo 9. Conceptos urbanísticos (respecto á edificabilidade)
- Artigo 215. Definición do uso residencial.
- Artigo 220. Clasificación dos usos industriais.
- Artigo 221. Limitacións da industria segundo as categorías.
- Artigo 227. Uso comercial.
- Artigo 228. Administrativo e de oficinas.
- Artigo 229. Excepción para os locais comerciais e de oficinas existentes.
- Artigo 233. Accesos e viarios interiores.
- Artigo 245. Clasificación.
- Artigo 249. Aplicación (Derrogación).
- Artigo 295. Evacuación de fumes, gases e aire acondicionado.
- Artigo 315. Ordenanza zonal 1-Zona residencial extensiva-Vivenda familiar en Carballo.
- Artigo 316. Ordenanza zonal 2. Zona residencial intensiva-Vivenda colectiva en Carballo
- Artigo 317. Ordenanza zonal 3. Zona terciaria.
- Artigo 319. Ordenanza zonal 5. Industrial B.
- Artigo 330. Condicións dos usos (en SNR).

Segundo.- Someter o expediente a información pública por prazo de dous meses mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia en nun dos xornais de maior circulación na provincia. Durante o mencionado prazo os interesados poderán formular cantas alegacións teñan por conveniente. A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluído un resumo executivo.

Terceiro.- Dar traslado desta documentación á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo a fin de que dea audiencia aos municipios limítrofes e solicite os informes sectoriais autonómicos preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo de tres meses; transcorrido este prazo, entenderanse emitidos con carácter favorable.

Cuarto.- Solicitar informes sectoriais preceptivos da Administración do Estado á Delegación do Goberno e á Secretaría de Estado para o Avance Dixital da Dirección Xeral de Telecomunicacións e Tecnoloxías da Información.

Quinto.- Conforme ao disposto no artigo 47.2 da Lei 2/20126, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e artigo 86 do seu regulamento (Decreto 143/2016, de 22 de setembro), o acordo de aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas naqueles ámbitos do territorio obxecto de planeamento no caso en que as novas determinacións deste supoñan a modificación da ordenación urbanística vixente.

CONCELLO DE CARBALLO

C.I.F.: P1501900C
Praza do Concello S/N
Teléfono 981 70 41 00
www.carballo.gal
infocarballo@carballo.gal
15100 CARBALLO
A Coruña



OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL

INFORME TÉCNICO E XURÍDICO

ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DO PXOM DE CARBALLO NA NORMATIVA. Aprobación Inicial.

EXPTE. 2018/X999/000404.

PROMOTOR: CONCELLO DE CARBALLO.

REX. ENTRADA: 201899900000989 de 25/09/2018

REDACTOR: BEATRIZ ANEIROS FILGUEIRA (arq. col. 2137 COAG) e ALVARO FERNÁNDEZ CARBALLADA (arq. col. 1047 COAG) COMO INTEGRANTES DA SOCIEDADE "FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P."

I.- ANTECEDENTES.

- Solicitud de inicio da A.A.E. simplificada da m.p. nº 3 do PXOM de Carballo de data 06/03/2018 (R.S. 201890000000237), xunto co borrador da modificación puntual (m.p.) e do documento ambiental estratéxico (DAE).
- Resolución do 5 de xuño de 2018 da directora xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático, pola que se formula o informe ambiental estratéxico (I.A.E.) (R.E. 201800000005569 de 26 de xuño de 2018), no que se achegan como ANEXO os informes emitidos durante o período de consultas da A.A.E., pola Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (DXOTU), Instituto de Estudos do Territorio (IET), e Dirección Xeral de Pesca Acuicultura e Innovación Tecnolóxica.
- Publicación do I.A.E. da m.p. no DOG núm 129 de 6 de xullo de 2018.
- Presentación do documento da m.p. o 9 de outubro de 2018 (R.E. 201899900001060).
- Presentación do resumo executivo da m.p. o 9 de outubro de 2018 (R.E.201899900001054).

II.- NORMATIVA APLICABLE.

- Lei 7/1985 do 2 de abril, Reguladora das bases de réxime local (LBRL) e Lei 5/1997 de Administración local de Galicia.
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG).
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (RLSG).
- Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) do Concello de Carballo aprobado por Orde do 4 de febreiro de 2016 da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio (DOG, núm. 39, do 26 de febreiro de 2016 e BOP, núm. 38, do 26 de febreiro de 2016).

III.- OBXECTO, XUSTIFICACIÓN E DESCRICIÓN DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- PRIMEIRO-OBXECTO.

Tal e como consta na memoria o obxectivo da m.p. consiste en:

"A presente modificación persegue mellorar a regulación de usos establecida no PXOM en vigor, e adaptar as súas determinacións á actual lexislación urbanística en vigor; en concreto proponse modificar os seguintes aspectos:

- *Cálculo da edificabilidade: a Normativa do PXOM establece que se efectuará en función da superficie bruta de parcela; non obstante a lexislación urbanística en vigor establece o cálculo en función da superficie neta.*
- *Aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso industrial.*
- *Aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso comercial.*
- *Aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso administrativo e de oficinas.*
- *Altura libre de pisos para os usos comercial e administrativo: unificar no PXOM a súa regulación en consonancia coa lexislación sectorial de aplicación.*
- *Uso espectáculos públicos e actividades recreativas: actualizar a súa categorización á lexislación sectorial en vigor.*
- *Potenciar o desenvolvemento do uso equipamento, eliminando a actual restrición de limitar a súa localización unicamente ás parcelas sinaladas a tal efecto nos planos de ordenación.*
- *Aumentar a pendente máxima das ramplas dos garaxes en soto, no caso de edificios existentes.*
- *Eliminar a obriga de incluír instalacións centralizadas de evacuación de emisións de equipos de aire acondicionado, no caso de novas construcións e reestruturacións.*

Documento electrónico asinado dixitalmente cuxa integridade garátese mediante cotexo na Sede Electrónica deste Organismo co Código de Verificación Dixital (CVD) especificado á marxe.
(artigo 42.b da Lei 40/2015, de 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público)

CONCELLO DE CARBALLO

C.I.F.: P1501900C
Praza do Concello S/N
Teléfono 981 70 41 00
www.carballo.gal
infocarballo@carballo.gal
15100 CARBALLO
A Coruña



Todas estas cuestións responden a disfuncións e mesmo contradicións na normativa detectadas polos técnicos municipais encargados de informar as solicitudes de licenzas de obras e comunicacións previas de actividades durante os máis de dous anos de vixencia do PXOM.

- SEGUNDO-XUSTIFICACIÓN:

Tal e como se dispón no artigo 83.1. da LSG e 200.1. do RLSG calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas. Este interese público xustifícase na memoria da m.p. indicando que:

" O obxectivo da presente Modificación é mellorar a funcionalidade da Normativa do PXOM en aspectos detectados nestes anos de vixencia do PXOM, así como adaptala á actual lexislación urbanística en vigor; polo que se trata de razóns de interese colectivo derivadas dunhas necesidades reais da poboación residente.

Consecuencia do anterior, foi a "aprobación criterios interpretativos sobre categorización das actividades do artigo 220 do PXOM de Carballo" (BOP da Coruña nº 93, do 18 de maio de 2018) (ver anexo 2), co fin de aclarar aspectos interpretativos da Normativa do PXOM, mediante o establecemento de dous criterios interpretativos respecto dos usos industriais e comerciais, os cales incorpóranse no presente documento.

As anteriores razóns para realizar a presente modificación son de interese público, xa que co seu desenvolvemento o plan urbanístico dará resposta ás necesidades actuais da poboación."

Ao noso xuízo o interese público está suficientemente xustificado xa que en todos os casos trátase de clarificar aspectos dúbidosos e de corrixir contradicións existentes na normativa do PXOM que dotarán ao documento dunha maior seguridade xurídica.

- TERCEIRO-DESCRIBIÓN:

Tal e como consta na memoria da m.p. e no informe da DXOTU, a normativa corríxese nos aspectos que se indican a continuación:

- Modificación do artigo 9 no referente ao cálculo da edificabilidade que pasará de referirse á superficie bruta á superficie de neta. Este cambio que ven motivado pola adaptación ao disposto no ANEXO I do RLSG, faise extensivo ao artigo 315 G.2. referente ao cálculo da edificabilidade na ordenanza zonal 1 de solo urbano "Zona residencial extensiva-Vivenda familiar en Carballo".
- Aclaración e mellora das condicións de compatibilidade do uso residencial e industrial mediante a alteración dos seguintes artigos:
 - *Artigo 215. Definición do uso residencial:* introduce a posibilidade de incluír recintos onde se realice unha actividade económica para incorporar entre outros as vivendas turísticas.
 - *Artigo 220. Clasificación dos usos industriais:* Permítese a situación en planta baixa de edificios de vivendas con limitacións, incorpóranse na relación non pechada outras actividades que se solicitan frecuentemente e límitase a potencia baixándose dos 41,58w previstos actualmente a 20,00w.
 - *Artigo 221. Limitacións da industria segundo as categorías:* Clarifícase o concepto de potencia, facendo referencia á "potencia instalada". No cadro de potencias máx. permitidas segundo a categoría/situación reflíctese a diminución da potencia na categoría B en planta baixa de edificio de vivendas de 41,58 a 20 w.
 - *Artigo 316. Ordenanza zonal 2. Zona residencial intensiva-Vivenda colectiva en Carballo:* Incorpórase nos usos compatibles e industrial en categoría B cunha limitación de 200 m² en planta, cunha serie de excepcións de actividades concretas (talleres de carpintería e vernizado de madeira, talleres de perfilería metálica e talleres ferraxería) que estarían prohibidos.
 - *Artigo 330. Condicións dos usos (en SNR):* Incorpórase como uso compatible o industrial en cat. B, manténdose as limitacións referentes a pequenos obradoiros de talleres en p. baixa ou edificacións adxectivas cunha superficie máxima de 200 m².
- Aclaración e mellora das condicións de compatibilidade do uso residencial e comercial mediante a alteración dos seguintes artigos:
 - *Artigo 227. Uso comercial.* Aclárase que este uso só se permite en planta soto si está unido á planta baixa.
 - *Artigo 315. Ordenanza zonal 1-Zona residencial extensiva-Vivenda familiar en Carballo:* Incorpórase nos usos compatibles o comercial en categoría B.
- Aclaración e mellora das condicións de compatibilidade do uso administrativo e de oficinas co uso comercial, mediante a alteración dos seguintes artigos:
 - *Artigo 228. Administrativo e de oficinas:* Incorpórase na relación de actividades os servizos sanitarios.
 - *Artigo 315. Ordenanza zonal 1-Zona residencial extensiva-Vivenda familiar en Carballo:* Introdúcese como uso compatible o uso administrativo en categorías A e B.
 - *Artigo 330. Condicións dos usos (en SNR):* Incorpórase como uso compatible o uso administrativo e de oficinas en todas as categorías.

- Modificación da regulación das alturas libres mínimas esixibles para o uso comercial e administrativo e de oficinas para adaptalos á normativa sectorial e para os locais existentes, aléranse os artigos seguintes:
 - *Artigo 227. Uso comercial.* A altura libre de pisos que actualmente está establecida en 2,70 m., faise coincidir coa que se estableza na lexislación sectorial e entodo caso maior ou igual a 2,50 m. que é a altura libre esixida para as vivendas na normativa de habitabilidade.
 - *Artigo 228. Administrativo e de oficinas:* Faise a mesma modificación que no artigo 227.
 - *Artigo 229. Excepción para os locais comerciais e de oficinas existentes:* A excepción que na normativa actual refírese soamente a locais en planta baixa situados en solo urbano, faise extensiva a todas as plantas en solo urbano e de núcleo rural.
- Regulación do uso de espectáculos e actividades recreativas:
 - *Artigo 245. Clasificación:* Elimínase a relación exhaustiva de actividades que corresponden ao D.292/2004 corrixido polo D.160/2005, deixando unicamente a referencia á normativa autonómica vixente. Incorporárase a necesidade de que dispoñan de accesos, escaleiras e ascensores independentes no caso de que se localice nun edificio de vivendas.
 - *Artigo 315. Ordenanza zonal 1-Zona residencial extensiva-Vivenda familiar en Carballo:* Ampliación dos usos permitidos a todos os previstos na normativa autonómica agás os 2.4., 2.5., 2.6. e 2.8. do D.160/2005.
 - *Artigo 316. Ordenanza zonal 2. Zona residencial intensiva-Vivenda colectiva en Carballo:* Ampliación dos usos permitidos a todos os previstos na normativa autonómica agás os 2.4., 2.5. (hipódromos) e 2.8., establécese a obriga de que se desenvolvan en planta baixa, soto ou primeira.
 - *Artigo 317. Ordenanza zonal 3. Zona terciaria:* Ampliación dos usos permitidos a todos os previstos na normativa autonómica agás os 2.4., 2.5. (hipódromos) e 2.8., establécese a obriga de que se desenvolvan en planta baixa ou en edificio exclusivo.
 - *Artigo 319. Ordenanza zonal 5. Industrial b.* Ampliación dos usos permitidos a todos os previstos na normativa autonómica agás os 2.4., 2.5. 2.6. e 2.8.
 - *Artigo 330. Condicións dos usos (en SNR):* Ampliación dos usos permitidos a todos os previstos na normativa autonómica agás os 2.4., 2.5. 2.6. e 2.8.
- Derrogación do *artigo 249. Aplicación* (das condicións do uso dotacional), para poder implantar usos dotacionais en todo tipo de parcelas e non soamente nas que estean cualificadas como tales.
- Incorporación dun parágrafo no *artigo 233. Accesos e viarios interiores* no uso de garaxe aparcamento e servizos do automóbil que permita a utilización de rampas dos edificios existentes ou nos que transcorrese o prazo legal de reposición da legalidade urbanística, que non cumpran as condicións nos edificios de nova construción sempre que se adopten medidas correctoras ou compensatorias que se consideren necesarias.
- Condicións do uso agropecuario.
 - *Artigo 330. Condicións dos usos (en SNR):* Incorporación no uso agropecuario das instalacións de ocio, ensino e investigación, coas limitacións de superficie máxima a 25 m. e baixando a altura máxima de 7,00 metros a 5,00.
- Modificación do *artigo 295. Evacuación de fumes, gases e aire acondicionado*, no senso de eliminar a referencia a *aire acondicionado* tanto no título como no texto do articulado e referíndose aos fumes e gases de cociñas.

IV.- AXUSTE ÁS DETERMINACIÓNS AMBIENTAIS DO INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO.

Tal e como indicamos con anterioridade, o informe ambiental estratéxico (I.A.E.) da m.p. formulouse mediante resolución da directora xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático de 5 de xuño de 2018. O informe conclúe que non se someta a m.p. ao procedemento de A.A.E. ordinaria, ao considerar que non se producirán efectos no ambiente. No apartado 3 referente ao período de exposición pública e consultas previas referente ás observacións das respostas da *DXOTU, IET e Dirección Xeral de Pesca, Agricultura e Innovación Tecnolóxica* indícase que "*O Concello deberá considerar a totalidade destas observacións no proceso de elaboración da Modificación puntual,...*". A estes efectos compre ter en conta o indicado nos informes respectivos.

- DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO (DXOTU):

- **CONCLUSIÓNS DO INFORME E INTEGRACIÓN NA M.P.:** Extractamos os aspectos a ter en conta na redacción da m.p.:

- *O proxecto de modificación que se redacte deberá ter en conta que para os ámbitos suxeitos aos límites de edificabilidade establecidos no artigo 41 da LSG aplicarase a definición de superficie establecida no artº 41.4.b) da LSG.*

A proposta de redacción do art. 9, no referente ao cómputo da edificabilidade, fai referencia á normativa urbanística vixente.

CONCELLO DE CARBALLO

C.I.F.: P1501900C
Praza do Concello S/N
Teléfono 981 70 41 00
www.carballo.gal
infocarballo@carballo.gal
15100 CARBALLO
A Coruña



- *No que afecta á redacción do punto G do artigo 315 (ordenanza 1), o cambio proposto non está completo, dado que é necesario eliminar o inciso "..., sen descontar as cesións por aliñación" por ser contradictorio coa alteración proposta.*

Na proposta do apartado G do artigo 315 elimínase esa frase.

- *En canto ao artigo 245, a definición das categorías de usos que se utilizan logo para a súa concreción en cada unha das ordenanzas zonais debe conterse no plan xeral ou remitirse a unha norma externa concreta (Decreto 292/2004 modificado polo Decreto 160/2005) e non ás posibles normas futuras, pois un cambio na numeración ou contido das actividades nestas supón unha alteración dos usos permitidos en cada zona (determinación propia do plan xeral) sen modificar formalmente este. En consecuencia, cómpre incorporar no plan xeral a definición e codificación dos usos de espectáculos públicos e actividades recreativas que se utilicen para o establecemento de usos nas ordenanzas zonais.*

Para subsanar este aspecto elimínase o parágrafo "ou norma que a substitúa", facendo referencia únicamente ao Decreto 292/2004 de 18 de novembro modificado polo Decreto 160/2005.

- INSTITUTO DE ESTUDIOS DO TERRITORIO (IET).

- CONCLUSIÓNS DO INFORME:

A conclusión do informe é que a m.p. non provocará un impacto paisaxístico significativo e polo tanto non impón condición algunha agás que debe ser suxeita a informe do IET tras a súa aprobación inicial.

- DIRECCIÓN XERAL DE PESCA, ACUICULTURA E INNOVACIÓN TECNOLÓXICA.

Este informe conclúe que as actuacións comprendidas na m.p. non é previsible que teñan impacto nas actividades de acuicultura mariña ou continental competencia desa D.X..

V.- DOCUMENTACIÓN.

A modificación puntual está integrada polos seguintes documentos:

- MEMORIA INFORMATIVA E XUSTIFICATIVA.
- ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO.
- MEMORIA DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA.
- RESUMO EXECUTIVO.
- ANEXOS.
 - ANEXO 1. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DA M.P. Nº 3 DO PXOM DE CARBALLO.
 - ANEXO 2. BOP DA CORUÑA NÚM 93, DO 18 DE MAIO DE 2018. APROBACIÓN DE CRITERIOS INTERPRETATIVOS SOBRE A CATEGORIZACIÓN DAS ACTIVIDADES DO ARTIGO 220 DO PXOM DE CARBALLO.
 - ANEXO 3. ARTIGOS DO PXOM QUE VENSE MODIFICADOS SEGUNDO A REDACCIÓN PROPOSTA NA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Considérase que esta documentación é suficiente para as características e obxecto da m.p..

VI- FORMULACIÓN E APROBACIÓN INICIAL DA M.P..

De acordo co disposto nos artigos 83.5. da LSG e 200.5. do RLSG.

" A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación".

De conformidade co anterior a formulación das m.p. do PXOM corresponde ao concello de Carballo. A este respecto compre sinalar que a redacción da presente m.p. xunto con outras foi encargada á empresa *Fernández Carballada y Asociados, SLP* mediante contrato menor de servizo aprobado por Resolución da Alcaldía de data 19 de maio de 2017.

Segundo se dispón nos artigos 60 da LSG e 144 do RLSG.

- *O concello, logo do informe dos servizos técnicos e xurídicos municipais sobre a conformidade do plan coa lexislación vixente, procederá á súa aprobación inicial e someterá o documento a información pública durante un prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia.*

A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluídos un resumo executivo.

O resumo executivo conterá, como mínimo, os seguintes aspectos:

- a) Os ámbitos en que a nova ordenación altere a vixente, cun plano da súa situación e indicación do alcance da dita alteración.*

Documento electrónico asinado dixitalmente cuxa integridade garátese mediante cotexo na Sede Electrónica deste Organismo co Código de Verificación Dixital (CVD) especificado á marxe.
(artigo 42.b da Lei 40/2015, de 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público)

CONCELLO DE CARBALLO

C.I.F.: P1501900C
Praza do Concello S/N
Teléfono 981 70 41 00
www.carballo.gal
infocarballo@carballo.gal
15100 CARBALLO
A Coruña



- b) De ser o caso, os ámbitos en que se suspenda o outorgamento de licenzas e a tramitación doutros procedementos, indicando a duración da suspensión.*
- *O concello trasladará esta documentación ao órgano competente en materia de urbanismo, o cal dará audiencia aos municipios limítrofes e solicitará os informes sectoriais autonómicos preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo de tres meses; transcorrido este, entenderanse emitidos con carácter favorable. Respecto dos informes sectoriais a que se fai referencia neste punto no anexo II recóllese unha listaxe dos ditos informes e do momento en que deberá solicitarse cada un deles, de acordo coa normativa sectorial correspondente.*
 - *Cumpridos os trámites anteriores, o órgano competente en materia de urbanismo remitirá ao concello o seu resultado, e poderase continuar o procedemento.*

O concello deberá solicitar os informes sectoriais preceptivos non autonómicos segundo a relación que se establece no anexo II do RLSG, que neste caso son os seguintes:

- Informe da Delegación do Goberno conforme ao establecido na Disposición adicional segunda da Lei 13/2003, do 2 de maio, reguladora do contrato de concesión de obras públicas, artigo 5 da Lei 34/1998, do 7 de outubro, do sector de hidrocarburos, artigo 5 da Lei 24/2013, do 26 de decembro, do sector eléctrico, e artigo 68 do Real decreto 1434/2002, do 27 de decembro, polo que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministración e procedementos de autorización de instalacións de gas natural.
- Informe da Secretaría de Estado para o Avance Dixital da Dirección Xeral de de Telecomunicacións e Tecnoloxías da Información en materia de telecomunicacións, segundo o disposto no artº 35 da Lei 9/2014, do 9 de maio, de telecomunicacións.

O órgano competente para resolver este asunto é o pleno do concello en virtude do disposto no art 22.2.c da Lei 7/1985, de 2 de abril.

Por todo o anterior, formulase a seguinte:

VII.- PROPOSTA.

