INDICE MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA **1**

1. INTRODUCCIÓN **2**

1.1. OBXECTIVO 2

1.2. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN 3

1.3. MARCO LEGAL 3

1.4. TRAMITACIÓN 6

2. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO DO PERI **10**

2.1. LOCALIZACIÓN 10

2.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN 11

3. CARACTERIZACIÓN NATURAL **14**

3.1. TOPOGRAFÍA 14

3.2. HIDROLOXÍA 14

4. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL **16**

4.1. ANÁLISE DE RISCOS 16

4.2. USOS 16

4.3. EDIFICACIÓNS 16

4.4. INFRAESTRUTURAS E INSTALACIONS 17

4.4.1. Abastecemento 18

4.4.2. Saneamento 18

4.4.3. Rede de alumeado 18

4.4.4. Rede eléctrica 18

4.4.5. Telecomunicacións 18

4.4.6. Rede de gas 18

5. ESTUDO DA ESTRUTURA DA PROPIEDADE. ANÁLISE CATASTRAL **19**

6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS **21**

6.1. PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CARBALLO 21

7. AFECCIÓNS **24**

7.1. ESTRADAS 24

7.2. PATRIMONIO 25

7.3. CONCESIÓNS MINEIRAS 25

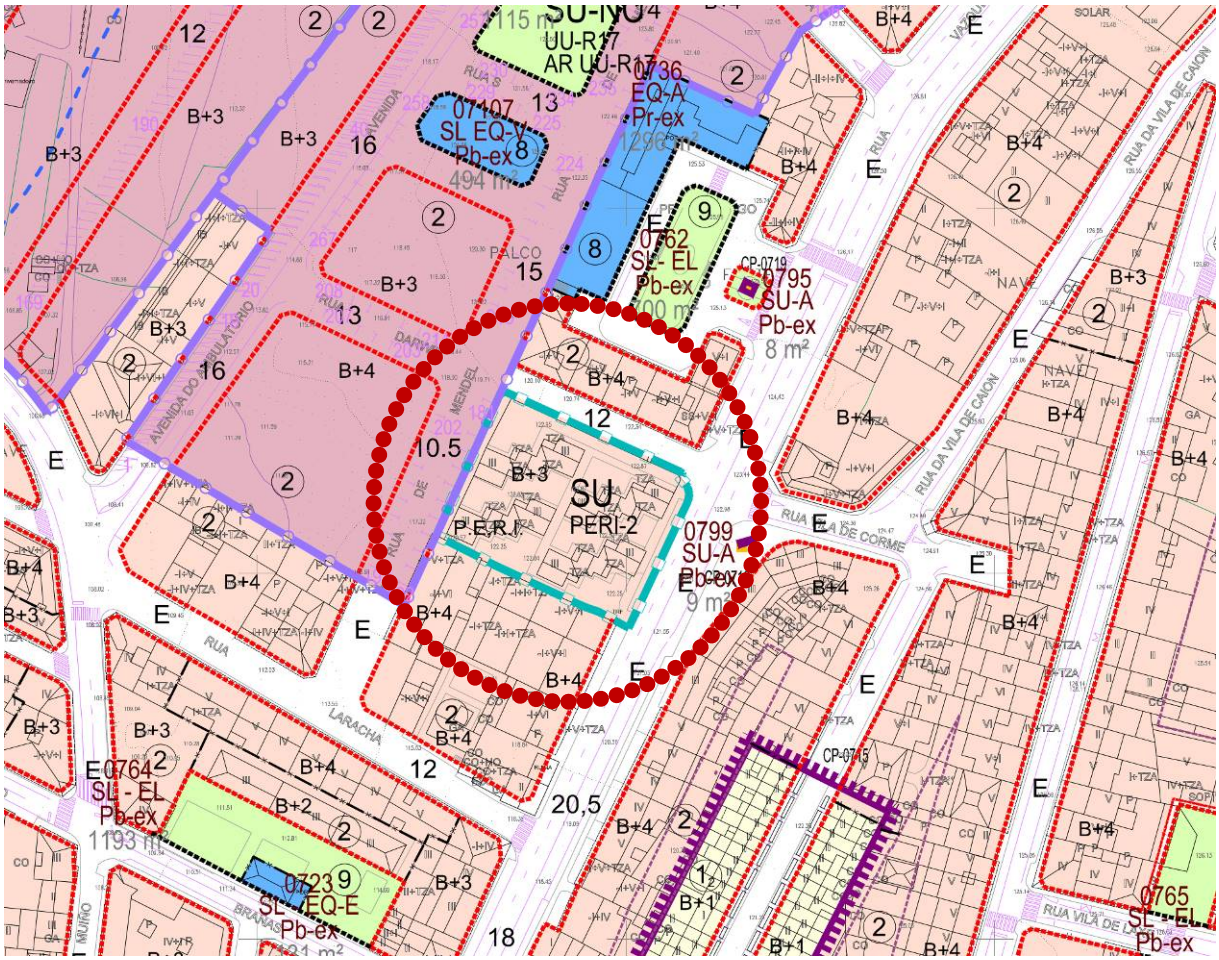
Firmado digitalmente por: Miguel Piñeiro Souto - 34898275F
Motivo: Plan Especial de Reforma Interior núm.2 PERI-2 "Casas dos Mestres" do PXOM de Carballo (expte 2021/U035/000001). Documento de aprobación definitiva. Pleno municipal, sesión 10/22 ordinaria de 31/10/2022 (punto 2 da acta de sesión). Concello de Carballo (A Coruña). O Secretario municipal.