- **Primeiro.-** Aprobar inicialmente a **modificación puntual nº 3 do PXOM de Carballo en normativa**, segundo a documentación técnica elaborada polos arquitectos Beatriz Aneiros Filgueira (arq. col. 2137 C.O.A.G.) e Alvaro Fernández Carballada (arq. col. 1047 C.O.A.G.).
- **Segundo.-** Someter o expediente a información pública por prazo de dous meses mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia en nun dos xornais de maior circulación na provincia. Durante o mencionado prazo os interesados poderán formular cantas alegacións teñan por conveniente. A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluído un resumo executivo da mesma.
- **Terceiro.-** Dar traslado desta documentación á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo a fin de que dea audiencia aos municipios limítrofes e solicite os informes sectoriais autonómicos preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo de tres meses; transcorrido este prazo, entenderanse emitidos con carácter favorable.
- **Cuarto.-** Solicitar informes sectoriais da Administración do Estado á Delegación do Goberno e á Secretaría de Estado para o Avance Dixital da Dirección Xeral de de Telecomunicacións e Tecnoloxías da Información.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DO PXOM
DE CARBALLO EN NORMATIVA**

SITUACION:

CONCELLO DE CARBALLO (A CORUÑA)

PETICIONARIO:

CONCELLO DE CARBALLO

agosto2018

fc | a
arquitecturaurbanismo

álvaro fernández carballeda
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

ÍNDICE DO DOCUMENTO

MEMORIA INFORMATIVA E XUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN E ANTECEDENTES.....	1
1.1. MARCO LEGAL	1
1.1.1. Lei do Solo de Galicia.....	1
1.1.2. Regulamento da Lei do Solo de Galicia.....	1
1.2. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN.....	2
1.3. TRAMITACIÓN PREVIA	3
1.3.1. Trámite de consultas no procedemento de EAE simplificada.....	3
2. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE FINS E OBXECTIVOS.....	5
2.1. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN	5
2.1.1. Situación xeográfica	5
2.1.2. Situación sobre o planeamento xeral municipal.....	5
2.2. ANÁLISE DE RISCOS	5
2.3. DIAGNÓSTICO DA SITUACIÓN ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE.....	6
3. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE FINS E OBXECTIVOS.....	7
3.1. ALCANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL	7
3.1.1. Obxectivo.....	7
3.1.2. Función do planeamento proposto respecto da situación de partida.....	7
3.2. DESCRIPCIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA	7
3.2.1. Cómputo da edificabilidade	8
3.2.2. Compatibilidade de usos	9
3.2.3. Uso residencial	10
3.2.4. Uso industrial.....	10
3.2.5. Uso de servizo terciario. Uso comercial.....	13
3.2.6. Uso de servizo terciario. Uso administrativo e de oficinas.....	15
3.2.7. Altura libre de pisos	17
3.2.8. Uso espectáculos públicos e actividades recreativas	20
3.2.9. Uso dotacional	26
3.2.10. Uso garaxe-aparcadoiro	27
3.2.11. Uso agropecuario	28
3.2.12. Condicións xerais da edificación.....	29

3.3. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA.....	30
4. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO	31
5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDADE ECONÓMICA.....	32
6. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR NO PXOM	33

ANEXOS

ANEXO 1. RESOLUCIÓN DO 5 DE XUÑO DE 2018 POLA QUE SE FORMULA O INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CARBALLO EN NORMATIVA

ANEXO 2. BOP DA CORUÑA Nº 93, DO 18 DE MAIO DE 2018. APROBACIÓN CRITERIOS INTERPRETATIVOS SOBRE CATEGORIZACIÓN DAS ACTIVIDADES DO ARTIGO 220 DO PXOM DE CARBALLO

ANEXO 3. ARTIGOS DO PXOM MODIFICADOS SEGUNDO A REDACCIÓN PROPOSTA NO PRESENTE DOCUMENTO

Firmado digitalmente por: JOSÉ VILLÁN FUERTES - 09764560W
Motivo: Concello de Carballo. Modificación puntual nº 3 PXOM
normativa. Aprobación inicial en sesión 10/18 ordinaria celebrada
por el Pleno de la Corporación el 29/10/2018.
Localización: Carballo (A Coruña)
Fecha y hora: 14.11.2018 14:16:38

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN E ANTECEDENTES

O Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Carballo (en diante PXOM), foi aprobado definitivamente o 4 de febreiro de 2016. Devandito documento incorpora na súa Normativa, certas prescricións referentes á regulación de usos que se desexan modificar, así como adaptar as súas determinacións á actual normativa urbanística en vigor.

1.1. MARCO LEGAL

1.1.1. Lei do Solo de Galicia

A principal normativa a considerar na redacción dunha modificación de plan xeral é a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG), e máis concretamente o seu artigo 83.

Artigo 83. Modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico

- 1. Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.*
- 2. A alteración do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico poderá levarse a cabo mediante a revisión deles ou mediante a modificación dalgún dos seus elementos.*
- 3. Enténdese por revisión do planeamento xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto, pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación ou polo esgotamento da súa capacidade.*
- 4. Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan considerarase como modificación deste, aínda cando a dita alteración implique cambios na clasificación, na cualificación do solo ou na delimitación do ámbito dos polígonos.*
- 5. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.*
- 6. No caso das modificacións do planeamento xeral que teñan por obxecto a delimitación do solo de núcleo rural de acordo co establecido no artigo 23, tramitaranse seguindo o procedemento establecido no artigo 78 desta lei.*

Co anterior e tendo en conta o obxectivo que se persegue, xustifícase a non necesidade de redactar unha Revisión do plan. O obxectivo do presente documento é modificar a regulación de usos recollida na Normativa do PXOM, xa que nestes primeiros anos de vixencia do PXOM detectáronse algunhas disfuncións que se poden mellorar, así como adaptar certas determinacións á actual lexislación urbanística en vigor; polo que se trata de razóns de interese público derivadas de necesidades reais.

A Modificación diminúe a capacidade residencial actual do Plan Xeral, e non leva a reclasificación de solo.

1.1.2. Regulamento da Lei do Solo de Galicia

Respecto dos obxectivos do presente documento, o RLSG establece o seguinte.

Artigo 200. Modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico

- 1. Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas (artigo 83.1 da LSG).*

2. A alteración do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico poderá levarse cabo mediante a revisión deles ou mediante a modificación dalgún dos seus elementos (artigo 83.2 da LSG).

3. Enténdese por revisión do planeamento xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto, pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación ou polo esgotamento da súa capacidade (artigo 83.3 da LSG).

4. Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan considerarase como modificación deste, aínda cando a dita alteración implique cambios na clasificación, na cualificación do solo ou na delimitación do ámbito dos polígonos (artigo 83.4 da LSG).

5. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación (artigo 83.5 da LSG).

6. No caso das modificacións do planeamento xeral que teñan por obxecto a delimitación do solo de núcleo rural de acordo co establecido no artigo 23 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 34 deste regulamento, tramitaranse seguindo o procedemento establecido no artigo 78 da dita lei e 191 deste regulamento (artigo 83.6 da LSG).

O mesmo procedemento será de aplicación para o suposto de modificacións das delimitacións de núcleos rurais, así como as que afecten as súas ordenanzas reguladoras.

Visto o artigo transcrito compróbase que o alcance do documento que se pretende, inclúese dentro do suposto de Modificación de Plan Xeral.

Neste caso particular, dado que tanto a LSG como o RLSG establecen que “a revisión do plan e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación”, resultará de aplicación o estipulado para a redacción do plan xeral.

Respecto ao contido establecer que o alcance do documento de PXOM excede amplamente as determinacións da Modificación de PXOM que se propón; polo que o contido do presente documento incluírá aqueles aspectos que afectan as determinacións relacionados na lexislación en vigor para o caso do Plan Xeral, omitindo xustificadamente os apartados que non resultan de aplicación no presente documento por tratarse de aspectos sobre os que a presente Modificación non ten incidencia.

1.2. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN

Tal e como se recolle no apartado anterior, o artigo 83 da LSG esixe que as modificacións de plan urbanístico fundamentense en razóns de interese público debidamente xustificadas, as cales se detallan no presente apartado.

O obxectivo da presente Modificación é mellorar a funcionalidade da Normativa do PXOM en aspectos detectados nestes anos de vixencia do PXOM, así como adaptala á actual lexislación urbanística en vigor; polo que se trata de razóns de interese colectivo derivadas dunhas necesidades reais da poboación residente.

Consecuencia do anterior, foi a “aprobación criterios interpretativos sobre categorización das actividades do artigo 220 do PXOM de Carballo” (BOP da Coruña nº 93, do 18 de maio de 2018) (ver anexo 2), co fin de aclarar aspectos interpretativos da Normativa do PXOM, mediante o establecemento de dous criterios interpretativos respecto dos usos industriais e comerciais, os cales incorpóranse no presente documento.

As anteriores razóns para realizar a presente modificación son de interese público, xa que co seu desenvolvemento o plan urbanístico dará resposta ás necesidades actuais da poboación.

1.3. TRAMITACIÓN PREVIA

Previamente á redacción do presente documento tramitouse ante a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático, o correspondente Documento Ambiental Estratéxico, co obxectivo de que esta Administración decidise sobre a necesidade ou non de someter a Modificación ao procedemento ordinario de Avaliación Ambiental Estratéxica establecido na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de Avaliación Ambiental. Consecuencia do trámite anterior emitíuse a “Resolución do 5 de xuño de 2018 pola que se formula o Informe Ambiental Estratéxico da Modificación Puntual número 3 do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Carballo en Normativa” (ver Anexo 1), na que se resolveu non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a Modificación. Con todo, na devandita resolución establécese a seguinte determinación.

Tendo en conta o indicado nos apartados anteriores e a análise realizada segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, propoño non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a *Modificación puntual núm.3 do PXOM de Carballo en normativa*, ao considerar que non se producirán efectos significativos no ambiente.

Fonte: Informe Ambiental Estratéxico.

1.3.1. Trámite de consultas no procedemento de EAE simplificada

Como consecuencia do trámite anteriormente exposto, o órgano ambiental solicitou informe de diversas administracións e organismo implicados. A continuación inclúese a análise dos informes recibidos, así como o grao de incorporación das súas determinacións no documento.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

O informe inclúe as seguintes catro determinacións. A continuación inclúese o seu análise pormenorizado.

1. Razóns de interese público da modificación (artigo 83.1 da LSG).

De conformidade co artigo 83.1 da LSG, as modificacións de planeamento urbanístico deberán fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

De acordo co punto 3.1.2 do borrador, a función do planeamento proposto é corrixir as disfuncións detectadas nestes primeiros anos de vixencia do PXOM, que afectan aos aspectos indicados, para os que se propoñen pequenas modificacións e aclaracións nas definicións das categorías dos usos contemplados, así como a súa inclusión dentro das ordenanzas da edificación correspondentes. As ordenanzas zonais afectadas son varias do solo urbano e a de solo de núcleo rural.

En termos xerais, unha adecuada regulación dos usos ten encaixe na esixencia do artigo 43.2 da LSG, de procurar unha razoable e equilibrada articulación de usos, actividades e tipoloxías edificatorias compatibles.

2. Definición do concepto *índice de edificabilidade e aproveitamento lucrativo* (punto B do artigo 9 e punto G do artigo 315 da normativa do plan xeral).

O proxecto de modificación que se redacte deberá ter en conta que para os ámbitos suxeitos aos límites de edificabilidade establecidos no artigo 41 da LSG aplicarase a definición de superficie establecida no artigo 41.4.b) da LSG.

No que afecta á redacción ao punto G do artigo 315 (ordenanza 1), o cambio proposto non está completo, dado que é necesario eliminar o inciso “..., sen descontar as cesións por aliñación”, por ser contraditorio coa alteración proposta.

3. Regulación do uso de espectáculos públicos e actividades recreativas (artigos 245, 316 a 319 e 330 da normativa do plan xeral)

En canto ao artigo 245, a definición xeral das categorías de usos que se utilizan logo para a súa concreción en cada unha das ordenanzas zonais debe confese no plan xeral ou remitirse a unha norma externa concreta (Decreto 292/2004 modificado polo Decreto 160/2005) e non ás posibles normas futuras, pois un cambio na numeración ou contido das actividades nestas suporían unha alteración dos usos permitidos en cada zona (determinación propia do plan xeral) sen modificar formalmente este. En consecuencia, cómpre incorporar no plan xeral a definición e codificación dos usos de espectáculos públicos e actividades recreativas que se utilicen para o establecemento de usos nas ordenanzas zonais (artigo 142.4 do RLSG).

4. Para a tramitación da modificación (art. 83.5 LSG) seguirase o procedemento sinalado no artigo 60 LSG.

Dando cumprimento ao anterior:

- Adaptaranse as determinacións referentes ao cómputo da edificabilidade, ás observacións recollidas no informe.
- Adaptarase a regulación do uso espectáculos públicos e actividades recreativas, ás observacións recollidas no informe.
- A súa tramitación está a realizarse conforme ao procedemento establecido no artigo 60 da LSG.

INSTITUTO DE ESTUDOS DO TERRITORIO

O informe conclúe do seguinte modo.

A presente modificación puntual refírese a aspectos normativos do PXOM e non ten incidencia sobre a paisaxe.

4. Conclusión:

Polo que atinxe ás competencias deste departamento en materia de paisaxe, considérase que a modificación puntual número 3 do plan xeral de ordenación municipal de Carballo en normativa, non provocará un impacto paisaxístico significativo.

Cómpre lembrar que de acordo co artigo 7.2 da Lei 7/2008 (modificado pola Lei 12/2014, do 22 de decembro, de medidas fiscais e administrativas), e tendo en conta o disposto no artigo 83.5 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, a modificación, tras a súa aprobación inicial, deberá someterse a informe do Instituto de Estudos do Territorio.

Esta Administración comprobou que a actuación non ten incidencia sobre a paisaxe.

DIRECCIÓN XERAL DE PESCA, ACUICULTURA E INNOVACIÓN TECNOLÓXICA

Esta Administración comprobou que a actuación non ten impacto nas actividades de acuicultura da súa competencia.

2. **MEMORIA XUSTIFICATIVA DE FINS E OBXECTIVOS**

2.1. **DELIMITACIÓN DO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN**

2.1.1. **Situación xeográfica**

O ámbito da Modificación sitúase na provincia de Coruña, no Concello de Carballo, capital da comarca de Bergantiños.



Fonte: Elaboración propia.

2.1.2. **Situación sobre o planeamento xeral municipal**

O ámbito da Modificación está formado pola Normativa do PXOM de Carballo. Neste sentido, a fin de determinar con facilidade o ámbito e alcance da Modificación proposta, nos apartados correspondentes detállanse os cambios propostos nos artigos afectados.

2.2. **ANÁLISE DE RISCOS**

Neste apartado inclúese a análise de riscos no ámbito, en cumprimento do establecido no Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, e das Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GALICIA

3.1.14. Os instrumentos de ordenación do territorio e do planeamento urbanístico deberán conter unha análise dos riscos naturais e antrópicos aos que se expón o territorio do seu ámbito de influencia, e deberán estes terreos expostos quedar excluídos do proceso urbanizador e, en todo caso, dos usos polos que poidan verse afectados persoas e bens materiais ou que deixen de ser funcionais no caso de materialización do risco.

Unha vez analizado o ámbito da Modificación pódese concluír que non se ten constancia da existencia de ningún risco natural ou antrópico.

2.3. DIAGNÓSTICO DA SITUACIÓN ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE

Nestes primeiros anos de vixencia do PXOM detectáronse algunhas disfuncións que se poden mellorar, así como adaptar certas determinacións á actual lexislación urbanística en vigor. Estes aspectos afectan en xeral á regulación de usos establecida na Normativa, así como ao cómputo de edificabilidade; en concreto detectáronse os seguintes aspectos:

- Discrepancias no cálculo da edificabilidade, xa que o PXOM establece que se efectuará en función da superficie bruta de parcela, pero a actual lexislación urbanística en vigor establece o cálculo en función da superficie neta.
- As condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso industrial dependen fundamentalmente da potencia da actividade industrial, así como da edificación na que se atope. Pero estes aspectos no se atopan debidamente coordinados, producindo certas disfuncións na súa aplicación.
O anterior tamén sucede no caso das condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso comercial; e o uso residencial e o uso administrativo e de oficinas.
- Respecto ao parámetro de altura libre de pisos para os usos comercial e administrativo, a regulación recollida no PXOM non está adaptada á lexislación sectorial de aplicación, o que produce problemas de interpretación e aplicación.
- Algo parecido ocorre co uso espectáculos públicos e actividades recreativas, xa que a súa categorización tampouco se atopa actualizada á lexislación sectorial en vigor.
- Por outro lado, o Concello persegue potenciar o desenvolvemento do uso equipamento, e a actual Normativa limita a súa localización unicamente ás parcelas sinaladas a tal efecto nos planos de ordenación.
- Así mesmo, a actual normativa fixa a pendente máxima das ramplas de acceso aos garaxes en soto nun 18 %, umbral que resulta excesivo no caso de edificacións existentes; e establece en certos casos a necesidade de prever instalacións centralizadas, que eviten a emisión en fachadas dos equipos de aire acondicionado, medida que resulta custosa e excesiva.

Para dar solución á problemática detectada proponse a presente Modificación, cuxo ámbito restrínxese ao tomo da Normativa do PXOM; concretamente aos artigos que establecen a regulación de usos, así como os correspondentes coas ordenanzas que vexen modificadas como consecuencia da súa adaptación as modificacións das determinacións referentes aos usos.

3. MEMORIA XUSTIFICATIVA DE FINS E OBXECTIVOS

3.1. ALCANCE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.1.1. Obxectivo

A presente Modificación persegue mellorar a regulación de usos establecida no PXOM en vigor, e adaptar as súas determinacións á actual lexislación urbanística en vigor; en concreto propónse modificar os seguintes aspectos:

- Cálculo da edificabilidade: a Normativa do PXOM establece que se efectuará en función da superficie bruta de parcela; non obstante a actual lexislación urbanística en vigor establece o cálculo en función da superficie neta.
- Aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso industrial.
- Aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso comercial.
- Aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso administrativo e de oficinas.
- Altura libre de pisos para os usos comercial e administrativo: unificar no PXOM a súa regulación en consonancia coa lexislación sectorial de aplicación.
- Uso espectáculos públicos e actividades recreativas: actualizar a súa categorización á lexislación sectorial en vigor.
- Potenciar o desenvolvemento do uso equipamento, eliminando a actual restrición de limitar a súa localización unicamente ás parcelas sinaladas a tal efecto nos planos de ordenación.
- Aumentar a pendente máxima das ramplas dos garaxes en soto, no caso de edificios existentes.
- Eliminar a obrigação de incluír instalacións centralizadas de evacuación de emisións de equipos de aire acondicionado, no caso de novas construcións e reestruturacións.

3.1.2. Función do planeamento proposto respecto da situación de partida

A función do planeamento proposto é corrixir as disfuncións detectadas nestes primeiros anos de vixencia do PXOM, que afectan a determinadas concrecións especificadas no apartado anterior.

Para iso propóñense pequenas modificacións e aclaracións nas definicións das categorías dos usos contemplados, así como a súa inclusión dentro das ordenanzas da edificación correspondentes.

3.2. DESCRIPCIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA

A continuación inclúese a descrición da ordenación proposta.

3.2.1. Cómputo da edificabilidade

A Normativa do PXOM de Carballo inclúe o seguinte respecto á repartición de aproveitamento.

Artigo 9. Conceptos urbanísticos utilizados por estas Normas: Definicións

(...)

B. SOBRE A ASIGNACIÓN DO APROVEITAMENTO

Índice de edificabilidade. Aproveitamento lucrativo

Desígnase co índice de edificabilidade o valor que o planeamento define para limitar a superficie da edificación permitida nunha parcela ou determinada área de solo, establecida en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de solo.

O cómputo da edificabilidade realizarase de acordo ao artigo 46 da LOUG. O índice de edificabilidade aplícase, en xeral, sobre a superficie total de parcela sen descontar a superficie de cesión a vías definida polas aliñacións.

O aproveitamento lucrativo total da área de reparto son os metros cadrados edificables de uso e tipoloxía edificatoria característicos.

(...)

Así a edificabilidade calcúlase en función da superficie bruta das parcelas. Con todo, a actual lexislación urbanística establece o seguinte.

Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que apróbase o Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia

ANEXOS

ANEXO I. DEFINICIÓNS

(...)

4. Definicións relativas á edificabilidade e ao aproveitamento urbanístico.

(...)

- c) Edificabilidade o índice de edificabilidade neta: límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de solo, aplicable sobre a superficie neta edificable.*

É por iso polo que se propón modificar a normativa, no sentido de incluír o cálculo en función da superficie neta da parcela, seguindo as determinacións da actual lexislación urbanística en vigor. Así, o citado artigo 9 quedaría como segue.

Artigo 9. Conceptos urbanísticos utilizados por estas Normas: Definicións

(...)

B. SOBRE A ASIGNACIÓN DO APROVEITAMENTO

Índice de edificabilidade. Aproveitamento lucrativo

Desígnase co índice de edificabilidade o valor que o planeamento define para limitar a superficie da edificación permitida nunha parcela ou determinada área de solo, establecida en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de solo.

O cómputo da edificabilidade realizarase de acordo ao establecido [na normativa urbanística en vigor](#). O índice de edificabilidade aplícase, en xeral, sobre a superficie total de parcela [neta, tendo en conta os límites de edificabilidade establecidos na lexislación en vigor](#).

O aproveitamento lucrativo total da área de reparto son os metros cadrados edificables de uso e tipoloxía edificatoria característicos.

(...)

Por este mesmo criterio propónse a modificación da ordenanza 1, a fin de adaptala a este criterio.

A continuación inclúese a redacción desta ordenanza recollida no PXOM en vigor.

Artigo 315. Ordenanza zonal 1. Zona residencial extensiva–Vivenda familiar en Carballo

(...)

G. CONDICIÓNS DE VOLUME E EDIFICACIÓN

1. Ocupación máxima de parcela: 60% da superficie de parcela neta.
2. Edificabilidade: Calcúlase sobre superficie de parcela bruta, sobre a que estea constituído o dereito de propiedade, sen descontar as cesións por aliñación.
 - GRAO 1: 0,5 m²/m²
 - GRAO 2: 0,7 m²/m²

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Artigo 315. Ordenanza zonal 1. Zona residencial extensiva–Vivenda familiar en Carballo

(...)

G. CONDICIÓNS DE VOLUME E EDIFICACIÓN

1. Ocupación máxima de parcela: 60% da superficie de parcela neta.
2. Edificabilidade: Calcúlase sobre superficie de parcela **net**a, sobre a que estea constituído o dereito de propiedade, ~~sen descontar as cesións por aliñación~~.
 - GRAO 1: 0,5 m²/m²
 - GRAO 2: 0,7 m²/m²

3.2.2. Compatibilidade de usos

A Normativa recolle a necesidade de desenvolver certos usos en edificios exclusivos. Cara a eliminar confusións respecto a compatibilidade de certos usos, en relación ás categorías que desenvolveranse en edificio exclusivo, propónse incluír a definición do concepto “edificio de uso exclusivo”.

A continuación inclúese a redacción do artigo 213 recollido no PXOM en vigor.

Artigo 213. Diferentes usos nun mesmo edificio

Cando nun mesmo edificio coexista un uso compatible co principal, cada un deles cumprirá as especificacións que lle fosen de aplicación. Para a definición das condicións de edificación que corresponderan ao edificio que as albergue, terase en conta a ordenanza de aplicación sinalada nos planos.

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Artigo 213. Diferentes usos nun mesmo edificio

1. *Considérase como edificio de uso exclusivo, aquel que se destine ao uso de que se trate de forma preferente ou maioritaria sen descartar implantación no mesmo edificio doutros usos que poidan resultar compatibles e sempre que o uso preferente ou maioritario ocupe mais do 60% da superficie construída do edificio ou inmovible.*
2. *Cando nun mesmo edificio coexista un uso compatible co principal, cada un deles cumprirá as especificacións que lle fosen de aplicación. Para a definición das condicións de edificación que corresponderan ao edificio que as albergue, terase en conta a ordenanza de aplicación sinalada nos planos.*

3.2.3. Uso residencial

A Modificación pretende incorporar na normativa o recente uso residencial asociado ás vivendas turísticas, os cales están tendo crecente demanda.

Para elo adaptarse a definición do uso residencial na normativa, acorde ao establecido no RLSG.

A continuación inclúese a redacción do artigo 215 recollido no PXOM en vigor.

Artigo 215. Definición

O uso residencial serve para proporcionar aloxamento permanente a persoas.

Non se considera uso residencial, o do local ou edificio destinado a residencia non permanente de persoas que non constitúan unidades de vivenda, (conventos, residenciais, hoteis...).

A continuación inclúese a nova redacción proposta do artigo 215.

Artigo 215. Definición

Defínese como residencial aquel uso que se establece en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolve una actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio.

Non se considera uso residencial, o do local ou edificio destinado a residencia non permanente de persoas que non constitúan unidades de vivenda, (conventos, residenciais, hoteis...).

3.2.4. Uso industrial

A Modificación pretende aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade do uso residencial co uso industrial, para o que se propón o cambio de dous artigos da Normativa do PXOM: o 220 e o 316. A continuación detállanse os cambios propostos para lograr este obxectivo.