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBXECTIVO

O Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Carballo (en diante PXOM), foi aprobado definitivamente o 4 de febreiro de 2016. O devandito documento incorpora mediante a ficha correspondente un ámbito a desenvolver mediante plan especial identificado coma PERI-2 Casas dos Mestres, na rúa Vázquez de Parga.



Fonte: PXOM de Carballo

Nesta zona preténdese realizar un Plan Especial cuxo obxectivo é reorganizar a volumetría edificatoria por considerar a existente obsoleta e non adaptada as necesidades actuais. O obxecto e reordenar a estrutura urbanística do grupo de vivendas e mellorar as condicións de accesibilidade e ornato das mesmas, mediante a configuración dun equipamento público de usos múltiples, dedicado a usos sociais ao servizo de diferentes colectivos municipais.

Para dar cumprimento aos obxectivos fixados resulta necesario definir as seguintes actuacións nesta zona:

- Delimitar un novo equipamento público na parcela incluída no plan especial.

- Definir as condicións volumétricas axeitadas que permitan unha implantación axeitada no contorno urbano, dispoñendo espazos libres de uso público dentro da parcela do equipamento.

1.2. CONVENIENCIA E XUSTIFICACIÓN

A redacción do Plan Especial é unha determinación definida polo PXOM, documento que establece a procedencia e necesidade do desenvolvemento urbanístico deste ámbito.

O Plan Especial, do mesmo xeito que tódolos instrumentos de planeamento urbanístico, será vinculante para as administracións publicas e para os particulares, que estarán obrigados ao seu cumprimento.

En todos os puntos no desenvolvidos no presente Plan Especial, será de aplicación o disposto no PXOM.

1.3. MARCO LEGAL

A normativa que regula ou contido do presente documento é a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en adiante LSG).

Artigo 72. Plans especiais de reforma interior

1. Os plans especiais de reforma interior teñen por obxecto a execución de operacións de reforma en chan urbano non consolidado ou chan de núcleo rural, estean ou non previstas no plan xeral.
2. Os plans especiais de reforma interior conterán as determinacións adecuadas á súa finalidade. En chan urbano non consolidado incluirán, polo menos, as determinacións e a documentación propia dos plans parciais.

Ao tratarse dun Plan Especial de Reforma Interior, por aplicación do precepto transcrito, as súas determinacións e documentación débense equipararse á dos plans parciais.

SECCIÓN 2ª. PLANS PARCIAIS

Artigo 68. Determinacións

Os plans parciais conterán, en todo caso, as seguintes determinacións:
a) Delimitación do ámbito de plan, que abarcará un sector completo definido polo plan xeral.
b) Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona.
c) Sinalización de reservas de terreos para sistemas locais en proporción ás necesidades da poboación e de conformidade coas reservas mínimas establecidas no artigo 42 desta lei.
d) Trazado e características da rede de comunicacións propias do sector e da súa ligazón co sistema xeral de comunicación previsto no plan xeral, con sinalización de aliñacións, rasantes e zonas de protección de toda a rede viaria.
e) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, de rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, telecomunicacións e gas e daqueloutros servizos que, no seu caso, prevexa o plan.
f) Determinacións necesarias para a integración da nova ordenación cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación.
g) Medidas necesarias e suficientes para garantir a adecuada conexión do sector cos sistemas xerais exteriores existentes e, no seu caso, a ampliación ou reforzo dos devanditos sistemas e dos equipamentos e servizos urbanos que vaian ser utilizados pola poboación futura. Igualmente, haberá de resolver as ligazóns coas estradas ou vías actuais e coas redes de servizos de abastecemento de auga e saneamento, subministración de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas e outros.
Os servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras deberán informar, no prazo máximo dun mes, sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos antes de iniciar a tramitación do plan parcial.