O PXOM de Carballo divide o uso industrial en 4 categorías (artigo 220):

- Categoría A: industrias compatibles con vivenda.
- Categoría B: Industrial compatibles coa zonificación residencial.
- Categoría C: Industrial lixeiras que requiren edificio exclusivo.
- Categoría D: industrial medias o pesadas e almacéns en zonificación industrial.

No caso da Categoría B, o PXOM limita a súa potencia máxima a 41,58 kw (artigo 221), límite que se considera excesivo para evitar a interferencia co uso residencial, polo que se propón diminuír esta potencia ata un límite máximo de 20 kw. Así mesmo o PXOM permite certos tipos de usos industriais que non se consideran compatibles co uso residencial (como os talleres de perfilerías metálicas), que se desexan limitar unicamente aos casos de talleres de tipo artesanal.

Por último, a pesar de que a Categoría B considérase compatible coa zonificación residencial ata o límite dos 41,58 kw, unicamente a ordenanza de edificación residencial extensiva permíteo (vivenda familiar en Carballo), e deséxase permitir na ordenanza da edificación residencial intensiva (vivenda colectiva no núcleo de Carballo), e no solo de núcleo rural, limitando a súa superficie máxima a 200 m².

A continuación inclúese a redacción do artigo 220 recollida no PXOM en vigor.

Artigo 220. Clasificación

(...)

CATEGORÍA B: INDUSTRIAS COMPATIBLES COA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

Inclúense nesta categoría as industrias que poidan situarse en áreas urbanas con predominio do uso residencial, pero que necesitan independizarse das vivendas. Poden situarse en plantas baixas de edificios doutro uso, locais anexos ou edificios exclusivos, polo seu tamaño e condicións de accesibilidade e servizo, e que de xerar molestias sexan corrixibles aplicando as medidas correctoras necesarias.

Consideraranse incluídos nesta Categoría os talleres de reparación e aluguer de maquinaria en xeral, servizos e almacéns do automóbil e accesorios, almacéns de todo tipo de venta de materiais e exposicións, talleres de confección, pequenos talleres de carpintería e vernizado de madeira, talleres de perfilarias metálicas ou similar, talleres de vidrería, talleres de ferraxería e fontanería, reparación de calzado, obradoiros de panadería e pastelería, droguerías, tinturerías e lavanderías, imprentas e encadernacións, e outras actividades similares, sempre dentro dos niveles de molestias propios desta categoría, cunha potencia máxima permitida 41,58 Kw.

Os efectos da determinación desta categoría, entenderase que son incompatibles coas vivendas aqueles establecementos nos que a consecuencia das manipulacións que nos mesmos se realicen, se orixinen desprendementos ou evacuación de produtos que ao difundirse na atmosfera ao verterse no chan produzan contaminación e resulten nocivos para a saúde. Así como os establecementos industriais nos que se produzan, manipulen, expandan ou almacenen produtos susceptibles de orixinar riscos por combustións espontáneas ou explosións determinantes de incendios e proxección de materiais que podan ser orixinados voluntaria o involuntariamente, e outras causas análogas que impliquen risco para persoas e bens de toda clase, non evitables coas pertinentes medidas correctoras.

(...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta do artigo 220.

Artigo 220. Clasificación

(...)

CATEGORÍA B: INDUSTRIAS COMPATIBLES COA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

*Inclúense nesta categoría as industrias que poidan situarse en áreas urbanas con predominio do uso residencial. **Poden situarse en plantas baixas de edificios de vivendas cando as molestias sexan corrixibles aplicando as medidas correctoras necesarias.***

*Consideraranse incluídos nesta Categoría os talleres de reparación e aluguer de maquinaria en xeral, servizos e almacéns do automóbil e accesorios, almacéns de todo tipo de venta de materiais e exposicións, **pequenos talleres de características compatibles coa zona residencial como poden ser o arranxo ou confección de roupa a medida, os talleres artesanais de ebanistería, vidrería, fontanería ou similar,** reparación de calzado, obradoiros de panadería e pastelería, tinturerías e lavanderías, imprentas e encadernacións, e outras actividades similares, sempre dentro dos niveles de molestias propios desta categoría, cunha potencia máxima permitida **20 Kw.***

Os efectos da determinación desta categoría, entenderase que son incompatibles coas vivendas aqueles establecementos nos que a consecuencia das manipulacións que nos mesmos se realicen, se orixinen desprendementos ou evacuación de produtos que ao difundirse na atmosfera ao verterse no chan produzan contaminación e resulten nocivos para a saúde. Así como os establecementos industriais nos que se produzan, manipulen, expandan ou almacenen produtos susceptibles de orixinar riscos por combustións espontáneas ou explosións determinantes de incendios e proxección de materiais que podan ser orixinados voluntaria o involuntariamente, e outras causas análogas que impliquen risco para persoas e bens de toda clase, non evitables coas pertinentes medidas correctoras.

(...)

A continuación inclúese a redacción do artigo 221 recollida no PXOM en vigor.

Artigo 221. Limitacións da industria segundo as categorías

No seguinte cadro, fíxanse os límites máximos de potencia eléctrica cada categoría en relación á súa situación.

CATEGORÍA/SITUACIÓN	A	B	C	D
Edificio de vivenda/as Planta alta	8,80 kw	Prohibida	Prohibida	Prohibida
Edificio de vivenda/as Planta baixa ou soto	13,20 kw	41,58 kw	Prohibida	Prohibida
Edificio industrial exclusivo	Prohibida	Sen límite	Sen límite	Prohibida
En edificio industrial exclusivo en zona industrial	Prohibida	Sen límite	Sen límite	Sen límite

A potencia eléctrica está determinada pola suma das potencias nominais dos receptores afectos á actividade, non computando potencia de iluminación, aire acondicionado, ventilación e similares.

No referente aos niveis de ruído, atenderase á lexislación vixente na materia; o Concello poderá esixir ao titular dunha actividade ou establecemento a acreditación do cumprimento da normativa en materia acústica, mediante a presentación de certificado do illamento acústico e de emisión de rúidos emitido por unha empresa homologada.

A continuación inclúese a nova redacción proposta para o artigo 221.

Artigo 221. Limitacións da industria segundo as categorías

No seguinte cadro, fíxanse os límites máximos de potencia *instalada* cada categoría en relación á súa situación.

CATEGORÍA/SITUACIÓN	A	B	C	D
Edificio de vivenda/as Planta alta	8,80 kw	Prohibida	Prohibida	Prohibida
Edificio de vivenda/as Planta baixa ou soto	13,20 kw	20 kw	Prohibida	Prohibida
Edificio industrial exclusivo	Prohibida	Sen límite	Sen límite	Prohibida
En edificio industrial exclusivo en zona industrial	Prohibida	Sen límite	Sen límite	Sen límite

A potencia *instalada* está determinada pola suma das potencias nominais dos receptores afectos á actividade, non computando potencia de iluminación, aire acondicionado, ventilación e similares.

No referente aos niveis de ruído, atenderase á lexislación vixente na materia; o Concello poderá esixir ao titular dunha actividade ou establecemento a acreditación do cumprimento da normativa en materia acústica, mediante a presentación de certificado do illamento acústico e de emisión de rúidos emitido por unha empresa homologada.

A continuación inclúese a redacción do artigo 330 recollido no PXOM en vigor.

Artigo 330. Condicións dos usos

1. *Uso principal:* Residencial en vivenda familiar illada ou acaroadada.
2. *Usos complementarios:* Aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural no cal se encontran, ou os que dan resposta ás necesidades da poboación residente neles.

- *Industrial:* Categoría A, unicamente para pequenos talleres e obradoiros situados en planta baixa da vivenda ou en edificación anexa á mesma, cunha superficie máxima de 200 m² en planta, e en todo caso vinculado á vivenda na mesma parcela.

(...)

A continuación inclúese a nova redacción deste artigo proposta no presente documento.

Artigo 330. Condicións dos usos

1. *Uso principal: Residencial en vivenda familiar illada ou acaroadada.*
 2. *Usos complementarios: Aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural no cal se encontran, ou os que dan resposta ás necesidades da poboación residente neles.*
 - *Industrial: Categorías A e B, unicamente para pequenos talleres e obradoiros situados en planta baixa da vivenda ou en edificación anexa á mesma, cunha superficie máxima de 200 m² en planta, e en todo caso vinculado á vivenda na mesma parcela.*
- (...)

A continuación inclúese a redacción do artigo 316 recollida no PXOM en vigor.

Artigo 316. Ordenanza zonal 2. Zona residencial intensiva-Vivenda colectiva en Carballo

(...)

B.CONDICIÓN DOS USOS

1. *Uso característico: Residencial colectivo*
 2. *Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza residencial intensiva.*
 - *Industrial: Categoría A.*
- (...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta para o artigo 316.

Artigo 316. Ordenanza zonal 2. Zona residencial intensiva-Vivenda colectiva en Carballo

(...)

B.CONDICIÓN DOS USOS

1. *Uso característico: Residencial colectivo*
 2. *Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza residencial intensiva.*
 - *Industrial: Categoría A; e categoría B cunha superficie máxima de 200 m² en planta, a excepción dos talleres de carpintería e vernizado de madeira, os talleres de perfilarías metálicas e os talleres de ferraxería, de acordo cos criterios interpretativos aprobados polo Pleno do Concello o 26/03/2018 (BOP do 18 de maio de 2018).*
- (...)

3.2.5. Uso de servizo terciario. Uso comercial

Do mesmo xeito que para o uso industrial, a Modificación tamén pretende aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade do uso comercial co uso residencial, para o que se propón o cambio de dous artigos da Normativa do PXOM: o 227 e o 315. A continuación detállanse os cambios propostos para lograr este obxectivo.

A Normativa do PXOM divide o uso comercial en tres categorías:

- A. Local comercial: A actividade desenvólvese en plantas soto, baixa e primeira de edificio doutro uso, ou anexo a vivenda unifamiliar.

- B. Establecemento comercial: A actividade desenvólvese en edificio de uso exclusivo.
- C. Mercado, centro comercial ou grandes almacéns.

A ordenanza de edificación residencial extensiva (vivenda familiar en Carballo) permite que os usos compatibles poidan ocupar a totalidade da edificación cumprindo as condicións establecidas, pero non permite a Categoría B do uso comercial, que é a que se desenvolve en edificio exclusivo. Por iso, propónse incluír a Categoría B como permitida nesta ordenanza.

Doutra banda, propónse aclarar a Categoría A de o uso comercial, denominado "local comercial", no sentido de que unicamente se permite en plantas soto no caso de que este estea vinculado á planta baixa do edificio.

A continuación inclúese a redacción do artigo 227 recolleito no PXOM en vigor.

Artigo 227. Uso Comercial

(...)

B. CATEGORÍAS:

A. Local comercial: A actividade desenvólvese en plantas soto, baixa e primeira de edificio doutro uso, ou anexo a vivenda unifamiliar.

B. Establecemento comercial: A actividade desenvólvese en edificio de uso exclusivo.

C. Mercado, centro comercial ou grandes almacéns.

(...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta para o artigo 227.

Artigo 227. Uso Comercial

(...)

B. CATEGORÍAS:

A. Local comercial: A actividade desenvólvese en plantas soto (unida necesariamente á planta baixa), baixa e primeira de edificio doutro uso, ou anexo a vivenda unifamiliar.

B. Establecemento comercial: A actividade desenvólvese en edificio de uso exclusivo.

C. Mercado, centro comercial ou grandes almacéns.

(...)

A continuación inclúese a redacción do artigo 315 recolleito no PXOM en vigor.

Artigo 315. Ordenanza zonal 1. Zona residencial extensiva – Vivenda familiar en Carballo

(...)

D. CONDICIÓN DOS USOS

1. Uso característico: Residencial en vivenda familiar

2. Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza.

- Industrial: Categorias A e B

- Servizo terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial na categoría A, Administrativo e de oficinas na categoría D

- Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría A

- Espectáculos e actividades recreativas: Categoría B5

- Equipamentos: Todos excepto servizos funerarios

- Uso prohibido: Todos os demais.

(...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta.

Artigo 315. Ordenanza zonal 1. Zona residencial extensiva – Vivenda familiar en Carballo

(...)

D. CONDICIÓNS DOS USOS

1. *Uso característico: Residencial en vivenda familiar*
2. *Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza.*

- *Industrial: Categorias A e B*
- *Servizo terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial en categorías A e B, Administrativo e de oficinas na categoría D*
- *Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría A*
- *Espectáculos e actividades recreativas: Categoría B5*
- *Equipamentos: Todos excepto servizos funerarios*
- *Uso prohibido: Todos os demais.*

(...)

3.2.6. Uso de servizo terciario. Uso administrativo e de oficinas

Ao igual que para o uso industrial, a Modificación tamén pretende aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade do uso administrativo e de oficinas co uso comercial, para o cal se propón o cambio de tres artigos da Normativa do PGOM: o 228, o 315 e o 330.

A continuación detállanse os cambios propostos para lograr este obxectivo.

A Normativa do PGOM divide o uso administrativo e de oficinas en catro categorías:

- A. Edificios de uso exclusivo para oficinas
- B. Oficinas profesionais en calquera piso dun edificio
- C. Oficinas profesionais asociadas a establecementos de uso industrial ou comercial
- D. Despachos profesionais afectos o usuario da vivenda

A ordenanza de edificación residencial extensiva (vivenda familiar en Carballo) permite que os usos compatibles poidan ocupar a totalidade da edificación, cumprindo as condicións establecidas; pero non permite a Categoría A do uso administrativo e de oficinas, que é a que se desenvolve en edificio exclusivo. Por iso, propónse incluír a Categoría A como permitida nesta ordenanza.

O mesmo ocorre no caso da Ordenanza de edificación do solo de núcleo rural, polo que tamén propónse admitir a Categoría A neste tipo de solo.

Por outro lado, a Categoría B “Oficinas profesionais en calquera piso dun edificio” non permítese na ordenanza de edificación residencial extensiva nin a correspondente ao solo de núcleo rural; unicamente se permite na ordenanza residencial intensiva. Considerase que estes usos, polo seu propio carácter, son adecuados para o seu desenvolvemento no solo de núcleo rural e nas zonas urbanas residenciais extensivas, polo que propónse o seu inclusión.

Por último, prevese a inclusión do servizo sanitario na categoría administrativo e de oficinas, dentro do uso terciario, de cara a incluír as consultas e despachos de profesionais sanitarios, e así mellorar a implantación deste tipo de servizos cada vez máis demandados pola poboación, en edificación adecuadas para eles.

A continuación inclúese a redacción do artigo 315 recollido no PXOM en vigor (incluíndo a modificación proposta no apartado anterior).

Artigo 315. Ordenanza zonal 1. Zona residencial extensiva – Vivenda familiar en Carballo

(...)

D. CONDICIÓN DOS USOS

1. *Uso característico: Residencial en vivenda familiar*
2. *Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza.*
 - *Industrial: Categorias A e B*
 - *Servizo terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial en categorías A e B, Administrativo e de oficinas na categoría D*
 - *Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría A*
 - *Espectáculos e actividades recreativas: Categoría B5*
 - *Equipamentos: Todos excepto servizos funerarios*
 - *Uso prohibido: Todos os demais.*

(...)

A continuación inclúese a nova redacción deste artigo proposta no presente documento, incorporando as modificacións previstas nos apartados anteriores.

Artigo 315. Ordenanza zonal 1. Zona residencial extensiva – Vivenda familiar en Carballo

(...)

D. CONDICIÓN DOS USOS

1. *Uso característico: Residencial en vivenda familiar*
2. *Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza.*
 - *Industrial: Categorias A e B*
 - *Servizo terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial en categorías A e B, Administrativo e de oficinas na categoría A, B e D*
 - *Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría A*
 - *Espectáculos e actividades recreativas: Categoría B5*
 - *Equipamentos: Todos excepto servizos funerarios*
 - *Uso prohibido: Todos os demais.*

(...)

A continuación inclúese a redacción do artigo 330 recollido no PXOM en vigor.

Artigo 330. Condicións dos usos

1. *Uso principal: Residencial en vivenda familiar illada ou acaroadada.*
2. *Usos complementarios: Aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural no cal se encontran, ou os que dan resposta ás necesidades da poboación residente neles.*
 - *Industrial: Categoría A, unicamente para pequenos talleres e obradoiros situados en planta baixa da vivenda ou en edificación anexa á mesma, cunha superficie máxima de 200 m² en planta, e en todo caso vinculado á vivenda na mesma parcela.*
 - *Terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario de carácter rural e as súas edificacións auxiliares, Comercial en categorías A e B, Administrativo e de oficinas en categorías C e D.*
 - *Garaxe e aparcamento: En categoría A, en edificación anexa á vivenda.*

(...)

A continuación inclúese a nova redacción deste artigo proposta no presente documento, incorporando unha modificación prevista nun apartado anterior.

Artigo 330. Condicións dos usos

1. *Uso principal: Residencial en vivenda familiar illada ou acaroadada.*
 2. *Usos complementarios: Aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural no cal se encontran, ou os que dan resposta ás necesidades da poboación residente neles.*
 - *Industrial: Categoría A e B, unicamente para pequenos talleres e obradoiros situados en planta baixa da vivenda ou en edificación anexa á mesma, cunha superficie máxima de 200 m² en planta, e en todo caso vinculado á vivenda na mesma parcela.*
 - *Terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario de carácter rural e as súas edificacións auxiliares, Comercial en categorías A e B, Administrativo e de oficinas en tódalas categorías.*
 - *Garaxe e aparcamento: En categoría A, en edificación anexa á vivenda.*
- (...)

A continuación inclúese a redacción do artigo 330 recollido no PXOM en vigor.

Artigo 228. Administrativo e de oficinas

A. DEFINICIÓN

É o uso terciario coa función de prestar servizos administrativos, técnicos, financeiros, de información ou outros, ben ás empresas ou aos particulares.

(...)

A continuación inclúese a nova redacción deste artigo proposta no presente documento.

Artigo 228. Administrativo e de oficinas

A. DEFINICIÓN

*É o uso terciario coa función de prestar servizos administrativos, técnicos, financeiros, de información, **sanitarios** e outros, ben ás empresas ou aos particulares.*

(...)

3.2.7. Altura libre de pisos

O PXOM, para o caso dos usos “comercial” e “administrativo e de oficinas”, establece unhas alturas libres de pisos diferenciada. A actual lexislación de aplicación mais restritiva neste caso é o Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, polo que establécense as disposicións mínimas de seguridade e saúde nos lugares de traballo; o cal recolle o seguinte:

ANEXO I. CONDICIÓN XERAIS DE SEGURIDADE NOS LUGARES DE TRABALLO A) DISPOSICIÓNS APLICABLES Aos LUGARES DE TRABALLO UTILIZADOS POR PRIMEIRA VEZ A partir da DATA DE ENTRADA EN VIGOR DO PRESENTE REAL DECRETO E Ás MODIFICACIÓNS, AMPLIACIÓNS Ou TRANSFORMACIÓNS DOS LUGARES DE TRABALLO XA UTILIZADOS ANTES DE DITA DATA QUE SE REALICEN CON POSTERIORIDADE Á MESMA

1. (...)
2. *Espazos de traballo e zonas perigosas. 1.º As dimensións dos locais de traballo deberán permitir que os traballadores realicen o seu traballo sen riscos para a súa seguridade e saúde e en condicións ergonómicas aceptables. As súas dimensións mínimas serán as seguintes:*

a) 3 metros de altura desde o piso ata o teito. Con todo, en locais comerciais, de servizos, oficinas e despachos, a altura poderá reducirse a 2,5 metros.

(...)

Tendo en conta que trátase da única lexislación sectorial que regula esta materia, considérase acertado que a Normativa do PXOM remita esta regulación á citada lexislación sectorial.

A continuación inclúese a redacción do artigo 227 recolleito no PXOM en vigor.

Artigo 227. Uso Comercial

(...)

C. CONDICIÓNS DO COMERCIO:

- No caso de que se localice nun edificio de vivendas deberá dispor de accesos, escaleiras e ascensores independentes.
- Dimensións: En ningún caso a superficie de venta será menor de 6 m², nin poderá servir de paso con ningunha vivenda.
- Aparcadoiros: Para as categorías B e C, dispoñeráse de dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² de superficie comercial.
- Altura libre de pisos: En edificios de uso exclusivo será de tres metros como mínimo en todas as plantas. En edificios con outros usos, as que sinalasen as normas de aplicación na zona en que se encontren e nunca menor de 2,70 m.
- Os servizos sanitarios e as condicións de iluminación e ventilación, serán os que se determinen pola lexislación de seguridade e hixiene no traballo e outras disposicións que lle son de aplicación.
- Cumpriranse as condicións esixidas pola normativa xeral de edificación (seguridade estrutural, seguridade en caso de incendio, seguridade de utilización, salubridade, etc.) así como a normativa vixente en materias de illamento, barreiras arquitectónicas, instalacións, e demais normativa sectorial que lle sexa de aplicación.

A continuación inclúese a nova redacción proposta para o artigo 227.

Artigo 227. Uso Comercial

(...)

C. CONDICIÓNS DO COMERCIO:

- No caso de que se localice nun edificio de vivendas deberá dispor de accesos, escaleiras e ascensores independentes.
- Dimensións: En ningún caso a superficie de venta será menor de 6 m², nin poderá servir de paso con ningunha vivenda.
- Aparcadoiros: Para as categorías B e C, dispoñeráse de dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² de superficie comercial.
- Altura libre de pisos: **a que sinalase a lexislación sectorial de aplicación, e como mínimo 2,50 m.**
- Os servizos sanitarios e as condicións de iluminación e ventilación, serán os que se determinen pola lexislación de seguridade e hixiene no traballo e outras disposicións que lle son de aplicación.
- Cumpriranse as condicións esixidas pola normativa xeral de edificación (seguridade estrutural, seguridade en caso de incendio, seguridade de utilización, salubridade, etc.) así como a normativa vixente en materias de illamento, barreiras arquitectónicas, instalacións, e demais normativa sectorial que lle sexa de aplicación.

A continuación inclúese a redacción do artigo 228 recolleito no PXOM en vigor.

Artigo 228. Administrativo e de oficinas

(...)

C. CONDICIÓNS DAS OFICINAS:

1. Os servizos hixiénicos e as condicións de iluminación e ventilación serán os que se determinen pola lexislación de seguridade e hixiene no traballo.
2. Esixiranse as instalacións necesarias para garantir a veciñanza a supresión de vibracións, rúidos, molestias, etc.
3. Aparcadoiros: Para a categoría A, dispoñeráse unha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie construída.
4. Altura libre de pisos: En edificios de uso exclusivo será de 2,70 m como mínimo en todas as plantas. En edificios con outros usos, as que sinalaren as normas de aplicación na zona en que se encontren, cun mínimo de 2,50 m.
5. Cumprirán as condicións esixidas pola normativa xeral de edificación (seguridade estrutural, seguridade en caso de incendio, seguridade de utilización, salubridade, etc.) así como a normativa vixente en materias de illamento, barreiras arquitectónicas, instalacións, e demais normativa sectorial que lle sexa de aplicación.

A continuación inclúese a nova redacción proposta para o artigo 228.

Artigo 228. Administrativo e de oficinas

(...)

C. CONDICIÓNS DAS OFICINAS:

1. Os servizos hixiénicos e as condicións de iluminación e ventilación serán os que se determinen pola lexislación de seguridade e hixiene no traballo.
2. Esixiranse as instalacións necesarias para garantir a veciñanza a supresión de vibracións, rúidos, molestias, etc.
3. Aparcadoiros: Para a categoría A, dispoñeráse unha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie construída.
4. Altura libre de pisos: **a que sinalase a lexislación sectorial de aplicación, e como mínimo 2,50 m.**
5. Cumprirán as condicións esixidas pola normativa xeral de edificación (seguridade estrutural, seguridade en caso de incendio, seguridade de utilización, salubridade, etc.) así como a normativa vixente en materias de illamento, barreiras arquitectónicas, instalacións, e demais normativa sectorial que lle sexa de aplicación.