h) Ordenación detallada dos chans destinados polo plan xeral a sistemas xerais incluídos ou adscritos ao sector, salvo que o municipio optase pola súa ordenación mediante plan especial.
i) Fixación dos prazos para dar cumprimento aos deberes das persoas propietarias, entre eles os de xestión, urbanización e edificación. Noutro caso, o prazo para o cumprimento de cada un deles será de tres anos.
j) Delimitación dos polígonos nos que se divida o sector e modificación, no seu caso, do sistema de actuación de acordo co disposto nesta lei.
k) Avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión aos sistemas xerais e, no seu caso, as obras de ampliación ou reforzo dos mesmos.

Artigo 69. Documentación

Os plans parciais comprenderán, co contido que se fixe regulamentariamente, os seguintes documentos:
a) Documento ambiental estratéxico ou estudo ambiental estratéxico, segundo o plan fose obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada ou ordinaria.
b) Planos de información, incluído o catastral.
c) Memoria xustificativa das súas determinacións.
d) Avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo.
e) Planos de ordenación urbanística.
f) Ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución.

Co anterior, o presente PERI contará coa documentación establecida no artigo 69 da LSG, e as súas determinacións axustaranse ao establecido no artigo 68 da mesma Lei.

Así mesmo, tamén incorpora os preceptos establecidos no Regulamento que desenvolve a Lei do Solo de Galicia (en diante RLSG).

DECRETO 143/2016, DO 22 DE SETEMBRO, POLO QUE SE APROBA O REGULAMENTO DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO CHAN DE GALICIA

Artigo 181. Plans especiais de reforma interior en chan urbano non consolidado

1. No chan urbano non consolidado poderán redactarse plans especiais de reforma interior coas seguintes finalidades:
a) Desenvolver ámbitos nos que sexan necesarios procesos de urbanización.
b) Desenvolver actuacións de reforma interior ou renovación urbana.
c) Desenvolver actuacións de dotación.
Para ese efecto son os instrumentos de plan de desenvolvemento adecuados para a transformación dos núcleos urbanos e a reconversión do espazo a efectos de substituír ou rehabilitar as construcións e instalacións inadecuadas, insalubres ou antiestéticas e crear as dotacións urbanísticas públicas necesarias, conservando, ao mesmo tempo, os elementos de interese arquitectónico ou urbanístico.
2. As actuacións previstas no plan especial de reforma interior en chan urbano non consolidado poderán ter carácter integrado, actuando sobre barrios ou zonas completas, ou carácter puntual, incidindo só sobre zonas ou elementos concretos.
3. Os plans especiais de reforma interior conterán as determinacións adecuadas á súa finalidade. En chan urbano non consolidado incluirán, polo menos, as determinacións e a documentación propia dos plans parciais (artigo 72.2 da LSG), salvo que algún deles non sexa necesario por non gardar relación coa actuación.
Para ese efecto, as referencias ao sector nos artigos que desenvolven as determinacións e a documentación do plan parcial entenderanse referidas ao ámbito do plan especial correspondente cando se establezan para o chan urbano non consolidado.

Co anterior, o contido do presente documento deberá incluír as determinacións e documentación propias dos plans parciais, salvo que algunha delas non garde relación coa actuación.

SECCIÓN 2ª. PLANS PARCIAIS

Artigo 162. Determinacións

Os plans parciais conterán, en todo caso, as seguintes determinacións:

a) Delimitación do ámbito de plan, que abarcará un sector completo definido polo plan xeral (artigo 68.a) da LSG).

b) Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona (artigo 68. b) da LSG).

c) Sinalización de reservas de terreos para sistemas locais en proporción ás necesidades da poboación e de conformidade coas reservas mínimas establecidas no artigo 42 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 69 deste regulamento (artigo 68. c) da LSG).

d) Trazado e características da rede de comunicacións propias do sector e da súa ligazón co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral, con sinalización de aliñacións, rasantes e zonas de protección de toda a rede viaria (artigo 68.d) da LSG).

e) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, telecomunicacións e gas e daqueloutros servizos que, no seu caso, prevexa o plan (artigo 68.e) da LSG).

f) Determinacións necesarias para a integración da nova ordenación cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación (artigo 68. f) da LSG).

g) Medidas necesarias e suficientes para garantir a adecuada conexión do sector cos sistemas xerais exteriores existentes e, no seu caso, a ampliación ou reforzo dos devanditos sistemas e dos equipamentos e servizos urbanos que vaian ser utilizados pola poboación futura. Igualmente, haberá de resolver as ligazóns coas estradas ou vías actuais e coas redes de servizos de abastecemento de auga e saneamento, subministración de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas e outros (artigo 68. g) da LSG).