O “artigo 229 Excepcións para os locais comerciais e de oficinas existentes”, incorpora excepcións na aplicación das alturas mínimas libres reguladas na normativa do PXOM; pero certas determinacións unicamente resultan de aplicación aos sitios na planta baixa de edificacións sobre solo urbano consolidado. A Modificación propón estender a súa aplicación aos locais atopados en solo de núcleo rural, e en calquera planta da edificación.

A continuación inclúese a redacción do artigo 229 recolleito no PXOM en vigor.

Artigo 229. Excepcións para os locais comerciais e de oficinas existentes

Con carácter xeral, non serán de aplicación as alturas mínimas libres reguladas na presente normativa, para aqueles locais, que á entrada en vigor do plan xeral, estean desenvolvendo unha actividade comercial ou de oficina. Nestes locais, admitiranse obras para mellorar e actualizar a actividade existente, sempre e cando o local conte coa altura libre final que non sexa inferior a 2,35 metros no 50% da superficie útil do mesmo. Esta altura libre mínima final o será na totalidade da superficie prevista para a atención ao público. O cambio da actividade non poderá xerar novas molestias (vibracións, rúidos, expulsión de aire ao exterior, imposibilidade de levar os fumes á cuberta da edificación, etc.).

Naqueles locais de planta baixa construídos con anterioridade á entrada en vigor do plan xeral situados en solo urbano consolidado de uso residencial que se encontren sen actividade e non cumpran coas alturas esixidas na presente ordenanza, poderá autorizarse unha nova actividade comercial ou de oficinas, sempre que conten con unha altura libre mínima de 2,40 metros nun mínimo do 75% do local, e na totalidade da superficie prevista para a atención ao público.

A aplicación destas excepcións poderase realizar unicamente naqueles locais de solo urbano consolidado de uso residencial que non poidan cumprir a nova normativa xeral de altura libre mínima desta ordenanza, estean ou non con actividade comercial ou administrativa, tendo a posibilidade de realizar a actividade cumprindo en todos os casos toda a normativa de aplicación.

A continuación inclúese a nova redacción proposta para o artigo 229.

Artigo 229. Excepcións para os locais comerciais e de oficinas existentes

Con carácter xeral, non serán de aplicación as alturas mínimas libres reguladas na presente normativa, para aqueles locais, que á entrada en vigor do plan xeral, estean desenvolvendo unha actividade comercial ou de oficina. Nestes locais, admitiranse obras para mellorar e actualizar a actividade existente, sempre e cando o local conte coa altura libre final que non sexa inferior a 2,35 metros no 50% da superficie útil do mesmo. Esta altura libre mínima final o será na totalidade da superficie prevista para a atención ao público. O cambio da actividade non poderá xerar novas molestias (vibracións, ruídos, expulsión de aire ao exterior, imposibilidade de levar os fumes á cuberta da edificación, etc.).

*Naqueles locais ~~de planta baixa~~ construídos con anterioridade á entrada en vigor do plan xeral situados en solo urbano consolidado de uso residencial **ou en solo de núcleo rural**, que se encontren sen actividade e non cumpran coas alturas esixidas na presente ordenanza, poderá autorizarse unha nova actividade comercial ou de oficinas, sempre que conten con unha altura libre mínima de 2,40 metros nun mínimo do 75% do local, e na totalidade da superficie prevista para a atención ao público.*

*A aplicación destas excepcións poderase realizar unicamente naqueles locais de solo urbano consolidado de uso residencial **ou en solo de núcleo rural**, que non poidan cumprir a nova normativa xeral de altura libre mínima desta ordenanza, estean ou non con actividade comercial ou administrativa, tendo a posibilidade de realizar a actividade cumprindo en todos os casos toda a normativa de aplicación.*

3.2.8. Uso espectáculos públicos e actividades recreativas

No artigo 245 da Normativa do PXOM considera para este uso as categorías determinadas no Decreto 292/2004, do 18 de novembro, polo que se aproba o Catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas da Comunidade Autónoma de Galicia; pero existe un erro na transcripción das categorías establecidas no citado Decreto.

A Modificación propón corrixir este erro, incorporando na Normativa a mesma categorización que a definida no Decreto 292/2004.

A continuación inclúese a redacción do artigo 245 recolleito no PXOM en vigor.

Artigo 245. Clasificación

Considéranse as clases determinadas no catalogo anexo ao Decreto 292/2004 de 18 de novembro, modificado polo Decreto 160/2005 de 2 de xuño.

A. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

A.1. Espectáculos cinematográficos

- Cines tradicionais
- Multicines
- Cines de verano ao aire libre

- Autocines
- A.2. *Espectáculos teatrais e musicais*
 - Teatros
 - Teatros ao aire libre ou eventuais
 - Auditorios
 - Auditorios ao aire libre e eventuais
 - Salas de actuacións
 - Espectáculos taurinos
 - Espectáculos circenses
 - Circos
 - Espectáculos feirais
 - Recintos feirais
- B. *ACTIVIDADES RECREATIVAS*
- B.1. *Actividades culturais e sociais*
 - Museos
 - Bibliotecas
 - Bibliotecas móbiles
 - Ludotecas
 - Videotecas
 - Hemerotecas
 - Salas de conferencias
 - Salas de exposicións
 - Salas polivalentes e multiusos
 - Salas dedicadas á celebración de cineclubs
 - Palacios de exposicións e congresos
 - Actividades recreativas destinadas a los menores de idade
 - Centros de ocio infantil
 - Áreas de xogo en centros comerciais
 - Áreas de xogo con aparatos de uso infantil
- B.2. *Actividades deportivas*
 - Estadios deportivos
 - Pavillóns deportivos
 - Recintos deportivos
 - Pistas de patinaxe
 - Ximnasios
 - Piscinas de competición
 - Piscinas recreativas de uso colectivo
 - Vías públicas usadas para probas deportivas
 - Establecementos de actividades e espectáculos deportivos
- B.3. *Parques de atraccións e atraccións recreativas*
 - Parques de atraccións e temáticos
 - Parques acuáticos
 - Actividades recreativas e de azar
 - Casinos de xogo
 - Salas de bingo
 - Salóns de xogo de máquinas de azar, tipo A, A especial e tipo B
 - Salóns recreativos de máquinas de azar, tipo A
 - Tómbolas e similares
 - Locais de apostas
 - Puntos de venta de lotería
 - Actividades de ocio e entretemento
 - Salas de festas

- *Discotecas*
- *Salas de baile*
- *Pubs*
- *Karaoke*
- *Cibercafé, salóns ciber e similares*
- B.4. *De exhibicións especiais*
 - *Tablaos flamencos*
 - *Café-teatro, café-concerto, café-cantante*
- B.5. *Actividades de restauración*
 - *Restaurantes*
 - *Salóns de banquetes*
 - *Bar, café-bar*
 - *Cafetería*
 - *Locais de restauración con horario especial*
- B.6. *Exhibición de animais*
 - *Zoolóxicos*
 - *Acuarios*
 - *Recintos de exhibición equina e outras especies*
 - *Festexos e celebracións populares*
 - *Solta de xatos*

A continuación inclúese a nova redacción proposta para o artigo 245.

Artigo 245. Clasificación

Considéranse as clases determinadas no catálogo anexo ao Decreto 292/2004 de 18 de novembro, modificado polo Decreto 160/2005 de 2 de xuño, ~~ou norma que a substitúa~~. No caso de que se localice nun edificio de vivendas deberá dispor de accesos, escaleiras e ascensores independentes.

A raíz desta corrección proposta, faise necesario adaptar a relacións de usos permitidos para cada categoría de solo.

A continuación inclúese a redacción do artigo 315 (inclúese a modificación proposta nos apartados precedentes):

Artigo 315. Ordenanza zonal 1. Zona residencial extensiva – Vivenda familiar en Carballo

(...)

D. CONDICIÓN DOS USOS

1. *Uso característico: Residencial en vivenda familiar*

2. *Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza.*

- *Industrial: Categorias A e B*
- *Servizo terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial en categorías A e B, Administrativo e de oficinas na categoría A, B e D*
- *Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría A*
- *Espectáculos e actividades recreativas: Categoría B5*
- *Equipamentos: Todos excepto servizos funerarios*
- *Uso prohibido: Todos os demais.*

(...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta para o artigo 315.

Artigo 315. Ordenanza zonal 1. Zona residencial extensiva – Vivenda familiar en Carballo

(...)

D. CONDICIÓNS DOS USOS

1. *Uso característico: Residencial en vivenda familiar*
2. *Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza.*
 - *Industrial: Categorias A e B*
 - *Servizo terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial en categorías A, e B, Administrativo e de oficinas na categoría A, B e D*
 - *Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría A*
 - *Espectáculos e actividades recreativas: excepto 2.4, 2.5, 2.6 e 2.8.*
 - *Equipamentos: Todos excepto servizos funerarios*
 - *Uso prohibido: Todos os demais.*

(...)

A continuación inclúese a redacción do artigo 316 en vigor:

Artigo 316. Ordenanza zonal 2. Zona residencial intensiva-Vivenda colectiva en Carballo

(...)

B.CONDICIÓNS DOS USOS

1. *Uso característico: Residencial colectivo*
2. *Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza residencial intensiva.*
 - *Industrial: Categoría A.*
 - *Servizo terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial na categoría A, B e C, Administrativo todas as categorías. O uso comercial en categoría B terá un límite de superficie de 2.500 m²*
 - *Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría A, B e C.*
 - *Espectáculos e actividades recreativas: en planta baixa, semisoto e primeira:*
 - Categoría B1, excepto palacios de exposicións, áreas de xogo e centros comerciais*
 - Categoría B2: solo permitidos os ximnasios*
 - Categoría B3: excepto tómbolas e similares*
 - Categorías B4 e B5: permitidos todos*
 - *Equipamentos. Todos, excepto os Servizos Funerarios que unicamente se admiten en categorías A e B.*
3. *Usos prohibidos: todos os demais.*

(...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta para o artigo 316, incorporando unha modificación prevista nun apartado anterior.

Artigo 316. Ordenanza zonal 2. Zona residencial intensiva-Vivenda colectiva en Carballo

(...)

B.CONDICIÓNS DOS USOS

1. *Uso característico: Residencial colectivo*
2. *Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza residencial intensiva.*
 - *Industrial: Categoría A; e categoría B cunha superficie máxima de 200 m² en planta, a excepción dos talleres de confección, os talleres de carpintería e vernizado de madeira, os talleres de perfilarias metálicas e os talleres de ferraxería, de acordo cos criterios*

interpretativos aprobados polo Pleno do Concello o 26/03/2018 (BOP do 18 de maio de 2018).

- *Servizo terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial na categoría A, B e C, Administrativo todas as categorías. O uso comercial en categoría B terá un límite de superficie de 2.500 m²*
 - *Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría A, B e C.*
 - *Espectáculos e actividades recreativas: **excepto 2.4, 2.5 (hipódromos) e 2.8 (zoos, acuarios, recintos de exhibición cabalar, etc.). Deberán desenvolverse en planta baixa, semisoto ou primeira.***
 - *Equipamentos. Todos, excepto os Servizos Funerarios que unicamente se admiten en categorías A e B.*
3. *Usos prohibidos: todos os demais.*
- (...)

A continuación inclúese a redacción do artigo 317 vixente.

Artigo 317. Ordenanza zonal 3. Zona terciaria

(...)

B. CONDICIÓNS DOS USOS

1. *Uso característico: Servizo Terciario Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial en todas as categorías, Administrativo e de oficinas na categoría A, B e C.*

2. *Usos compatibles:*

- *Industrial: Categorias A, B.*
- *Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría B, C, D e E.*
- *Espectáculos e actividades recreativas: categoría A1; A2; B1; B2 solo ximnasios, B3, B4 B5, todas elas en planta baixa ou edificio exclusivo.*
- *Residencial: Permítese coma excepción a vivenda familiar vinculada á propiedade debendo cumprir coas condicións de habitabilidade da normativa vixente.*
- *Equipamentos.*

Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza

3. *Usos prohibidos: todos os demais.*

(...)

A continuación inclúese a nova redacción proposta para o artigo 317.

Artigo 317. Ordenanza zonal 3. Zona terciaria

(...)

B. CONDICIÓNS DOS USOS

1. *Uso característico: Servizo Terciario Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial en todas as categorías, Administrativo e de oficinas na categoría A, B e C.*

2. *Usos compatibles:*

- *Industrial: Categorias A, B.*
- *Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría B, C, D e E.*
- *Espectáculos e actividades recreativas: **excepto 2.4 e 2.5 (hipódromos) e 2.8. Deberán desenvolverse en planta baixa ou edificio exclusivo.***
- *Residencial: Permítese coma excepción a vivenda familiar vinculada á propiedade debendo cumprir coas condicións de habitabilidade da normativa vixente.*
- *Equipamentos.*

Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza

3. *Usos prohibidos: todos os demais.*

(...)

A continuación inclúese a redacción do artigo 319 vixente.

Artigo 319. Ordenanza zonal 5. Industrial B. Zona Polígono empresarial de Bértoa

(...)

B. CONDICIÓNS DOS USOS

1. *Uso característico: Industrial na categoría D: Industrias medias ou pesadas e almacéns en zonificación industrial.*

2. *Usos compatibles:*

- *Industrial: No resto das categorías, (A, B, C) sempre en edificio exclusivo deste uso ou compartido con outros usos compatibles.*
- *Terciario: Comercial en Categorías A e B administrativo e oficinas en categorías A e C*
- *Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría B, C, D, E e F*
- *Hoteleiro*
- *Residencial: Permítese coma excepción unha vivenda familiar vinculada á propiedade debendo cumprir coas condicións de habitabilidade, exclusiva para persoal encargado da vixilancia e conservación das edificacións e instalacións.*
- *Uso de espectáculos e actividades recreativas nas seguintes categorías:*
 - A2: Recintos feirais.*
 - B2: Recintos deportivos, ximnasios, piscinas.*
 - B5: Todos.*
- *Uso dotacional:*
 - Equipamentos de servizos funerarios en edificios e locais, nas seguintes categorías: Tanatorios e crematorios.*
 - Uso das infraestruturas: centros de transformación, subestación eléctrica.*

Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza.

A continuación inclúese a nova redacción proposta para o artigo 319.

Artigo 319. Ordenanza zonal 5. Industrial B. Zona Polígono empresarial de Bértoa

(...)

B. CONDICIÓNS DOS USOS

1. *Uso característico: Industrial na categoría D: Industrias medias ou pesadas e almacéns en zonificación industrial.*

2. *Usos compatibles:*

- *Industrial: No resto das categorías, (A, B, C) sempre en edificio exclusivo deste uso ou compartido con outros usos compatibles.*
- *Terciario: Comercial en Categorías A e B administrativo e oficinas en categorías A e C*
- *Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría B, C, D, E e F*
- *Hoteleiro*
- *Residencial: Permítese coma excepción unha vivenda familiar vinculada á propiedade debendo cumprir coas condicións de habitabilidade, exclusiva para persoal encargado da vixilancia e conservación das edificacións e instalacións.*
- *Uso de espectáculos e actividades recreativas: **excepto 2.4, 2.5, 2.6 e 2.8.***
- *Uso dotacional:*
 - Equipamentos de servizos funerarios en edificios e locais, nas seguintes categorías: Tanatorios e crematorios.*
 - Uso das infraestruturas: centros de transformación, subestación eléctrica.*

Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza.

A continuación inclúese a redacción do artigo 330 vixente.

Artigo 330. Condicións dos usos

1. *Uso principal: Residencial en vivenda familiar illada ou acaroadada.*
 2. *Usos complementarios: Aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural no cal se encontran, ou os que dan resposta ás necesidades da poboación residente neles.*
 - *Industrial: Categoría A, unicamente para pequenos talleres e obradoiros situados en planta baixa da vivenda ou en edificación anexa á mesma, cunha superficie máxima de 200 m² en planta, e en todo caso vinculado á vivenda na mesma parcela.*
 - *Terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario de carácter rural e as súas edificacións auxiliares, Comercial en categorías A e B, Administrativo e de oficinas en categorías C e D.*
 - *Garaxe e aparcamento: En categoría A, en edificación anexa á vivenda.*
 - *Uso de espectáculos e actividades recreativas: Actividades de restauración en planta baixa ou edificio exclusivo.*
- (...)

A continuación inclúese a nova redacción deste artigo proposta no presente documento, incorporando as modificacións previstas nos apartados anteriores.

Artigo 330. Condicións dos usos

1. *Uso principal: Residencial en vivenda familiar illada ou acaroadada.*
2. *Usos complementarios: Aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural no cal se encontran, ou os que dan resposta ás necesidades da poboación residente neles.*
 - *Industrial: Categorias A e B, unicamente para pequenos talleres e obradoiros situados en planta baixa da vivenda ou en edificación anexa á mesma, cunha superficie máxima de 200 m² en planta, e en todo caso vinculado á vivenda na mesma parcela.*
 - *Terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario de carácter rural e as súas edificacións auxiliares, Comercial en categorías A e B, Administrativo e de oficinas en tódalas categorías.*
 - *Garaxe e aparcamento: En categoría A, en edificación anexa á vivenda.*
 - *Uso de espectáculos e actividades recreativas: excepto 2.4, 2.5, 2.6 e 2.8, en planta baixa ou edificio exclusivo.*

3.2.9. Uso dotacional

A Modificación pretende aclarar e mellorar as condicións de implantación do uso dotacional, para o que se propón o cambio dun artigo da Normativa do PXOM: o 249. A continuación detállase o cambio proposto para lograr este obxectivo.

O Concello desexa favorecer a implantación do uso equipamento no termo municipal, pero da interpretación do artigo 249 da Normativa do PXOM, pódese desprender que unicamente permítense este uso nas parcelas que a tales efectos aparecen sinaladas nos planos de ordenación. Para emendar esta situación, proponse eliminar da Normativa do PXOM, o artigo que restrinxe a implantación do uso equipamento.

A continuación inclúese a redacción do artigo 249 vixente que se desexa eliminar.

Artigo 249. Aplicación

As condicións que se sinalan para as dotacións serán de aplicación nas parcelas que o planeamento destina para iso, e que a tales efectos se sinalan na documentación gráfica ou escrita do presente Plan.

3.2.10. Uso garaxe-aparcadoiro

O Concello pretende posibilitar a implantación do uso garaxe-aparcadoiro en aqueles edificios existentes, que pola propia configuración da edificación, existe unha imposibilidade técnica de cumprir co máximo de pendente para as ramplas, fixado no 18 %.

Para elo, a Modificación prevé incluír na Normativa a exención desta limitación en certos casos.

A continuación inclúese a redacción do artigo 233 vixente.

Artigo 233. Accesos e viarios interiores

Nos edificios de nova construción:

- 1. Os garaxes-aparcadoiros, os seus establecementos anexos e os locais do Servizo do automóbil dispoñerán en todos os seus accesos dun espazo de espera de 3 m de ancho e 5 m de fondo, como mínimo, cunha pendente inferior ao 5%, no que non poderá desenvolverse ningunha actividade. O pavimento de dito espazo deberá axustarse á rasante da beirarrúa, sen alterar para nada o seu trazado.*
- 2. As ramplas rectas non pasarán a pendente do 18%. As ramplas en curva non pasarán o 14%, medida pola liña media, e a súa anchura mínima será de 3 m, cun maior ancho nas curvas, e o seu radio de curvatura, medida tamén no eixe, será superior a 6 m.*
- 3. Poderá permitirse o emprego de aparatos elevadores de vehículos (montacoches). Cando o acceso sexa exclusivamente por este sistema, instalarase un por cada 30 prazas ou fracción.*
- 4. Os accesos situaranse a ser posible de tal forma que non se destrúao arboredo existente.*
 - 5. Non se permitirá a ubicación de entradas ou saídas de vehículos nos chafráns das edificacións, debendo situarse a unha distancia mínima de 5 metros desde a esquina mais próxima.*

A continuación inclúese a nova redacción do artigo 233 proposta.

Artigo 233. Accesos e viarios interiores

Nos edificios de nova construción:

- 1. Os garaxes-aparcadoiros, os seus establecementos anexos e os locais do Servizo do automóbil dispoñerán en todos os seus accesos dun espazo de espera de 3 m de ancho e 5 m de fondo, como mínimo, cunha pendente inferior ao 5%, no que non poderá desenvolverse ningunha actividade. O pavimento de dito espazo deberá axustarse á rasante da beirarrúa, sen alterar para nada o seu trazado.*
- 2. As ramplas rectas non pasarán a pendente do 18%. As ramplas en curva non pasarán o 14%, medida pola liña media, e a súa anchura mínima será de 3 m, cun maior ancho nas curvas, e o seu radio de curvatura, medida tamén no eixe, será superior a 6 m.*
- 3. Poderá permitirse o emprego de aparatos elevadores de vehículos (montacoches). Cando o acceso sexa exclusivamente por este sistema, instalarase un por cada 30 prazas ou fracción.*
- 4. Os accesos situaranse a ser posible de tal forma que non se destrúao arboredo existente.*
 - 5. Non se permitirá a ubicación de entradas ou saídas de vehículos nos chafráns das edificacións, debendo situarse a unha distancia mínima de 5 metros desde a esquina mais próxima.*

Nos edificios existentes:

- *Para os edificios existentes ou nos que transcorrese o prazo legal de reposición da legalidade urbanística, as ramplas dos garaxes en planta soto estarán exentas de cumprir o sinalado no apartado anterior, en canto a zonas de acceso, anchos e pendentes, sempre que se xustifique a imposibilidade técnica doutra solución e non menoscabe o correcto desenvolvemento do seu uso, e se adopten as medidas correctoras ou compensatorias que se consideren necesarias.*

3.2.11. Uso agropecuario

A Modificación pretende incorporar nas condicións particulares da edificación no solo de núcleo rural, dentro do uso agropecuario, aquelas destinadas a manter animais con carácter permanente destinados a actividades de ocio, ensino e educación.

Para elo regúlase na Normativa as construcións destinadas a estes usos, os cales están tendo crecente demanda no Concello.

A continuación inclúese a redacción do artigo 330 recollido no PXOM en vigor.

Artigo 330. Condicións dos usos

- 1. Uso principal: Residencial en vivenda familiar illada ou acaroadada.*
- 2. Usos complementarios: Aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural no cal se encontran, ou os que dan resposta ás necesidades da poboación residente neles.*
 - *Industrial: Categoría A, unicamente para pequenos talleres e obradoiros situados en planta baixa da vivenda ou en edificación anexa á mesma, cunha superficie máxima de 200 m² en planta, e en todo caso vinculado á vivenda na mesma parcela.*
 - *Terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario de carácter rural e as súas edificacións auxiliares, Comercial en categorías A e B, Administrativo e de oficinas en categorías C e D.*
 - *Garaxe e aparcamento: En categoría A, en edificación anexa á vivenda.*
 - *Uso de espectáculos e actividades recreativas: Actividades de restauración en planta baixa ou edificio exclusivo.*
 - *Agropecuaria: Construcións destinadas a usos agrícolas e pecuarios de uso doméstico para o autoconsumo, con limitación volumétrica segundo as seguintes determinacións: superficie máxima de 150 m² e altura máxima de 3,50 m. Poderase superar esa superficie (hasta o máximo de 250 m²) e a altura de maneira parcial (ata o máximo de 7,00 m) cando se xustifiquen ámbolos dous parámetros por esixencias da actividade agropecuaria da explotación.*
 - *Equipamentos: Procurarase manter a tipoloxía e imaxe das edificacións existentes no entorno, así como os condicionantes de materiais e formas da edificación correspondentes ó tipo de núcleo. Os parámetros aplicables de edificabilidade, ocupación e altura máxima serán os establecidos para o uso residencial nas ordenanzas zonais correspondentes.*
- 3. Usos prohibidos: Os demais.*

A continuación inclúese a nova redacción deste artigo proposta no presente documento, incorporando as modificacións previstas nos apartados anteriores.

Artigo 330. Condicións dos usos

- 1. Uso principal: Residencial en vivenda familiar illada ou acaroadada.*
- 2. Usos complementarios: Aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural no cal se encontran, ou os que dan resposta ás necesidades da poboación residente neles.*

- *Industrial: Categorias A e B, unicamente para pequenos talleres e obradoiros situados en planta baixa da vivenda ou en edificación anexa á mesma, cunha superficie máxima de 200 m² en planta, e en todo caso vinculado á vivenda na mesma parcela.*
 - *Terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario de carácter rural e as súas edificacións auxiliares, Comercial en categorías A e B, Administrativo e de oficinas en tódalas categorías.*
 - *Garaxe e aparcamento: En categoría A, en edificación anexa á vivenda.*
 - *Uso de espectáculos e actividades recreativas: excepto 2.4, 2.5, 2.6 e 2.8, en planta baixa ou edificio exclusivo.*
 - *Agropecuaria: Construcións destinadas a usos agrícolas e pecuarios de uso doméstico para o autoconsumo, así como instalacións de ocio, ensino e investigación, entendendo como tales aquelas nas que se manteñen con carácter permanente animais con finalidade de esparcemento ou didáctica, con limitación volumétrica segundo as seguintes determinacións: superficie máxima 250 m² e altura máxima de 5,00 metros.*
 - *Equipamentos: Procurarase manter a tipoloxía e imaxe das edificacións existentes no entorno, así como os condicionantes de materiais e formas da edificación correspondentes ó tipo de núcleo. Os parámetros aplicables de edificabilidade, ocupación e altura máxima serán os establecidos para o uso residencial nas ordenanzas zonais correspondentes.*
3. Usos prohibidos: Os demais.

3.2.12. Condicións xerais da edificación

O Concello pretende flexibilizar a implantación dos sistemas de aire acondicionado nos edificios de nova construción ou reestruturación, mantendo a necesidade de canalizar as emisións ata a cuberta do edificio, pero eliminando a necesidade de executar instalacións centralizadas.

Para elo, a Modificación prevé excluír da Normativa a obrigación desta limitación en certos casos.

A continuación inclúese a redacción do artigo 295 vixente.

Artigo 295. Evacuación de fumes, gases e aire acondicionado

Prohíbese a saída libre de fumes e gases por fachadas, balcóns e xanelas, aínda que dita saída teña carácter provisional, debéndose canalizar por chemineas ata cuberta cumprindo a instalación a regulación sectorial que sexa de aplicación.

Para a localización de sistemas de aire acondicionado en obras de nova planta ou de reestruturación, preveranse instalacións centralizadas para todo o edificio que eviten emisións en fachada. Nos casos de edificios existentes, regularase por disposicións municipais ao efecto.

O Concello poderá impor as medidas correctoras que estime pertinentes cando unha saída de fumes, a xuízo dos Servizos Técnicos, poida causar molestias ou prexuízos.

A continuación inclúese a nova redacción do artigo 295 proposta.

Artigo 295. Evacuación de fumes, gases e aire acondicionado

Prohíbese a saída libre de fumes e gases de cociñas por fachadas, balcóns e xanelas, aínda que dita saída teña carácter provisional, debéndose canalizar por chemineas ata cuberta cumprindo a instalación a regulación sectorial que sexa de aplicación.

~~*Para a localización de sistemas de aire acondicionado en obras de nova planta ou de reestruturación, preveranse instalacións centralizadas para todo o edificio que eviten emisións en fachada. Nos casos de edificios existentes, regularase por disposicións municipais ao efecto.*~~

O Concello poderá impor as medidas correctoras que estime pertinentes cando unha saída de fumes, a xuízo dos Servizos Técnicos, poida causar molestias ou prexuízos.

3.3. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA

Para favorecer unha adecuada coordinación territorial e garantir a coherencia da planificación prevista cos obxectivos e determinacións das DOT, o seu artigo 10.1.18 establece a realización dunha análise a través da metodoloxía de análise de compatibilidade estratéxica.

10.1.18. Co fin de acadar unha adecuada coordinación territorial, os instrumentos de ordenación territorial, e de urbanismo en ausencia destes, axustaranse ás determinacións das DOT, concretando aquelas que se desenvolvan de xeito particular no seu ámbito de actuación, evitando redundancias e incoherencias.

Asemade, incluirán unha Análise de compatibilidade estratéxica (ACE) nos termos nos que se recolle no Informe de sustentabilidade ambiental destas Directrices, para garantir a coherencia da planificación en cascada e a consideración da prevención e minimización dos posibles efectos que puideran xerar.

Tanto a xustificación da integración das determinacións das presentes determinacións como a ACE deberán formar parte da documentación de ditos instrumentos.

No caso concreto do presente documento, dada a escasa entidade da modificación que se pretende, xa que a única actuación que realiza é pequenos axustes na Normativa do plan xeral, non se considera necesario incluír esta xustificación.

4. ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO

Conforme ao establecido no artigo 83 da LSG, as modificacións de plan atéñense ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

De acordo co anterior, no artigo 59 da LSG establécese o contido da estratexia de actuación e estudo económico:

Artigo 59. Estratexia de actuación e estudo económico

1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán a estratexia para o desenvolvemento coherente do plan e, en particular, determinarán a execución dos sistemas xerais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non consolidado e dos sectores de solo urbanizable.

2. O plan xeral de ordenación municipal conterá unha avaliación do custo de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, coa indicación do carácter público ou privado da iniciativa de financiamento, xustificando as previsións que cumpra realizar con recursos propios do concello.

En base ao anterior, e dado que a presente Modificación non altera as previsións do PXOM que leven a necesidade de executar ningunha actuación, non resulta necesario establecer unha estratexia de actuación.

5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDADE ECONÓMICA

O Real Decreto Legislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo estatal, determina no apartado 4 do artigo 15, que a documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización debe incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, no que se poñerá de manifesto o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias, ou a posta en marcha da prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do chan destinado a usos produtivos.

O presente documento ten por obxecto desenvolver e xustificar tales determinacións no ámbito da Modificación proposta.

A Modificación altera a ordenación existente no seu ámbito, no sentido de modificar dotacións previstas no PXOM en vigor.

Co anterior, considerando que o custo de mantemento das dotacións previstas é igual ao inicialmente considerado no PXOM, conclúese que a Modificación non leva un aumento no custo de mantemento das infraestruturas municipais, polo que se manteñen as estimacións establecidas no Plan Xeral en vigor.

6. DOCUMENTACIÓN A INCORPORAR / MODIFICAR NO PXOM

A presente Modificación Puntual do PXOM do Concello de Carballo unicamente implica a modificación de varios artigos da súa Normativa.

No anexo 3 ao presente documento incorpórase a redacción completa dos artigos que vense modificados, incorporando os cambios propostos no presente documento.

Carballo, setembro de 2018.



Fdo.: Álvaro Fernández Carballada
Arquitecto



Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira
Arquitecto

ANEXOS



Concello de Carballo

Praza do Concello, s/n
15100 Carballo (A Coruña)

REGISTRO XERAL DA XUNTA DE GALICIA
REGISTRO DE MEDIO AMBIENTE E ORDENACIÓN DO TERRITORIO
SANTIAGO DE COMPOSTELA

Data 20/06/2018 12:41:06

SAÍDA 7584 / RX 833374



AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA. REMISIÓN DO INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO

Nome do plan: Modificación puntual núm.3 do PXOM de Carballo en normativa

Promotor: Concello de Carballo

Órgano substantivo: Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Expediente: 2018AAE2181

Código web: 2060/2018

Achégolle Resolución da Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático pola que se formula o informe ambiental estratéxico relativo á Modificación puntual núm.3 do PXOM de Carballo en normativa, concello de Carballo (A Coruña).

Remítese tamén unha copia dos comentarios e informes recibidos durante o período de consultas ao que se someteu o documento ambiental estratéxico e o borrador da Modificación e que corresponden aos seguintes organismos:

- Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo
- Instituto de Estudos do Territorio
- Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica

Santiago de Compostela, 5 de xuño de 2018

A xefa do Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas

Margarita Segade Castro





RESOLUCIÓN DO 5 DE XUÑO DE 2018 POLA QUE SE FORMULA O INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 DO PXOM DE CARBALLO EN NORMATIVA

Promotor: Concello de Carballo

Órgano substantivo: Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Expediente: 2018AAE2181

Código web: 2060/2018

O Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas, da Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental, formulou a proposta que a continuación se transcribe:

ANTECEDENTES

- 1 O concello de Carballo conta cun Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) aprobado definitivamente o 04.02.2016.
- 2 O día 09.03.2018 a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático recibiu un escrito do Concello de Carballo no que solicita iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada ao abeiro da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, para o que achega o documento ambiental estratéxico e o borrador da *Modificación puntual núm.3 do PXOM do concello de Carballo en normativa* (Modificación ou MP).
- 3 O día 14.03.2018 esta Dirección Xeral iniciou, a través da súa sede electrónica, un período de consulta pública dos documentos recibidos por un prazo de dous meses. Ao mesmo tempo consultouse á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, entre outras administracións públicas.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

- 1 A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico o proceso de avaliación ambiental estratéxica previsto na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental. A través do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, aprobouse o regulamento da citada Lei do solo (RLSG).
- 2 O artigo 46.2.a) da Lei 2/2016 sinala que debe someterse ao procedemento simplificado de avaliación ambiental estratéxica as modificacións menores dos plans xerais de ordenación municipal. Segundo o seu artigo 83.5, as modificacións de planeamento xeral seguirán as disposicións relativas á tramitación e aprobación dos plans xerais.
- 3 O artigo 60.4 da dita Lei establece que o órgano ambiental, tras validar a documentación presentada polo promotor, someterá o borrador do plan e o documento ambiental estratéxico ás consultas do órgano competente en materia de urbanismo, das demais administracións públicas afectadas e das persoas interesadas, que se pronunciarán no prazo de dous meses.
- 4 O artigo 31.2 da Lei 21/2013 establece que o órgano ambiental emitirá o informe ambiental estratéxico, tendo en conta o resultado das consultas realizadas e de conformidade cos criterios establecidos no seu anexo V. Neste informe poderán determinarse que a modificación ten efectos significativos no ambiente, e polo tanto debe someterse a avaliación ambiental estratéxica

ordinaria, ou ben que non presenta efectos significativos podendo aprobarse nos termos que o propio informe estableza.

- 5 O Decreto 167/2015, do 13 de novembro, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, atribúe á Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental as funcións en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente. A través do Decreto 177/2016, do 15 de decembro, polo que se fixa a estrutura orgánica da Vicepresidencia e das consellerías da Xunta de Galicia, dita secretaría pasa a denominarse Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático.

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

1. Características da Modificación puntual (MP)

Ámbito de actuación: a MP unicamente afecta a aspectos concretos de 15 artigos da normativa do PXOM.

Obxecto: mellorar a regulación de usos establecida no PXOM en vigor e adaptar as súas determinacións á actual lexislación urbanística.

Proposta: modifícanse na normativa as seguintes cuestións:

- Establecer o cálculo da edificabilidade en función da superficie neta en lugar da superficie bruta.
- Aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso industrial, comercial e administrativo e de oficinas.
- Unificar a regulación da altura libre de pisos para usos comercial e administrativo, en consonancia coa lexislación sectorial de aplicación.
- Actualizar a categorización nos espectáculos públicos e actividades recreativas.
- Potenciar o desenvolvemento do uso equipamento, eliminando a actual restrición de limitar a súa localización unicamente ás parcelas sinaladas a tal efecto nos planos de ordenación.
- Aumentar a pendente máxima das ramplas dos garaxes en soto no caso dos edificios existentes.
- Eliminar a obriga de incluír instalacións centralizadas de evacuación de emisións de equipos de aire acondicionado, no caso de novas construcións e reestruturacións.

2. Características ambientais da área probablemente afectada

A MP afecta á normativa do Plan xeral de Carballo, concello ao este da provincia da Coruña que constitúe a capital da comarca de Bergantiños. O municipio conta cunha superficie de 186,1 km² e unha poboación de 31.195 habitantes (INE 2017).

A execución da Modificación non afectará a unha área específica do concello, senón que supón unha modificación de determinadas cuestións normativas e a súa inclusión nas ordenanzas correspondentes ao solo urbano e a solo de núcleo rural.

A MP non afecta a espazos protexidos pola Rede galega de espazos protexidos ou pola Rede Natura 2000, así como tampouco a outros instrumentos que contén con algún réxime de protección por aplicación da lexislación de conservación da natureza, dos espazos naturais ou da flora e a fauna.



3. Período de exposición pública e consultas previas

Recibiuse resposta da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, do Instituto de Estudos do Territorio e da Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica.

O Concello deberá considerar a totalidade destas observacións no proceso de elaboración da Modificación puntual, para o cal remítenselle os textos íntegros recibidos. Non obstante, resúmense a continuación as principais cuestións formuladas:

Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Indica que a razón de interese público é unha adecuada regulación dos usos.

Sinala que o proxecto de modificación que se redacte deberá ter en conta que, para os ámbitos suxeitos aos límites de edificabilidade establecidos no artigo 41 da LSG, aplicárase a definición de superficie establecida no artigo 41.4.b) da LSG.

Na regulación do uso e espectáculos públicos e actividades recreativas, cómpre incorporar no Plan xeral a definición e codificación dos usos de espectáculos públicos e actividades recreativas que se utilicen para o establecemento de usos nas ordenanzas zonais.

Para a tramitación da modificación seguirase o procedemento sinalado no artigo 60 LSG.

Instituto de Estudos do Territorio

Informa que, en relación co Catálogo das Paisaxes de Galicia aprobado polo Decreto 119/2016, do 28 de xullo, o lugar ao que se refire a MP localízase na grande área paisaxística Chairas e Fosas Occidentais, nas comarcas paisaxísticas Bergantiños e Arco Bergantiñán. Ao sur do concello localízanse dúas áreas de especial interese paisaxístico do Plan de ordenación do litoral denominado Monte de Cambre.

Indica que MP refírese a aspectos normativos do PXOM e non ten incidencia sobre a paisaxe.

Conclúe que, no que atinxe ás súas competencias en materia de paisaxe, a MP núm.3 do PXOM de Carballo en normativa non provocará un impacto paisaxístico significativo.

Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica

Sinala que non é previsible que as actuacións comprendidas na MP teñan efecto sobre as actividades de acuicultura mariña ou continental da súa competencia.

4. Efectos ambientais previsibles. Análise segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013

Analizada a documentación remitida, as características do ámbito afectado, así como as respostas ás consultas realizadas, fanse as seguintes consideracións:

Con esta Modificación preténdese mellorar a regulación de usos establecida no PXOM en vigor e adaptar as súas determinacións á actual lexislación urbanística.

A MP non establece un marco para a futura autorización de proxectos, máis alá dos necesarios para realizar as obras e implantar os usos autorizados. Non inflúe noutros plans e programas, nin se considera pertinente para a integración de consideracións ambientais nin para a implantación da lexislación en materia de medio ambiente. Tampouco se detectan efectos sobre o consumo de solo, o patrimonio natural e cultural, a paisaxe ou a mobilidade a consecuencia das modificacións propostas.

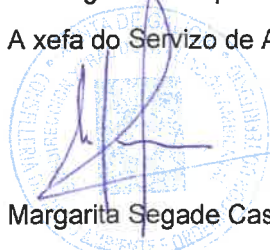
Á vista do exposto, non cabe esperar que se produzan efectos ambientais significativos derivados da Modificación puntual.

PROPOSTA

Tendo en conta o indicado nos apartados anteriores e a análise realizada segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, propoño non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a *Modificación puntual núm.3 do PXOM de Carballo en normativa*, ao considerar que non se producirán efectos significativos no ambiente.

Santiago de Compostela, 5 de xuño de 2018

A xefa do Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas



Margarita Segade Castro

RESOLUCIÓN

De conformidade coa proposta anterior, resolvo **non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a *Modificación puntual núm.3 do PXOM de Carballo en normativa***.

Este informe ambiental farase público no *Diario Oficial de Galicia* e na páxina web da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio (www.cmaot.xunta.gal); remitirase ao Concello de Carballo, xunto á copia dos informes recibidos na fase de consultas previas, para a súa consideración na tramitación da Modificación puntual.

A resolución perderá a súa vixencia e cesará na produción dos efectos que lle son propios se, unha vez publicada no *Diario Oficial de Galicia*, non se aprobase a Modificación puntual no prazo máximo de catro anos dende a súa publicación.

Contra esta resolución non procederá recurso algún, sen prexuízo dos que procedan en vía administrativa ou xudicial fronte ao acto, no seu caso, de aprobación da Modificación puntual.

Santiago de Compostela, 5 de xuño de 2018

A directora xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático



María Cruz Ferreira Costa



INFORME SOBRE A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE CARBALLO, AOS EFECTOS DO TRÁMITE DE CONSULTAS PREVISTO NO ARTIGO 60.4 DA LEI DO SOLO DE GALICIA.

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático (órgano ambiental ou DXCACC), somete a consultas da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (DXOTU) a modificación arriba referida en virtude do artigo 60.4, en relación co 83.5, da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG).

Logo de analizar a documentación subscrita polos arquitectos Álvaro Fernández Carballada e Beatriz Aneiros Filgueira; e vista a proposta da Subdirección Xeral de Urbanismo, emítese o seguinte informe:

I. ANTECEDENTES

1. O Concello de Carballo conta cun plan xeral de ordenación municipal aprobado definitivamente por Orde desta consellería do 4/02/2016.
2. O órgano ambiental someteu esta modificación a consultas da DXOTU por resolución de data 14/03/2018. A documentación sobre a que se consulta está constituída por:
 - a) Borrador do plan, titulado *Modificación puntual nº 3 do PXOM de Carballo en normativa. Borrador do plan.*
 - b) *Documento ambiental estratéxico* relativo á modificación.

II. OBXECTO E DESCRICIÓN DO PROXECTO

A modificación ten por obxecto introducir os seguintes cambios na normativa do PXOM:

- a) Modificación da definición do concepto *índice de edificabilidade e aproveitamento lucrativo* establecida no punto B do artigo 9 da normativa, para establecer que a edificabilidade se calculará sobre a superficie total da parcela neta, no canto da bruta establecida no plan xeral, con base na definición de edificabilidade ou índice de edificabilidade neta do punto 4.c) do anexo I do RLSG. Este cambio esténdese á ordenanza 1 (punto G do artigo 315).
- b) Aclaración e mellora das condicións de compatibilidade do uso residencial e o industrial, mediante a alteración dos seguintes artigos da normativa do PXOM:
 - Artigo 220: modificación da categoría B *industrias compatibles coa zonificación residencial*: permítese situalas en plantas baixas de vivendas; restrínxense as actividades permitidas; e limítase a potencia instalada de 41,58 kW a 20 kW.
 - Artigo 221: regula a potencia nas actividades industriais, na que se propón a substitución do concepto "potencia eléctrica" polo de "potencia instalada" e no cadro correspondente faise o cambio do límite indicado no parágrafo anterior.
 - Artigo 316: ordenanza 2 *Zona residencial intensiva – vivenda colectiva en Carballo*, en canto aos usos industriais permitidos, que son hoxe só os da categoría A, inclúese agora a categoría B, cunha superficie máxima de 200 m² en planta.





- c) Aclaración e mellora das condicións de compatibilidade do uso residencial e o comercial, mediante a alteración dos seguintes artigos da normativa do PXOM:
- Artigo 227: na definición do concepto de *local comercial* establécese que en planta soto só se permite se está unida á planta baixa.
 - Artigo 315: na ordenanza zonal 1 *Zona residencial extensiva – vivenda familiar en Carballo*, introdúcese a categoría B do uso comercial, consistente en actividades comerciais en edificio exclusivo (excluídos mercados, centros comerciais ou grandes almacéns, que constitúen a categoría C).
- d) Aclaración e mellora das condicións de compatibilidade do uso administrativo e de oficinas co uso comercial, mediante a alteración dos seguintes artigos da normativa:
- Artigo 315: introdúcese na *Ordenanza zonal 1 Zona residencial extensiva – Vivenda familiar en Carballo* como uso compatible o uso administrativo e oficinas nas categorías A (edificio de uso exclusivo oficinas) e B (oficinas profesionais en calquera piso dun edificio) (definidos no artigo 228 da normativa do plan xeral)
 - Artigo 330: introdúcese na regulación do solo de núcleo rural, o uso administrativo e oficinas en todas as súas categorías (actualmente só permitidas a C e a D).
- e) Modificación da regulación das alturas libres mínimas esixibles para os usos comercial e administrativo e de oficinas, fixadas nos artigos 227 e 228 da normativa en 3, 2,7 e 2,5 m, regulación que se propón remitir á lexislación sectorial de aplicación (cítase na xustificación o Real decreto 486/1997, polo que se establecen as disposicións mínimas de seguridade e saúde nos lugares de traballo), cun límite mínimo de 2,5 m.
- Modifícase o artigo 229 da normativa, que regula as excepcións para os locais comerciais e de oficinas existentes, aplicables aos locais en planta baixa construídos con anterioridade ao plan xeral no solo urbano consolidado de uso residencial, para estender a súa aplicación a todos os locais, non só os de planta baixa, e tamén ao solo de núcleo rural.
- f) Regulación do uso de espectáculos públicos e actividades recreativas, mediante:
- Artigo 245: o plan recolle as distintas categorías de este tipo de usos, reproducindo de forma errada o catálogo autonómico (Decreto 292/2004 modificado polo Decreto 160/2005); se elimina a relación de categorías, establecendo unha remisión á normativa autonómica citada ou á que a substitúa.
 - Artigo 315 *Ordenanza zonal 1 Zona residencial extensiva – Vivenda familiar en Carballo*: ampliación dos usos permitidos (hoxe só restauración), permitindo todos coa exclusión dos sinalados nos puntos 2.4 [parques de atraccións e atraccións recreativas, segundo o Decreto 160/2005], 2.5 [actividades recreativas e de azar, segundo o Decreto 160/2005], 2.6 [actividades de ocio e entretemento, segundo o Decreto 160/2005] e 2.8 [exhibición de animais, segundo o Decreto 160/2005].
 - Artigo 316 *Ordenanza zonal 2 Zona residencial intensiva – Vivenda colectiva en Carballo*: ampliación dos usos permitidos, permitido todos coa exclusión dos 2.4, 2.5 (hipódromos) e 2.8 (zoos, acuarios, recintos de exhibición cabalar, etc.)
 - Artigo 317 *Ordenanza zonal 3 Zona terciaria*: ampliación dos usos permitidos, permitido todos coa exclusión dos 2.4, 2.5 (hipódromos) e 2.8.





- Artigo 319 Ordenanza zonal 5 Industrial B. Zona Polígono empresarial de Bértoa: ampliación dos usos permitidos, permitido todos agás os 2.4, 2.5, 2.6 e 2.8.
 - Artigo 330 (dentro das normas reguladoras do solo de núcleo rural): ampliación dos usos permitidos (hoxe só os de restauración), permitindo todos coa exclusión dos sinalados nos puntos 2.4, 2.5, 2.6 e 2.8.
- g) Aclaración e mellora das condicións de implantación do uso dotacional, mediante a derogación do artigo 249 para evitar a interpretación de que o uso dotacional apareza só nas parcelas expresamente cualificadas como tales.
- h) Facilitación da implantación de aparcadoiros en edificacións existentes, modificando o artigo 233 da normativa do PXOM para eximir das condicións que establece para os edificios de nova construción (pendente máxima das ramplas do 18%) aos edificios existentes ou con licenza anterior ao 16/12/2000.
- i) Flexibilización da implantación dos sistemas de aire acondicionado: modifícase o artigo 295 que esixe instalacións centralizadas nos edificios de nova planta, suprimindo tal esixencia, pero mantendo a de que se canalicen por chemineas ata a cuberta.

III. INFORME

1. Razóns de interese público da modificación (artigo 83.1 da LSG).

De conformidade co artigo 83.1 da LSG, as modificacións de planeamento urbanístico deberán fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

De acordo co punto 3.1.2 do borrador, a función do planeamento proposto é corrixir as disfuncións detectadas nestes primeiros anos de vixencia do PXOM, que afectan aos aspectos indicados, para os que se propoñen pequenas modificacións e aclaracións nas definicións das categorías dos usos contemplados, así como a súa inclusión dentro das ordenanzas da edificación correspondentes. As ordenanzas zonais afectadas son varias do solo urbano e a de solo de núcleo rural.

En termos xerais, unha adecuada regulación dos usos ten encaixe na esixencia do artigo 43.2 da LSG, de procurar unha razoable e equilibrada articulación de usos, actividades e tipoloxías edificatorias compatibles.

2. Definición do concepto *índice de edificabilidade e aproveitamento lucrativo* (punto B do artigo 9 e punto G do artigo 315 da normativa do plan xeral).

O proxecto de modificación que se redacte deberá ter en conta que para os ámbitos suxeitos aos límites de edificabilidade establecidos no artigo 41 da LSG aplicarase a definición de superficie establecida no artigo 41.4.b) da LSG.

No que afecta á redacción ao punto G do artigo 315 (ordenanza 1), o cambio proposto non está completo, dado que é necesario eliminar o inciso "..., sen descontar as cesións por aliñación", por ser contradictorio coa alteración proposta.

3. Regulación do uso de espectáculos públicos e actividades recreativas (artigos 245, 316 a 319 e 330 da normativa do plan xeral)

En canto ao artigo 245, a definición xeral das categorías de usos que se utilizan logo para a súa concreción en cada unha das ordenanzas zonais debe conterse no plan





xeral ou remitirse a unha norma externa concreta (Decreto 292/2004 modificado polo Decreto 160/2005) e non ás posibles normas futuras, pois un cambio na numeración ou confido das actividades nestas suporían unha alteración dos usos permitidos en cada zona (determinación propia do plan xeral) sen modificar formalmente este. En consecuencia, cómpre incorporar no plan xeral a definición e codificación dos usos de espectáculos públicos e actividades recreativas que se utilicen para o establecemento de usos nas ordenanzas zonais (artigo 142.4 do RLSG).

4. Para a tramitación da modificación (art. 83.5 LSG) seguirase o procedemento sinalado no artigo 60 LSG.

Santiago de Compostela, data da sinatura dixital

A directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

M^o Encarnación Rivas Díaz

(asinado dixitalmente á marxe)



Expediente IET: P-18-158
Plan ou programa: Modificación puntual núm. 3 do plan
xeral de ordenación municipal de Carballo en normativa
Concello: Carballo (A Coruña)
Promotor: Concello de Carballo
Expediente DXCACC: 2018AAE2181

CONTESTACIÓN A CONSULTA NO PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA

Con data do 14/03/2018, a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático somete a consulta do Instituto de Estudos do Territorio (IET) o borrador e o documento ambiental estratéxico do plan ou programa referido no encabezamento, de acordo co artigo 60.4 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no marco do procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada, de acordo co establecido na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

1. Marco legal:

De acordo cos artigos 60.4 e 83.5 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e tendo en conta o disposto no artigo 30.1 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, o órgano ambiental debe consultar ás Administracións públicas afectadas, poñendo á súa disposición o documento ambiental estratéxico e o borrador da modificación puntual que se somete a avaliación. Conforme ao artigo 5 da Lei 21/2013, entre as Administracións afectadas atópanse as que teñen competencia específica en materia de paisaxe.

En virtude do punto dous da disposición adicional segunda do Decreto 244/2011, do 29 de decembro, polo que se aproban os estatutos do organismo autónomo Instituto de Estudos do Territorio, este asume as competencias en materia de paisaxe, que se exercen de acordo coa Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.

2. Descrición da modificación puntual:

A modificación puntual ten por obxectivo mellorar a regulación de usos establecida no plan xeral de ordenación municipal en vigor, e adaptar as súas determinacións á actual lexislación urbanística. En concreto a modificación puntual afecta ao cálculo da edificabilidade (pasa a establecerse en función da superficie neta da parcela), ás condicións de compatibilidade entre o uso residencial e os usos industrial, comercial, administrativo e de oficinas, á altura libre de pisos para os usos comercial e administrativo, ao uso espectáculos públicos e actividades recreativas, ao desenvolvemento do uso equipamento, ao uso garaxe-aparcadoiro respecto á pendente das ramplas, e ás condicións xerais da edificación en relación á implantación dos sistemas de aire acondicionado nos edificios de nova construción ou reestruturación.

3. Análise da incidencia da modificación puntual sobre a paisaxe:

De acordo co Catálogo das paisaxes de Galicia, aprobado polo Decreto 119/2016, do 28 de xullo, (DOG do 25/08/2016), o lugar ao que se refire a modificación puntual localízase na grande área



paisaxística Chairas e Fosas Occidentais, nas comarcas paisaxísticas Bergantiños e Arco Bergantiñán. Ao sur do concello localízanse dúas áreas de especial interese paisaxístico, Fervenza de San Paio e Ribeira da Pena. Ao norte atópase o espazo de interese paisaxístico do Plan de ordenación do Litoral denominado Monte de Cambre.

A presente modificación puntual refírese a aspectos normativos do PXOM e non ten incidencia sobre a paisaxe.

4. Conclusión:

Polo que atinxe ás competencias deste departamento en materia de paisaxe, considérase que a modificación puntual número 3 do plan xeral de ordenación municipal de Carballo en normativa, non provocará un impacto paisaxístico significativo.

Cómpre lembrar que de acordo co artigo 7.2 da Lei 7/2008 (modificado pola Lei 12/2014, do 22 de decembro, de medidas fiscais e administrativas), e tendo en conta o disposto no artigo 83.5 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, a modificación, tras a súa aprobación inicial, deberá someterse a informe do Instituto de Estudos do Territorio.

O xefe do Servizo de Planificación da Paisaxe
José Luís Álvarez Vicente

O director do Departamento Técnico de Estudos
Alfredo Fernández Ríos

Visto e conforme, a directora do Instituto de Estudos do Territorio
Inés Santé Riveira

(Documento asinado electronicamente)





XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DO MAR

Dirección Xeral de Pesca,
Acuicultura e Innovación Tecnolóxica

Edificio Administrativo San Caetano
15781 Santiago de Compostela
Teléfono 981 54 62 86 – Fax 981 54 62 88



**Dirección Xeral de Calidade Ambiental e
Cambio Climático**
**Consellería de Medio Ambiente e Ordenación
do Territorio**
San Lázaro, s/n
15781, Santiago de Compostela

**ASUNTO: RESPOSTA DA DIRECCIÓN XERAL DE PESCA, ACUICULTURA E INNOVACIÓN
TECNOLÓXICA AO TRÁMITE DE CONSULTAS DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL
ESTRATÉXICA**

Con data 14.03.2018, a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático comunica por correo electrónico á Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica da Consellería do Mar, o inicio do trámite de consultas correspondente ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica do seguinte plan:

Nome do plan: Modificación puntual número 3 do PXOM de Carballo en normativa.

Promotor: Concello de Carballo

Órgano substantivo: Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Expediente: 2018AAE2181

Código web: 2060/2018

Informámoslle que as actuacións comprendidas no dito plan non é previsible que teñan impacto nas actividades de acuicultura mariña ou continental competencia desta dirección xeral, establecidas no *Decreto 168/2015, do 13 de novembro, polo que se aproba a estrutura orgánica da Consellería do Mar (DOG nº 221 do 19/11/2015)*.

Ángeles Vázquez Suárez
Subdirectora Xeral de Acuicultura

Asinado por: VÁZQUEZ SUÁREZ, MARIA DE LOS
ANGELES
Cargo: Subdirectora Xeral
Data e hora: 14/05/2018 14:55:18

Verificación: <https://sede.xunta.gal/ove>



*Este documento está asinado dixitalmente de acordo coa *Lei 59/2003, do 19 de decembro, de sinatura electrónica* (BOE núm. 304, do 20/12/2003).

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

CARBALLO

Aprobación criterios interpretativos sobre categorización das actividades do artigo 220 do PXOM de Carballo

ANUNCIO: Aprobación de criterios interpretativos sobre a categorización das actividades do artigo 220 da normativa do Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) do concello de Carballo (Expte. 2018/X999/000497).

O Pleno municipal, en sesión ordinaria, que tivo lugar o 26 de marzo de 2018 acordou aprobar os seguintes criterios interpretativos sobre a categorización das actividades do artigo 220 da normativa do PXOM de Carballo:

Criterio 1.- A relación de actividades incluída no artigo 220 do PXOM considérase de modo xenérico, non exhaustivo, nin excluín-te, polo que será a propia descrición da actividade que se pretenda desenvolver a que a determinará a cualificación da actividade como uso comercial ou industrial e con elo os requisitos normativos aplicables.

Con independencia de que nominalmente a actividade apareza citada no artigo 220, considerarase unha actividade encadrable dentro do uso industrial no caso de que se realice un proceso industrial ou as operacións definidas do artigo 219 da normativa do PXOM, e considerarase como actividade de uso comercial cando se trate de poñer a disposición de consumidores e usuarios bens e servizos susceptibles de tráfico comercial, segundo a definición contida no artigo 227 do PXOM e na normativa sectorial.

En particular, a modo de exemplo, as actividades de relojería, lavandería, reparación de calzado, droguería ou imprenta, citadas nas categorías A e B do uso industrial do artigo 220, terán a consideración de uso comercial ou industrial, en función da propia descrición da actividade que se pretenda realizar, e tendo en conta o tipo de maquinaria utilizada, residuos xerados, emisións, verquidos, ruído, a existencia dun proceso industrial ou, se é o caso, a venda de produtos ao público ou a prestación dun servizo.

Criterio 2.- Consideraranse como actividades incluídas na categoría A do uso industrial do artigo 220 do PXOM, aquelas que polas súas características, descrición, recursos utilizados, procesos produtivos, escasas emisións ou ruído que poidan xerar, poñan de relevancia a súa compoñente artesanal con escasa maquinaria, movida á man ou por motores de baixa potencia, cando cumpran coas limitacións de potencia establecidas para esta categoría A e a superficie do establecemento non supere os 200 m², aínda que aparezan citadas de xeito xenérico na categoría B. Polas súas características, emisións e ruído, exclúense desta consideración os talleres de confección, os talleres de carpintería e vernizado de madeira, os talleres de perfilarías metálicas e os talleres de ferraxería.

O que se fai público aos efectos do seu coñecemento xeral.

Carballo, 8 de maio de 2018

Evencio Ferrero Rodríguez

O Alcalde

2018/3277

ANEXO 3. ARTIGOS DO PXOM QUE VENSE MODIFICADOS SEGUNDO A REDACCIÓN PROPOSTA NO PRESENTE DOCUMENTO

Artigo 9. Conceptos urbanísticos utilizados por estas Normas: Definicións

A. SOBRE O APROVEITAMENTO E VOLUME

Superficie bruta

É a superficie orixinal dun ámbito ou parcela, que queda definida polo seu perímetro.

Superficie neta

É a superficie dun ámbito ou parcela descontados os dominios públicos existentes (vías, equipamentos, espazos libres).

Parcela

Parcela: unidade de solo, que teña atribuída edificabilidade ou un uso urbanístico independente.

Parcela edificable

Parcela edificable é a superficie comprendida entre lindeiros sobre a que se pode edificar, establecendo o seu límite coas zonas de viario ou espazos de uso público fixados no Plan Xeral.

Parcela mínima

É a superficie que nas correspondentes Ordenanzas do Plan Xeral defínese como mínima para que se poida autorizar nela os usos e construcións permitidos polo planeamento urbanístico. As parcelas mínimas son indivisibles. Prohíbese efectuar segregacións nos termos previstos no artigo 205 da LOUG.

Fronte mínimo de parcela

É a menor dimensión admisible do lindeiro frontal que define a aliñación oficial. Determinábase en cada ordenanza.

Soar

De acordo co art. 16 da LOUG, teñen a consideración de soares as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que reúnan os requisitos seguintes:

- Dispor de acceso rodado por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministración de enerxía eléctrica e iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos

- Estar urbanizadas acorde coas aliñacións e rasantes previstas no presente plan xeral.
- Os terreos incluídos en solo urbano non consolidado e no solo urbanizable só poderán alcanzar a condición de soar despois da execución do correspondente planeamento urbanístico, incluíndo as obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes e, se é o caso, para a ampliación ou reforzo deles.

Área de reparto

Son ámbitos de xestión do planeamento onde se produce a equidistribución de beneficios e cargas, delimitándose en Solo Urbano Non Consolidado e en Solo Urbanizable Delimitado de conformidade co disposto no art. 111 da LOUG

En Solo Urbanizable Non Delimitado, as áreas de reparto definiranse por medio dos Plans de Sectorización que as ordenen e desenvolvan, incluíndo obrigatoriamente os terreos necesarios para sistemas xerais e dotacións públicas así como os enlaces do sector cos sistemas xerais viarios e sistemas xerais de infraestruturas existentes.

Polígono

Os polígonos configúranse como os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento no Solo Urbano Non Consolidado ou Solo de Núcleo Rural Común, e son delimitados polo presente PXOM, sen prexuízo da posibilidade do seu reaxuste nos termos previstos no art. 123.4 da LOUG. A delimitación de polígonos ten como finalidade permitir o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios, e de urbanización que fosen procedentes.

Non será necesaria a delimitación de polígonos cando se trate de executar directamente os sistemas xerais ou de realizar actuacións illadas en solo urbano consolidado.

Actuacións integrais

Actuacións de desenvolvemento no solo de núcleo rural común, ou na parte delimitada como tal nos complexos, para completar o Plan. Estas áreas de actuación integral poderán conter un ou mais polígonos.

Rasante

É a liña que determina a inclinación dun terreo ou pavimento respecto do plano horizontal. Distínguense:

Rasantes actuais

Son os perfís lonxitudinais das vías existentes.

Rasantes oficiais de calzadas e beirarrúas

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas, definidos polo eixo dos mesmos nos planos específicos deste Plan Xeral, instrumentos de desenvolvemento do mesmo ou nos que no seu momento expida o Concello.

Rasante do terreo

É a que corresponde ao perfil do terreo natural (cando non experimentase ningunha transformación) ou artificial (despois de obra de explanación, desmonte ou recheo que supoña unha alteración da rasante natural).

Cota de rasante

É a cota de nivel dun punto da liña de rasante.

Cota de orixe de referencia

É a que define o planeamento como referencia para a medición da altura máxima do edificio. Considerase de forma xeral, a cota da rasante no punto medio de cada fachada.

Lindeiros

Son as liñas perimetrais que delimitan parcelas e as separan entre si ou dos espazos públicos. Con respecto a súa posición, os lindeiros clasifícanse en:

Lindeiro frontal

É o que delimita a parcela coa vía pública de acceso que define a súa aliñación oficial.

Lindeiro posterior

É o que separa a parcela pola súa parte oposta á frontal.

Lindeiros laterais

Os restantes lindeiros distintos do frontal e posterior

Aliñación (oficial)

É a liña oficial fixada na ordenación do Plan Xeral ou nos planeamentos de desenvolvemento, que define o límite da parcela privada cós espazos de uso e dominio público de carácter viario, espazos libres ou equipamentos.

En caso de existencia de incongruencias entre as rasantes representadas na planimetría, a aliñación e a realidade física, os servizos técnicos municipais efectuarán as aclaracións oportunas sen necesidade de modificacións do PXOM. Non en tanto, de cara a aplicar o réxime de fora de ordenación, en caso de discordancia entre a posición das edificacións na planimetría e a realidade física, primará esta última sobre a primeira.

Cando sexa necesario reaxustar ou completar a aliñación ou a rasante tramitarase un estudio de detalle.

Aliñación interior

É a liña fixada na ordenación do Plan Xeral ou nos planeamentos que o desenvolvan, que define o límite da superficie edificable sobre rasante e a superficie libre da parcela. Nos planos de ordenación ven definida como Liña de Fachada interior e Fondo edificable, dependendo das condicións de remate.

Aliñación regular

É a liña fixada na ordenación do Plan Xeral no solo de núcleo rural, unicamente nas edificacións de carácter tradicional, que define o límite da parcela privada cós espazos de uso e dominio público de carácter viario, espazos libres ou equipamentos, nas parcelas limítrofes coas estradas de titularidade autonómica, que deberá respectarse no caso de nova edificación.

Nas parcelas de solo de núcleo rural ocupadas por edificacións de carácter tradicional e fronte a estradas de titularidade autonómica, fixéronse dúas aliñacións: a aliñación oficial que respecta a edificación tradicional, e una aliñación regular aplicable no caso de substitución desta edificación tradicional, co obxectivo de dar continuidade á aliñación das parcelas lindantes no caso de nova edificación da parcela.

B. SOBRE A ASIGNACIÓN DO APROVEITAMENTO

Índice de edificabilidade. Aproveitamento lucrativo

Desígnase co índice de edificabilidade o valor que o planeamento define para limitar a superficie da edificación permitida nunha parcela ou determinada área de solo, establecida en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de solo.

O cómputo da edificabilidade realizarase de acordo ao establecido na normativa urbanística en vigor. O índice de edificabilidade aplícase, en xeral, sobre a superficie total de parcela neta, tendo en conta os límites de edificabilidade establecidos na lexislación en vigor.

O aproveitamento lucrativo total da área de reparto son os metros cadrados edificables de uso e tipoloxía edificatoria característicos.

Superficie edificable máxima

É a suma das superficies máximas das plantas sobre rasante que poden integrar a edificación de acordo coa ordenación grafiada nos planos e as normas zonais de aplicación. O cálculo, en outros caos, si así o establece a norma zonal de aplicación, pode realizarse tamén sobre parcela, aplicando o índice de edificabilidade (expresado en m^2/m^2) que se teña asignado á superficie da mesma.

C. SOBRE A FORMA DE MATERIALIZAR O APROVEITAMENTO

Ocupación en planta (superficie ocupada por la edificación)

A ocupación en planta é a superficie ocupada pola proxección ortogonal da envolvente exterior da edificación comprendida dentro dos límites definidos polas liñas exteriores da edificación sobre un plano horizontal en contacto co terreo. Exprésase en metros cadrados e para o cómputo da superficie ocupada non se terán en conta beirados, marquesiñas e voos.

Ocupación máxima

Fíxase pola relación entre superficie ocupada e superficie neta total de parcela. Cuantifícase en porcentaxe ou ben en valor absoluto expresado en m^2 e pódese regular de maneira diferente sobre rasante e baixo rasante en cada ordenanza.

Altura da edificación

É a distancia vertical medida desde a rasante da beirarrúa ou do terreo en contacto coa edificación ata a cara inferior do último forxado ou tirante da estrutura no seu caso.

Altura máxima da edificación.

É a altura máxima permitida definida polas ordenanzas de edificación medida desde a rasante da beirarrúa ou do terreo en contacto coa edificación no punto medio de cada fachada, ata a cara inferior do último forxado ou tirante da estrutura no seu caso.

Se a altura da edificación en calquera punto da fachada supera en 1,50 m a altura máxima definida anteriormente, procederáse á gradación da edificación ata que cumpra dita condición.

En calquera caso nunca se poderá superar o número de plantas máximo permitido en ningún punto da fachada.

Planta

É toda superficie horizontal practicable e cuberta, que divide horizontalmente o volume edificado.

Número de plantas da edificación

As edificacións a realizar axustaranse ao número de plantas indicado nos planos de ordenación ou nas Normas Zonais.

No número de plantas inclúe a planta baixa (B) e as plantas de piso.

Altura de pisos

É a distancia medida en vertical entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos ou no seu caso entre a cara inferior do forxado e o tirante da estrutura.

Altura libre de pisos

É a distancia medida en vertical desde o pavimento acabado ao teito da planta correspondente.

Planta soto

É aquela planta que ten o teito situado completamente por debaixo da rasante da vía ou terreo en contacto coa edificación en cada unha das fachadas.

Planta semisoto

É aquela planta que ten o chan situado por debaixo da rasante da vía ou terreo en contacto coa edificación en cada unha das fachadas e o teito por encima de dita rasante.

Planta baixa

É a planta que ten o chan mais próximo á rasante do viario ou do terreo en contacto coa edificación.

Entreplanta

É a planta que ten o forxado de solo en posición intermedia entre os planos de pavimento e teito de outra planta, debendo sempre estar vinculada construtiva e funcionalmente á planta inferior, sen formar local nin finca independente da planta inferior.

Planta de piso

É a planta situada por encima do forxado de teito da planta baixa. A súa altura fíxase, ben en función do uso ou das condicións particulares da zona.

Edificación illada

É a construción en parcela independente con obriga de recuamentos por tódolos lindeiros.

Edificación apegada (pareada)

É a agrupación formada por dous edificios independentes, apegados por un lindeiro lateral común.

Edificación acaroadada ou en ringleira

É a agrupación formada por varios edificios en liña, apegados polos lindeiros laterais.

Edificación auxiliar

É a edificación exterior ao volume edificado de uso principal, que alberga usos complementarios do mesmo.

Recuamentos

É a franxa de terreo comprendida entre a liña de edificación e os lindeiros, medida sobre unha recta perpendicular a esta.

Separación a lindeiros

É a distancia mínima entre a liña de fachada e o lindeiro de referencia mais próximo, medida sobre unha recta perpendicular a este.

Fondo edificable

É a distancia medida desde a aliñación, en todos os seus puntos, á que debe situarse a aliñación interior.

Superficie edificada por planta

A superficie edificada por planta é a comprendida entre os límites exteriores de cada unha das plantas da edificación, e a superficie edificada total é a suma das superficies edificadas de cada unha das plantas que compoñen o conxunto edificado.

Fachada

É o paramento vertical que, por encima do terreo, delimita o espazo construído do edificio.

Medianeira

É o paramento vertical dun edificio contiguo a outro edificio, aínda que por cuestións de hábitat existan patios de parcela. Pode ser un paramento común ou estar en contacto.

Liña de fachada

É a proxección vertical das fachadas sobre o terreo incluíndo os corpos voados.

Liña de fachada interior

É a proxección vertical das fachadas sobre o terreo incluíndo os corpos voados no interior da parcela.

Liña de edificación

É a intersección entre o plano vertical do edificio en planta baixa, e a rasante do terreo.

Corpos voados

Son aqueles que sobresaen da liña da edificación e que teñen carácter de ocupables, e poden ser pechados ou abertos (balcóns e terrazas).

As condicións volumétricas dos voos establécense no Título VII e, no seu caso, en cada ordenanza de aplicación.

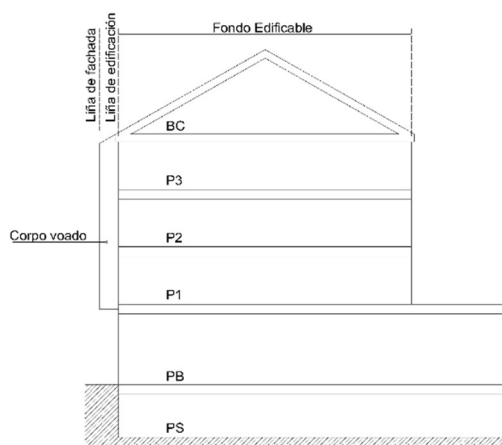


Fig1 Planos da edificación

Liña límite de edificación.

É aquela liña que contén o volume da futura edificación, agás saíntes cando estean permitidos, e en calquera caso, beirados e cornixas.

Liña de cambio de ordenanza

É aquela liña que indica o cambio de ordenanza en parcelas ou mazás onde se encontran varias.

Liña límite de sistema

É aquela liña que indica un cambio de sistema público (viario, espazo libre ou equipamento) en parcelas ou mazás onde se encontran varias.

Liña de cornixa

É a liña resultante da intersección do plano de fachada co plano de cuberta.

Cuberta

É o elemento construtivo que pecha e delimita o volume edificado na súa cara superior, por enriba da cara superior do último forxado.

Cumio

É a liña horizontal máis alta que forma a intersección dos planos inclinados de cuberta.

Espazos baixo cuberta

Enténdese como espazo baixo cuberta, a parte da edificación comprendida entre o forxado de teito da última planta permitida e a cuberta da edificación, executada de acordo as condicións do presente Plan Xeral.

Patio de parcela

É o espazo non edificado situado dentro do volume da edificación, que posibilita a iluminación e ventilación das dependencias que se abren a este. As súas dimensións regúlanse na normativa sectorial vixente, acordo o seu uso.

Chafráns

Sempre que a liña de fachada ou peche de parcela coincida coa aliñación oficial, será obrigatoria a formación dun chafrán nas esquinas, en planta baixa ou peche, sempre que as aliñacións formen un ángulo inferior a 140°. A dimensión do chafrán será de 3,00 m, debendo ser iguais as distancias dende o punto ficticio de converxencia das aliñacións ata os dous extremos do chafrán.

Artigo 213. Diferentes usos nun mesmo edificio

1. Considérase como edificio de uso exclusivo, aquel que se destine ao uso de que se trate de forma preferente ou maioritaria sen descartar implantación no mesmo edificio doutros usos que poidan resultar compatibles e sempre que o uso preferente ou maioritario ocupe mais do 60% da superficie construída do edificio ou inmovible.
2. Cando nun mesmo edificio coexista un uso compatible co principal, cada un deles cumprirá as especificacións que lle fosen de aplicación. Para a definición das condicións de edificación que corresponderan ao edificio que as albergue, terase en conta a ordenanza de aplicación sinalada nos planos.

Artigo 215. Definición

Defínese como residencial aquel uso que se establece en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolve una actividade económica, ben a través

dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio.

Non se considera uso residencial, o do local ou edificio destinado a residencia non permanente de persoas que non constitúan unidades de vivenda, (conventos, residenciais, hoteis...).

Artigo 220. Clasificación

Dentro do uso industrial, distínguense as seguintes categorías:

- **A.** Industrias compatibles coa vivenda.
- **B.** Industrias compatibles coa zonificación residencial.
- **C.** Industrias lixeiras que requiren edificio exclusivo.
- **D.** Industrias medias ou pesadas e almacéns en zonificación industrial.

CATEGORÍA A: INDUSTRIAS COMPATIBLES COA VIVENDA

Son as actividades industriais ou artesanais compatibles ou incorporadas ás vivendas, que utilicen maquinaria movida a man ou por motores de baixa potencia, inferior a 8,80 Kw. si é en planta alta, e 13,20 Kw. si e en planta baixa ou soto vinculado, que non orixinen prexuízos de ningún tipo á vivenda e polo tanto poden desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais, con unha superficie máxima de 200 metros cadrados..

Consideraranse incluídos nesta categoría reloxeiros, talleres de xoiería, protésicos dentais, laboratorios de fotografía e revelado, talleres eléctricos e de informática, talleres de óptica, e outras actividades similares, sempre dentro dos niveles de molestias propios desta categoría.

Neste apartado tamén se inclúen os talleres artesanais situados nos solos de núcleo rural na planta baixa dunha vivenda ou en edificación adxectiva, trátase de pequenos talleres que garden relación directa co asentamento rural de que se trate ou que lle dean resposta ás necesidades da poboación residente neles.

CATEGORÍA B: INDUSTRIAS COMPATIBLES COA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

Inclúense nesta categoría as industrias que poidan situarse en áreas urbanas con predominio do uso residencial. Poden situarse en plantas baixas de edificios de vivendas cando as molestias sexan corrixibles aplicando as medidas correctoras necesarias.

Consideraranse incluídos nesta Categoría os talleres de reparación e aluguer de maquinaria en xeral, servizos e almacéns do automóbil e accesorios, almacéns de todo tipo de venda de materiais e exposicións, pequenos talleres de características compatibles coa zona residencial como poden ser o arranxo ou confección de roupa a medida, os talleres artesanais de ebanistería, vidrería, fontanería ou similar, reparación de calzado, obradoiros de panadería e pastelería, tinturerías e lavanderías, imprentas e encadernacións, e outras actividades similares, sempre dentro dos niveles de molestias propios desta categoría, cunha potencia máxima permitida 20 Kw.

Os efectos da determinación desta categoría, entenderase que son incompatibles coas vivendas aqueles establecementos nos que a consecuencia das manipulacións que nos mesmos se realicen, se orixinen desprendementos ou evacuación de produtos que ao difundirse na atmosfera ao verterse no chan produzan contaminación e resulten nocivos para a saúde. Así como os establecementos industriais nos que se produzan, manipulen, expendan ou almacenen produtos susceptibles de orixinar riscos por combustións espontáneas ou explosións determinantes de incendios e proxección de materiais que podan ser orixinados voluntaria o involuntariamente, e outras causas análogas que impliquen risco para persoas e bens de toda clase, non evitables coas pertinentes medidas correctoras.

CATEGORÍA C: INDUSTRIAS LIXEIRAS QUE REQUIREN EDIFICIO EXCLUSIVO

Inclúense nesta categoría as industrias que, necesitan situarse en edificio independente por resultar incómodas para a veciñanza, e que de xerar molestias sexan corrixibles aplicando as medidas correctoras necesarias.

Pertencen a esta categoría, ademais das anteriores, as relacionadas coa conxelación, elaboración, fabricación, conservación e envasado de produtos de procedencia animal, elaboración de fariñas ou derivados, fabricación de cerámica ou similar, manipulación de pedra, fabricación de ferramentas, almacéns de construción, e outras actividades similares.

Resultan incompatibles as actividades con molestias non evitables coas pertinentes medidas correctoras.

CATEGORÍA D: INDUSTRIAS MEDIAS OU PESADAS E ALMACÉNS EN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL

Son aquelas que polas súas extremas características de molestia e/ou de perigo ou por calquera outra derivada da aplicación da normativa ambiental deben estar lonxe das áreas urbanas de uso residencial.

Pertencen a esta categoría as actividades incompatibles coas zonas residenciais e con calquera outro uso que non sexa industrial. Comprende á mediana e gran industria en xeral.

Non se establecen limitacións de superficie nin potencia.

Artigo 221. Limitacións da industria segundo as categorías

No seguinte cadro, fíxanse os límites máximos de potencia instalada cada categoría en relación á súa situación.

CATEGORÍA/SITUACIÓN	A	B	C	D
Edificio de vivenda/as Planta alta	8,80 kw	Prohibida	Prohibida	Prohibida
Edificio de vivenda/as Planta baixa ou soto	13,20 kw	20 kw	Prohibida	Prohibida
Edificio industrial exclusivo	Prohibida	Sen límite	Sen límite	Prohibida
En edificio industrial exclusivo en zona industrial	Prohibida	Sen límite	Sen límite	Sen límite

A potencia instalada está determinada pola suma das potencias nominais dos receptores afectos á actividade, non computando potencia de iluminación, aire acondicionado, ventilación e similares.

No referente aos niveis de ruído, atenderase á lexislación vixente na materia; o Concello poderá esixir ao titular dunha actividade ou establecemento a acreditación do cumprimento da normativa en materia acústica, mediante a presentación de certificado do illamento acústico e de emisión de ruídos emitido por unha empresa homologada.

Artigo 227. Uso Comercial

A. DEFINICIÓN

É o servizo terciario en edificios ou locais de uso público, destinado a poñer a disposición de consumidores e usuarios bens e servizos susceptibles de tráfico comercial, incluído o almacenamento destes.

Comprende tamén os establecementos mixtos con industria non insalubre, nociva nin perigosa, que sexa compatible con outros usos, sempre que predomine a parte comercial e expositiva.

A regulación da actividade comercial e as condicións xerais para o exercicio da mesma corresponde á normativa sectorial de aplicación.

B. CATEGORÍAS:

- A. Local comercial:** A actividade desenvólvese en plantas soto (unida necesariamente á planta baixa), baixa e primeira de edificio doutro uso, ou anexo a vivenda unifamiliar.
- B. Establecemento comercial:** A actividade desenvólvese en edificio de uso exclusivo.
- C. Mercado, centro comercial ou grandes almacéns.**

C. CONDICIÓNS DO COMERCIO:

- No caso de que se localice nun edificio de vivendas deberá dispor de accesos, escaleiras e ascensores independentes.
- Dimensións: En ningún caso a superficie de venta será menor de 6 m², nin poderá servir de paso con ningunha vivenda.
- Aparcadoiros: Para as categorías B e C, dispoñeráse de dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² de superficie comercial.
- Altura libre de pisos: a que sinalase a lexislación sectorial de aplicación, e como mínimo 2,50 m.
- Os servizos sanitarios e as condicións de iluminación e ventilación, serán os que se determinen pola lexislación de seguridade e hixiene no traballo e outras disposicións que lle son de aplicación.
- Cumpriranse as condicións esixidas pola normativa xeral de edificación (seguridade estrutural, seguridade en caso de incendio, seguridade de utilización, salubridade, etc.) así

como a normativa vixente en materias de illamento, barreiras arquitectónicas, instalacións, e demais normativa sectorial que lle sexa de aplicación.

Artigo 228. Administrativo e de oficinas

A. DEFINICIÓN

É o uso terciario coa función de prestar servizos administrativos, técnicos, financeiros, de información, sanitarios e outros, ben ás empresas ou aos particulares.

B. CATEGORÍAS:

- A. Edificios de uso exclusivo para oficinas
- B. Oficinas profesionais en calquera piso dun edificio
- C. Oficinas profesionais asociadas a establecementos de uso industrial ou comercial
- D. Despachos profesionais afectos o usuario da vivenda

C. CONDICIÓNS DAS OFICINAS:

1. Os servizos hixiénicos e as condicións de iluminación e ventilación serán os que se determinen pola lexislación de seguridade e hixiene no traballo.
2. Esixiranse as instalacións necesarias para garantir a veciñanza a supresión de vibracións, ruídos, molestias, etc.
3. Aparcadoiros: Para a categoría A, dispoñerase unha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie construída.
4. Altura libre de pisos: a que sinalase a lexislación sectorial de aplicación, e como mínimo 2,50 m.
5. Cumprirán as condicións esixidas pola normativa xeral de edificación (seguridade estrutural, seguridade en caso de incendio, seguridade de utilización, salubridade, etc.) así como a normativa vixente en materias de illamento, barreiras arquitectónicas, instalacións, e demais normativa sectorial que lle sexa de aplicación.

Artigo 229. Excepcións para os locais comerciais e de oficinas existentes

Con carácter xeral, non serán de aplicación as alturas mínimas libres reguladas na presente normativa, para aqueles locais, que á entrada en vigor do plan xeral, estean desenvolvendo unha actividade comercial ou de oficina. Nestes locais, admitiranse obras para mellorar e actualizar a actividade existente, sempre e cando o local conte coa altura libre final que non sexa inferior a 2,35 metros no 50% da superficie útil do mesmo. Esta altura libre mínima final o será na totalidade da superficie prevista para a atención ao público. O cambio da actividade non poderá xerar novas molestias (vibracións, ruídos, expulsión de aire ao exterior, imposibilidade de levar os fumes á cuberta da edificación, etc.).

Naqueles locais construídos con anterioridade á entrada en vigor do plan xeral situados en solo urbano consolidado de uso residencial ou en solo de núcleo rural, que se encontren sen actividade e non cumpran coas alturas esixidas na presente ordenanza, poderá autorizarse unha nova actividade comercial ou de oficinas, sempre que conten con unha altura libre mínima de 2,40 metros nun mínimo do 75% do local, e na totalidade da superficie prevista para a atención ao público.

A aplicación destas excepcións poderase realizar unicamente naqueles locais de solo urbano consolidado de uso residencial ou en solo de núcleo rural, que non poidan cumprir a nova normativa xeral de altura libre mínima desta ordenanza, estean ou non con actividade comercial ou administrativa, tendo a posibilidade de realizar a actividade cumprindo en todos os casos toda a normativa de aplicación.

Artigo 233. Accesos e viarios interiores

Nos edificios de nova construción:

1. Os garaxes-aparcadoiros, os seus establecementos anexos e os locais do Servizo do automóbil dispoñerán en todos os seus accesos dun espazo de espera de 3 m de ancho e 5 m de fondo, como mínimo, cunha pendente inferior ao 5%, no que non poderá desenvolverse ningunha actividade. O pavimento de dito espazo deberá axustarse á rasante da beirarrúa, sen alterar para nada o seu trazado.
2. As ramplas rectas non pasarán a pendente do 18%. As ramplas en curva non pasarán o 14%, medida pola liña media, e a súa anchura mínima será de 3 m, cun maior ancho nas curvas, e o seu radio de curvatura, medida tamén no eixe, será superior a 6 m.
3. Poderá permitirse o emprego de aparatos elevadores de vehículos (montacoches). Cando o acceso sexa exclusivamente por este sistema, instalarase un por cada 30 prazas ou fracción.
4. Os accesos situaranse a ser posible de tal forma que non se destrúa o arboredo existente. 5. Non se permitirá a ubicación de entradas ou saídas de vehículos nos chafráns das edificacións, debendo situarse a unha distancia mínima de 5 metros desde a esquina mais próxima.

Nos edificios existentes:

- Para os edificios existentes ou nos que transcorrese o prazo legal de reposición da legalidade urbanística, as ramplas dos garaxes en planta soto estarán exentas de cumprir o sinalado no apartado anterior, en canto a zonas de acceso, anchos e pendentes, sempre que se xustifique a imposibilidade técnica doutra solución e non menoscabe o correcto desenvolvemento do seu uso, e se adopten as medidas correctoras ou compensatorias que se consideren necesarias.

Artigo 245. Clasificación

Considéranse as clases determinadas no catalogo anexo ao Decreto 292/2004 de 18 de novembro, modificado polo Decreto 160/2005 de 2 de xuño. No caso de que se localice nun edificio de vivendas deberá dispor de accesos, escaleiras e ascensores independentes.

Artigo 249.

ELIMINADO

Artigo 295. Evacuación de fumes, gases

Prohíbese a saída libre de fumes e gases de cociñas por fachadas, balcóns e xanelas, aínda que dita saída teña carácter provisional, debéndose canalizar por chemineas ata cuberta cumprindo a instalación a regulación sectorial que sexa de aplicación.

O Concello poderá impor as medidas correctoras que estime pertinentes cando unha saída de fumes, a xuízo dos Servizos Técnicos, poida causar molestias ou prexuízos.

Artigo 315. Ordenanza zonal 1. Zona residencial extensiva – Vivenda familiar en Carballo

A. ÁMBITO DE APLICACIÓN

O sinalado nos planos de ordenación.

B. DEFINICIÓN

Esta ordenanza recolle as extensións consolidadas de vivenda familiar no núcleo urbano de Carballo, desenvolvidas maioritariamente na periferia urbana.

C. TIPOS

- GRAO 1. Vivenda illada
- GRAO 2. Vivenda acaroada

Nas zonas de grao 1, permítese apegar ou acaroar as vivendas unicamente nos casos seguintes:

- 1- Que exista unha medianeira na parcela lindeira. Neste caso a nova vivenda deberá facer coincidir o apoio nunha superficie igual ou superior o 60% da superficie da medianeira existente.
- 2- Proxecto edificatorio conxunto entre os dous lindeiros afectados. Neste caso, terá que darse unha coincidencia mínima do 60% en superficie de apoio (cada unha das dúas edificacións ten que cumprir o mínimo de 60% de apoio).

D. CONDICIÓNS DOS USOS

1. Uso característico: Residencial en vivenda familiar
2. Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza.
 - Industrial: Categorías A e B
 - Servizo terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial en categorías A, e B, Administrativo e de oficinas na categoría A, B e D
 - Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría A
 - Espectáculos e actividades recreativas: excepto 2.4, 2.5, 2.6 e 2.8.
 - Equipamentos: Todos excepto servizos funerarios
 - Uso prohibido: Todos os demais.

E. CONDICIÓNS DE PARCELACIÓN

1. Parcela mínima edificable: Admitirase a edificación sobre parcela preexistente sempre que cumpra a condición de parcela edificable definida na presente normativa.
2. Parcela mínima a efectos de parcelación:
 - GRAO 1: 400 m²
 - GRAO 2: 200 m²
3. Fronte mínimo de parcela a vía pública a efectos de parcelación:
 - GRAO 1: 12 m
 - GRAO 2: 6 m
4. Admítase a parcelación cando a xeometría da parcela de resultado, tanto no Grao 1 coma no Grao 2, sexa un polígono no que poida inscribirse un circulo de diámetro mínimo igual ao fronte mínimo en cada caso, que sexa tanxente na súa fronte de parcela.
5. Permítese mancomunar zonas, como por exemplo garaxes no soto ou espazos libres privados.

F. CONDICIÓNS DE POSICIÓN

1. Aliñacións e rasantes: son as reflectidas nos planos de ordenación, terán carácter obrigatorio.
2. Recuamentos e separación a lindeiros:
 - Establécese unha separación mínima a lindeiros laterais e posterior de 3 m, exceptuando as medianeiras compartidas para as vivendas apegadas e acaroadas.
 - Non se fixa recuamento á aliñación oficial, agás no caso das afeccións das vías reguladas por normativa sectorial correspondente.
 - En todo caso o Concello poderá esixir o recuamento oportuno á liña de fachada, e o apegado por unha ou as dúas medianeiras, podendo quedar unha ringleira continua

formada por varias edificacións, por esixencia da configuración parcelaria, ou para eliminar o impacto visual das medianeiras existentes.

- En caso de rehabilitación de construcións tradicionais en parcelas edificadas, poderase respectar as fachadas existentes, sen atender aos recuamentos.

3. Rasantes da parcela: son as reflectidas nos planos de ordenación, de carácter obrigatorio.

G. CONDICIÓNS DE VOLUME E EDIFICACIÓN

1. Ocupación máxima de parcela: 60% da superficie de parcela neta.

2. Edificabilidade: Calcúlase sobre superficie de parcela neta, sobre a que estea constituído o dereito de propiedade.

- GRAO 1: 0,5 m²/m²

- GRAO 2: 0,7 m²/m²

3. Número máximo de plantas: Metros de altura ao beirado.

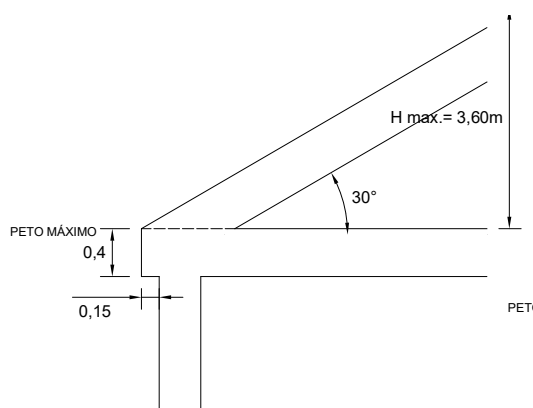
- GRAO 1: B+1, 7,00 m.

- GRAO 2: B+1, 7,00 m.

4. Baixo cuberta: Autorízase a utilización do baixo cuberta como local habitable, computando edificabilidade na superficie con altura libre superior a 1,80 m, sen contabilizarse no número de plantas e respectando o resto das condicións de volume e habitabilidade de acordo co establecido na normativa vixente.

- Corpos voados: Permítese os corpos voados sempre que cumpran as condicións para os mesmos recollidas na presente normativa. Permitiranse corpos voados por detrás da liña de edificación interior, sempre que no patio interior de parcela poda inscribirse unha circunferencia de 5 m. de diámetro.

5. A formación de cuberta inclinada en edificación familiar deberá seguir o seguinte esquema:



- As pendentes de cuberta, non poderán superar os 30°.
- A altura da cumio non poderá superar a altura de 3,60 m desde a liña de cornixa

H. OUTRAS CONDICIÓN

1. Prazas de aparcamento: Deberase dispor como mínimo dunha praza por cada 150 m² construídos de vivenda.

A zona de aparcamento poderá ser común para varias vivendas, non permitíndose nese caso o acceso rodado exclusivo directo á vía pública dende ningunha delas.

2. Peches de parcela: A altura de pechamento dos límites das parcelas, será como máximo de 1 m de cerre de fábrica, con acabado en pedra ou similar, ou pintado con cores acordes co medio no que se atopa, podendo chegar ata 2,00 metros en total con peches vexetais ou doutras características que non impidan a visión

3. Rehabilitacións: En caso de rehabilitación de construcións en parcelas edificadas, eliminaranse das fachadas os elementos desacordes coa tipoloxía edificatoria e coa estética das fachadas, tales como engadidos de ladrillo, bloque de formigón, cemento visto, etc., así como antenas, tendidos, ou calquera tipo de instalación vista cuxa colocación sexa inadecuada ou estea fora de servizo.

4. Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos vivideiros, e non computarán a efectos do número de plantas. Computarán as plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, rochos menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.

5. Os elementos voados das edificacións cara parcelas lindeiras, deberán cumprir as condicións de recuamentos establecidas na ordenanza.

6. Dentro do cómputo da edificabilidade admítase a construción dunha edificación secundaria, incluso pegada aos lindeiros, para usos complementarios do uso principal. Si existe unha medianeira previa é obrigatorio acaroarse a mesma, e deberán cumprirse as seguintes condicións:

- Non poderá ser destinada a uso residencial.
- Debe ir sempre vinculada a unha construción principal, ben preexistente ou ben proxectada simultaneamente.
- Non debe superar a superficie de 50 m² e a altura de 3,50 m.
- A altura máxima de cumio será de 1,50 m.
- Os acabados serán similares aos da construción principal, prohibíndose deixar vistos os materiais que construtivamente deben estar revestidos, como por exemplo, os ladrillos, os bloques de formigón, etc.

7. Determinacións de composición: As edificacións apegadas ou acaroadas que sexan de nova construción, deberán asegurar a coherencia formal do conxunto, polo que se cumprirán as seguintes directrices na composición das fachadas.

- Continuidade da liña de cornixa.

- Uniformidade no ritmo de ocós e balcóns.
- Continuidade na liña inferior dos corpos voados
- Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica un alzado de conxunto para asegurar a integración da edificación.
- En caso de que existan medianeiras vistas temporalmente, os acabados e materiais das mesmas serán similares aos das fachadas, e os proxectos técnicos que se presenten para solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica a definición do tratamento compositivo da medianeira, co obxecto de asegurar a correcta estética da mesma durante o período en que se manteña á vista.
- As fachadas posteriores deben ser proxectadas coas mesmas calidades estéticas que as principais.

Artigo 316. Ordenanza zonal 2. Zona residencial intensiva-Vivenda colectiva en Carballo

Comprende ás áreas grafiadas nos planos de ordenación do solo urbano do núcleo de Carballo co código 2. Esta ordenanza recolle a edificación colectiva que se desenvolve en mazá pechada compacta, en mazá pechada con patio, ou en bloque acaroado.

A. XENERALIDADES

Tipoloxía edificatoria: Edificación colectiva en mazá pechada compacta e mazá pechada con patio,

B.CONDICIÓN DOS USOS

1. Uso característico: Residencial colectivo

2. Usos compatibles: Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza residencial intensiva.

- Industrial: Categoría A; e categoría B cunha superficie máxima de 200 m² en planta, a excepción dos talleres de confección, os talleres de carpintería e vernizado de madeira, os talleres de perfilarías metálicas e os talleres de ferraxería, de acordo cos criterios interpretativos aprobados polo Pleno do Concello o 26/03/2018 (BOP do 18 de maio de 2018).
- Servizo terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial na categoría A, B e C, Administrativo todas as categorías. O uso comercial en categoría B terá un límite de superficie de 2.500 m²
- Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría A, B e C.

- Espectáculos e actividades recreativas: excepto 2.4, 2.5 (hipódromos) e 2.8 (zoos, acuarios, recintos de exhibición cabalar, etc.). Deberán desenvolverse en planta baixa, semisoto ou primeira.
- Equipamentos. Todos, excepto os Servizos Funerarios que unicamente se admiten en categorías A e B.

3. Usos prohibidos: todos os demais.

C. CONDICIÓN DE ORDENACIÓN E EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima edificable: Admitirase a edificación sobre parcela existente conforme o establecido nas condicións de parcela edificable definida na presente normativa.
2. Fronte mínimo de parcela a vía pública: 12 m para novas parcelacións.
3. Rasantes da parcela: As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.
4. Permítese mancomunar zonas, como por exemplo garaxes no soto, patios de mazá e espazos libres privados.
5. Aliñacións e recuamentos a fachada principal: En caso de parcelas sen edificar ou en renovación das edificacións, as aliñacións serán as indicadas nos planos do Plan Xeral e terán carácter obrigatorio. En caso de rehabilitación de construcións en parcelas edificadas, será de aplicación o réxime de fora de ordenación prevista neste PXOM.
6. Recuamentos:
 - É obrigatorio ocupar a totalidade do fronte de parcela en todas as alturas, agás no caso de deixar espazo libre de uso privado acordo as liñas de fachada indicadas nos planos de ordenación.
 - A liña de fachada axustarase á aliñación oficial, agás no caso das afeccións das vías reguladas pola normativa sectorial correspondente.
 - O recuamento ata o lindeiro posterior ven determinado polo fondo edificable.
7. Ocupación máxima de parcela: será a que resulte de aplicar os fondos edificables, indicados nos planos de ordenación e nas ordenanzas de aplicación.
8. Edificabilidade máxima: será a que resulte de aplicar as condicións de alturas e fondos edificables, indicados nos planos de ordenación e nas ordenanzas de aplicación. O computo de edificabilidade realizarase acordo a lexislación urbanística vixente.
9. Número de plantas: O sinalado nos planos de ordenación para cada un dos frontes de fachada segundo tramos de rúas. O número de plantas ten carácter obrigatorio.

10. Altura máxima da edificación:

$$H = N \times 3,10 + 3,80$$

*sendo N= Número de plantas por encima da planta baixa

Acordo o número de plantas posíbeis, a altura máxima en cada caso será:

B+2	→	10,00 m
B+3	→	13,10 m
B+4	→	16,20 m
B+5	→	19,30 m

11. Fondo edificable.

- En planta soto: os solares serán edificables en todas a súa superficie dende a aliñación exterior da rúa ata todos os seus límites, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.
- En planta baixa: 30 metros dende a aliñación, medidos en perpendicular á mesma.
- En planta alta: 20 metros dende a aliñación, medidos en perpendicular á mesma.

12. Baixo cuberta: Autorízase a utilización do baixo cuberta como local habitable podendo realizarse unha vivenda independente desvinculado do piso inferior, computando edificabilidade na superficie con altura libre superior a 1,80 m, sen contabilizarse no número de plantas e respectando o resto das condicións de volume e habitabilidade de acordo co establecido na normativa vixente en materia de habitabilidade.

13. Corpos voados: Permítese os corpos voados á vía pública sempre que cumpran as condicións para os mesmos recollidas na presente normativa. Permítese corpos voados na fachada traseira nos edificios que non conformen mazá pechada, contra os solos rústicos ou contra ordenanza de distinta tipoloxía co fin de conformar unha fachada principal. En ningún caso os corpos voados superarán a liña límite de edificación determinada pola regulamentación sectorial das estradas.

14. O Concello deberá velar pola estética dos conxuntos edificatorios, esixindo o tratamento das traseiras como fachadas, principalmente no caso de que a parte posterior da parcela linde con outra parcela regulada por distinta ordenanza, minimizando así o impacto visual.

D. OUTRAS CONDICIÓNNS

1. Cubertas: A formación de cuberta definida na presente normativa para vivenda colectiva.
2. Prazas de aparcamento: Establecerase unha praza por cada 100m² de superficie construída ou fracción, e como mínimo 1,2 prazas por vivenda, formalizándose en garaxe de carácter privado en plantas soto, agás que a xeometría da parcela imposibilite a implantación das prazas de garaxe dentro da edificación, o que deberá xustificarse debidamente no proxecto técnico.

3. Rehabilitacións: En caso de rehabilitación de construcións en parcelas edificadas, eliminaranse das fachadas os elementos desacordes coa tipoloxía edificatoria e coa estética das fachadas, tales como engadidos de ladrillo, bloque de formigón, cemento visto, etc., así como antenas, tendidos, ou calquera tipo de instalación vista cuxa colocación sexa inadecuada ou estea fora de servizo.
4. Medianeiras: Os acabados e materiais das medianeiras que fiquen vistas temporalmente, será similar ó das fachadas. Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica a definición desta medianeira, co obxecto de asegurar a correcta estética da mesma durante o período en que se manteña á vista.
5. Determinacións de composición: As edificacións de nova planta que formen conxuntos deberán asegurar a coherencia formal do conxunto, polo que se cumprirán as seguintes directrices na composición das fachadas:
 - Continuidade da liña de cornixa.
 - Uniformidade no ritmo de ocos e balcóns.
 - Continuidade na liña inferior dos corpos voados medianeiros.
 - En caso de que, pola configuración da mazá, as fachadas posteriores queden vistas, deben ser tratadas como fachadas principais, en canto a materiais, acabados e composición.Os proxectos técnicos que se presenten no Concello co obxecto de solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica un alzado de conxunto para asegurar a integración da edificación.
6. Poderase construír plantas de soto ou semisoto, sen que se admitan nelas os usos habitables, e non computarán a efectos do número de plantas. Computará edificabilidade as superficies construídas nas plantas en subsolo coa excepción das superficies destinadas a garaxes, trasteiros menores de 10 m² vinculados á vivenda ou instalacións de servizo como calefacción, electricidade, gas ou análogas.

E. CONDICIÓNS PARTICULARES DAS ZONAS RESIDENCIAIS CON SOPORTAIS

A maiores das determinacións contidas na ordenanza de vivenda colectiva e do artigo de soportais contido na presente normativa debера terse en conta as seguintes determinacións particulares:

Ámbito de aplicación

Rúas Vázquez de Parga e Camiño Novo no núcleo de Carballo, e en xeral todas as sinaladas nos planos de ordenación.

Definición

Estas condicións particulares recollen as zonas residenciais xa configuradas con formación de soportais en planta baixa, conectando entre si as edificacións lindeiras de forma que configuren un recorrido peonil continuo que amplíe a capacidade da beirarrúa, permitindo a circulación de peóns paralela á fachada da edificación, coas seguintes condicións:

- O fondo libre dos soportais medidos dende a aliñación de fachada será de 2,50 m.
- A separación mínima entre eixes de piares será de 4,00 m.
- A separación máxima entre eixes de piares será de 8,00 m.
- A altura mínima libre no interior do soportal medida sobre a rasante da beirarrúa será de 3,60 m.
- O soportal terá a mesma rasante que a beirarrúa correspondente.
- O soportal será considerado como superficie privada de uso público en superficie.

Artigo 317. Ordenanza zonal 3. Zona terciaria

Comprende as areas grafiadas nos planos de ordenación dos solos urbanos co código 3.

A. XERALIDADES

Tipoloxía edificatoria: Edificación illada. Unicamente permítese apegar, ou acaroar a edificación nalgún dos seguintes casos:

- Que exista unha medianeira na parcela colindante debendo ser coincidentes como mínimo nun 60% da superficie da medianeira existente.
- No caso dun proxecto conxunto permítese o acaroamento do 100% da edificación.

B. CONDICIÓNS DOS USOS

1. Uso característico: Servizo Terciario Hoteleiro e Residencial comunitario, Comercial en todas as categorías, Administrativo e de oficinas na categoría A, B e C.

2. Usos compatibles:

- Industrial: Categorías A, B.
- Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría B, C, D e E.
- Espectáculos e actividades recreativas: excepto 2.4 e 2.5 (hipódromos) e 2.8. Deberán desenvolverse en planta baixa ou edificio exclusivo.
- Residencial: Permítese coma excepción a vivenda familiar vinculada á propiedade debendo cumprir coas condicións de habitabilidade da normativa vixente.
- Equipamentos.

Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza

3. Usos prohibidos: todos os demais.

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN E EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima edificable: 1.000 m²
2. Fronte mínimo de parcela a vía pública: 16 m
3. Rasantes da parcela: As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.
4. Tipoloxía; Construcións destinadas a aloxar usos de tipo terciario, incluíndo o comercial de tipo “industria escaparate”, adaptados ás actividades que nas mesmas se desenvolven.
5. Ocupación máxima de parcela: 80% sobre parcela neta, en plantas semisoto e sobre rasante. O 20% restante debe ser axardinado e urbanizado, resolvendo as necesidades de aparcamento do uso establecido.
6. Edificabilidade: 1 m²/m² sobre parcela neta.
7. Aliñacións: As aliñacións serán as indicadas nos planos de ordenación.
8. Recuamentos:
 - A liña de fachada poderá axustarse ou separarse da aliñación oficial agás no caso de afeccións das vías reguladas pola normativa sectorial correspondente en cuxo caso requirirase a previa autorización pertinente.
 - Establécese un recuamento obrigatorio aos límites laterais e posterior de parcela de 3 m para calquera elemento da edificación e unicamente permítese apegar ou acaroar nalgún dos seguintes casos:
 - 1- que exista unha medianeira na parcela lindeira debendo ser coincidentes como mínimo nun 60% da superficie da medianeira existente
 - 2- no caso dun proxecto conxunto permítese o acaroamento do 100% da edificación
9. Número máximo de plantas: Tres plantas (B+2).
10. Altura da edificación: 12 m de altura a cara inferior do último forxado
11. Corpos voados: Autorízanse cornixas, voos, marquesiñas, etc., debendo sempre respectar una altura mínima de 4 m sobre rasante. O seu máximo desenrolo medido perpendicularmente á fachada será de 1,20 m.

D. CONDICIONES SINGULARES

1. Cubertas: Formación libre. As pendentes de cuberta, non poderán superar os 40º e os 4 metros de altura no cumio.
2. Prazas de aparcamento: Unha praza dentro da propia parcela por cada 100 m² construídos hasta 2.500 m². A partir de 2.500 m² unha praza por cada 50 m² da área de venda ao público.
3. Zona de carga e descarga: Por riba de 500 m² de venda, na implantación de novas actividades ou en novos locais, deberase reservar polo menos unha praza de como mínimo 3x8 metros e a correspondente superficie para a xestión das mercadorías.

4. Poderase construír plantas de soto ou semisoto.
5. Peches de parcela: Realizarase mediante un pano macizo de altura 1,00 m e sobre o mesmo, ata unha altura máxima de 2,00 m con cerre vexetal ou metálico.
6. As zonas da parcela non ocupadas pola edificación deberán ter un tratamento axeitado.
7. Determinacións de composición:
 - En xeral, a composición será libre, e en particular para os edificios con compoñente expositiva, se coidará o deseño e materiais de fachada, así como a ordenación volumétrica, o tratamento da urbanización e o axardinamento do espazo exterior, que deberá quedar perfectamente reflectido e definido no proxecto técnico que se presenten o concello.
 - En caso de que existan medianeiras vistas temporalmente, os acabados e materiais das mesmas será similar ao das fachadas, e os proxectos técnicos que se presenten para solicitar licenza, deberán incluír na súa documentación gráfica a definición do tratamento compositivo da medianeira, co obxecto de asegurar a correcta estética da mesma durante o período en que se manteña á vista.
 - As cubertas planas protexeranse visualmente mediante a implantación de pantallas adecuadas os elementos de maquinaria ou servizos da edificación que se sitúen sobre a mesma, que non poderán pasar a altura de 4 m
 - Tratamento de fachadas: Todos os paramentos exteriores terán a consideración tratamento como fachada principal.

Artigo 319. Ordenanza zonal 5. Industrial B. Zona Polígono empresarial de Bértoa

Comprende ás áreas grafadas nos planos de ordenación co código 5, que se corresponden co ámbito da ordenanza IA do Plan parcial do polígono comercial e industrial de Bértoa que fóra aprobado pola Comisión Provincial de Urbanismo da Coruña en sesión de data 03-maio-1983.

A. XERALIDADES

Tipoloxía edificatoria: Edificación illada. Permítese o acaroamento lateral, nos casos sinalados no seguinte apartado.

B. CONDICIÓNS DOS USOS

1. Uso característico: Industrial na categoría D: Industrias medias ou pesadas e almacéns en zonificación industrial.
2. Usos compatibles:
 - Industrial: No resto das categorías, (A, B, C) sempre en edificio exclusivo deste uso ou compartido con outros usos compatibles.
 - Terciario: Comercial en Categorías A e B administrativo e oficinas en categorías A e C

- Uso garaxe-aparcadoiro: Categoría B, C, D, E e F
- Hoteleiro
- Residencial: Permítese coma excepción unha vivenda familiar vinculada á propiedade debendo cumprir coas condicións de habitabilidade, exclusiva para persoal encargado da vixilancia e conservación das edificacións e instalacións.
- Uso de espectáculos e actividades recreativas: excepto 2.4, 2.5, 2.6 e 2.8.
- Uso dotacional:
 - Equipamentos de servizos funerarios en edificios e locais, nas seguintes categorías: tanatorios e crematorios.
 - Uso das infraestruturas: centros de transformación, subestación eléctrica.

Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza.

3. Usos prohibidos: todos os demais.

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN E EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima edificable: 500 m²
2. Rasantes da parcela: As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.
3. Ocupación máxima de parcela: a que resulte de aplicar os recuados que se indican na presente ordenanza. A superficie non ocupada debe ser urbanizada resolvendo as necesidades de aparcadoiro do uso establecido.
4. Edificabilidade: 6 m³/m² sobre parcela neta.
5. Aliñacións: As aliñacións serán as indicadas nos planos de ordenación.
6. Número máximo de plantas sobre rasante: tres plantas igual a 12 metros. Sobre esta altura poderanse elevar elementos illados que requiran os procesos industriais, tales como depósitos, chemineas, silos, e outros que requiran os procesos industriais.
7. Recuamentos:
 - a) Parcelas de superficie inferior a 1.000 m²: recuado frontal 5 m, recuado posterior 3 metros, permítese o acaroamento aos dous lindeiros laterais.
 - b) Parcelas de superficie igual ou superior a 1.000 m² e inferior a 10.000 m²: recuado frontal 5 m, recuado posterior 3 m, recuados laterais 3 metros. permítese a supresión do recuado por un dos laterais mantendo o outro.
 - c) Parcelas de superficie igual ou superior a 10.000 m²: recuado frontal 6m, recuado posterior 3m, recuados laterais 3 m (non se permite o acaroamento nestas parcelas).

8. Corpos voados: Autorízanse cornixas, voos, marquesiñas, etc, sempre acaroadas á edificación principal respectando unha altura máxima de 4 m sobre rasante, así como os recuados establecidos no apartado precedente.

D. CONDICIONES SINGULARES

1. Cubertas: Formación libre. As pendentes de cuberta, non poderán superar os 40° sesaxesimais e os 4 metros de altura no cumio.
2. Prazas de aparcadoiro: En cada parcela, calquera que sexa o seu uso, o espazo en superficie destinado a aparcadoiro non será inferior ao 10% da mesma en parcelas maiores de 3.000 m², cumpríndose, en todo caso, a reserva dunha praza por cada 3 traballadores ou vehículo adscrito á actividade. Os indicadores antes sinalados non teñen por que ser coincidentes.
3. Peches de parcela: No caso de que se proceda ao cerramento das parcelas, realizarase mediante un pano macizo de altura máxima de 1 m e sobre o mesmo ata unha altura máxima de 2,00 m. con cerres vexetais ou doutras características que non impidan a visión. No caso de que pola natureza da actividade sexa obrigatorio realizar outro tipo de peche, xustificarse convenientemente e o seu deseño será consensuado coa Oficina Técnica Municipal. O deseño do peche incorporarse no proxecto de instalación ou por medio de proxecto independente.
4. Sotos: poderanse construír sotos nas condicións xerais establecidas na normativa.

Artigo 330. Condicións dos usos

1. Uso principal: Residencial en vivenda familiar illada ou acaroada.
2. Usos complementarios: Aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural no cal se encontran, ou os que dan resposta ás necesidades da poboación residente neles.
 - Industrial: Categorias A e B, unicamente para pequenos talleres e obradoiros situados en planta baixa da vivenda ou en edificación anexa á mesma, cunha superficie máxima de 200 m² en planta, e en todo caso vinculado á vivenda na mesma parcela.
 - Terciario: Hoteleiro e Residencial comunitario de carácter rural e as súas edificacións auxiliares, Comercial en categorías A e B, Administrativo e de oficinas en tódalas categorías.
 - Garaxe e aparcamento: En categoría A, en edificación anexa á vivenda.
 - Uso de espectáculos e actividades recreativas: excepto 2.4, 2.5, 2.6 e 2.8, en planta baixa ou edificio exclusivo.
 - Agropecuario: Construcións destinadas a usos agrícolas e pecuarios de uso doméstico para o autoconsumo, así como instalacións de ocio, ensino e investigación, entendendo como tales aquelas nas que se manteñen con carácter permanente animais con finalidade de

esparcemento ou didáctica, con limitación volumétrica segundo as seguintes determinacións: superficie máxima 250 m² e altura máxima de 5,00 metros.

- Equipamentos: Procurarase manter a tipoloxía e imaxe das edificacións existentes no entorno, así como os condicionantes de materiais e formas da edificación correspondentes ó tipo de núcleo. Os parámetros aplicables de edificabilidade, ocupación e altura máxima serán os establecidos para o uso residencial nas ordenanzas zonais correspondentes.

3. Usos prohibidos: Os demais.

RESUMO EXECUTIVO

A LSG e o RLSG establecen a necesidade de que o trámite de información pública posterior á aprobación inicial, inclúa na documentación a exposición un resumo executivo, cuxo contido regulamentario é o seguinte.

RLSG

Artigo 144. Procedemento para a aprobación do plan xeral de ordenación municipal

(...)

6. (...)

O resumo executivo conterá, como mínimo, os seguintes aspectos:

- a) Os ámbitos en que a nova ordenación altere a vixente, cun plano da súa situación e indicación do alcance da dita alteración.
- b) De ser o caso, os ámbitos en que se suspenda o outorgamento de licenzas e a tramitación doutros procedementos, indicando a duración da suspensión.

(...)

En cumprimento ao anterior redáctase o presente documento.

1. OBJETIVO

O obxectivo da Modificación Nº 3 é mellorar a funcionalidade da Normativa do PXOM en aspectos detectados nestes anos de vixencia, así como adaptala á actual lexislación urbanística en vigor; polo que se trata de razóns de interese colectivo derivadas dunhas necesidades reais da poboación residente.

Consecuencia do anterior, foi a “aprobación criterios interpretativos sobre categorización das actividades do artigo 220 do PXOM de Carballo” (BOP da Coruña nº 93, do 18 de maio de 2018), co fin de aclarar aspectos interpretativos da Normativa, mediante o establecemento de dous criterios interpretativos respecto dos usos industriais e comerciais, os cales incorpóranse no presente documento.

As anteriores razóns para realizar a presente Modificación son de interese público, xa que co seu desenvolvemento o plan urbanístico dará resposta ás necesidades actuais da poboación.

2. ÁMBITOS NOS QUE A NOVA ORDENACIÓN ALTERA A VIXENTE

O ámbito do documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DO PXOM DE CARBALLO EN NORMATIVA é coincidente con varios artigos da Normativa do PXOM, que afectan a temas moi diversos. En concreto, o alcance da Modificación é o seguinte:

- Cálculo da edificabilidade: a Normativa do PXOM establece que se efectuará en función da superficie bruta de parcela; non obstante a actual lexislación urbanística en vigor establece o cálculo en función da superficie neta.
- Aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso industrial.
- Aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso comercial.
- Aclarar e mellorar as condicións de compatibilidade entre o uso residencial e o uso administrativo e de oficinas.

- Altura libre de pisos para os usos comercial e administrativo: unificar no PXOM a súa regulación en consonancia coa lexislación sectorial de aplicación.
- Uso espectáculos públicos e actividades recreativas: actualizar a súa categorización á lexislación sectorial en vigor.
- Potenciar o desenvolvemento do uso equipamento, eliminando a actual restrición de limitar a súa localización unicamente ás parcelas sinaladas a tal efecto nos planos de ordenación.
- Aumentar a pendente máxima das ramplas dos garaxes en soto, no caso de edificios existentes.
- Eliminar a obrigaçión de incluír instalacións centralizadas de evacuación de emisións de equipos de aire acondicionado, no caso de novas construcións e reestruturacións.

A este respecto, modifícanse, entre outros, aspectos referentes ao cálculo da edificabilidade, concepto que afecta á totalidade das parcelas edificables do termo municipal. Co anterior, o ámbito afectado no presente documento inclúe a totalidade do termo municipal.

3. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

O ámbito no que se suspende o outorgamento de licenzas coincide co ámbito en que a nova ordenación altera a vixente, é dicir, a totalidade do termo municipal.

Con todo, conforme o establecido no artigo 86.3 do RLSG, esta suspensión non será de aplicación:

- Ás obras de mantemento, conservación e reforma, salvo no caso de obras de rehabilitación integral que sexan equiparables á reconstrución total do edificio, non xustificadas en razóns de urxencia ou que supoñan un aumento do volume edificado.
- Ás licenzas de primeira ocupación.
- Aos proxectos que cumpran simultaneamente o PXOM en vigor e a Modificación, sempre que esta fose aprobada inicialmente.
- Aos actos suxeitos ao trámite de comunicación previa, a condición de que se trate de obras ou actos para a implantación de usos ou actividades autorizados pola Modificación.

A suspensión, dando cumprimento o establecido no artigo 86.2 do RLSG, terá unha duración de dous anos, a contar desde a aprobación inicial, extinguíndose, en calquera caso, coa aprobación definitiva da Modificación.

Firmado digitalmente por: JOSÉ VILLÁN FUERTES - 09764560W
Motivo: Concello de Carballo. Modificación puntual nº 3 PXOM
normativa. Resumo executivo. Aprobación inicial en sesión 10/18
ordinaria celebrada por el Pleno de la Corporación el 29/10/2018.
Localización: Carballo (A Coruña)
Fecha y hora: 14.11.2018 14:20:03