Os servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras deberán informar, no prazo máximo dun mes, sobre a suficiencia das infraestruturas e servizos existentes e previstos antes de iniciar a tramitación do plan parcial (artigo 68. g) da LSG).

h) Ordenación detallada dos chans destinados polo plan xeral a sistemas xerais incluídos ou adscritos ao sector, agás que o municipio opte pola súa ordenación mediante un plan especial (artigo 68. h) da LSG).

i) Fixación dos prazos para dar cumprimento aos deberes das persoas propietarias, entre eles os de xestión, urbanización e edificación. Noutro caso, o prazo para o cumprimento de cada un deles será de tres anos.

j) Delimitación dos polígonos en que se divida o sector e modificación, no seu caso, do sistema de actuación de acordo co disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento (artigo 68. j) da LSG).

k) Avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión aos sistemas xerais e, no seu caso, as obras de ampliación ou reforzo dos mesmos (artigo 68. k) da LSG).

Artigo 170. Documentación

1. Os plans parciais comprenderán, co contido fixado neste regulamento, os seguintes documentos:

a) Documento ambiental estratéxico, ou estudo ambiental estratéxico, segundo o plan fose obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada ou ordinaria (artigo 69.a) da LSG).

b) Planos de información, incluído o catastral (artigo 69. b) da LSG).

c) Memoria xustificativa das súas determinacións (artigo 69. c) da LSG).

d) Avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo (artigo 69.d) da LSG).

e) Planos de ordenación urbanística (artigo 69.e) da LSG).

f) Ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución (artigo 69. f) da LSG).

g) Catálogo de elementos a protexer, cando as especiais características do sector xustifíqueno por conter elementos obxecto de protección.

2. A documentación do plan parcial formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital, que será entregada á Administración correspondente.

1.4. TRAMITACIÓN

Respecto a súa tramitación, atópase regulada nos artigos 75 e seguintes da LSG.

Artigo 75. Procedemento de aprobación dos plans parciais e plans especiais

1. A tramitación dos plans parciais e plans especiais axustarase ao seguinte procedemento:

a) O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública como mínimo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.

b) Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais e consultas que resulten preceptivos. Os informes sectoriais autonómicos haberán de ser emitidos no prazo máximo de tres meses, transcorrido o cal se entenderán emitidos con carácter favorable.

c) Cando, con posterioridade ao trámite de información pública, preténdanse introducir modificacións que supoñan un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, abrirase un novo trámite de información pública.

d) Os servizos xurídicos e técnicos municipais deberán emitir informe respecto a integridade documental do expediente, as actuacións administrativas realizadas, a calidade técnica da ordenación proxectada e a conformidade do plan coa lexislación vixente.

e) A aprobación de plans especiais non previstos no plan xeral e de plans especiais de protección que conteñan a ordenación detallada do chan urbano consolidado requirirá, en todo caso, a previa emisión do informe preceptivo e vinculante no que se refira ao control da legalidade e a tutela dos intereses supramunicipais, así como ao cumprimento das determinacións establecidas nas Directrices de ordenación do territorio e dos plans territoriais e sectoriais.

Para estes efectos, cumprimentados os trámites sinalados nos apartados precedentes, o órgano municipal competente aprobará provisionalmente o contido do plan coas modificacións que fosen pertinentes, someténdoo, co expediente completo debidamente dilixenciado, ao órgano competente en materia de urbanismo para o seu informe preceptivo, que haberá de ser emitido no prazo de dous meses, a contar desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería. Transcorrido este prazo sen que se comunicou o informe solicitado, poderá continuarse a tramitación do plan.

O órgano competente en materia de urbanismo, no prazo dun mes, examinará a integridade do proxecto de plan. De apreciarse algunha deficiencia, requirirá a súa emenda. Ata o cumprimento efectivo do requirimento non comezará o cómputo do prazo legal para a emisión do informe.

f) Cumprimentados os trámites sinalados nos apartados precedentes, o concello procederá á súa aprobación definitiva.

2. No suposto dos plans parciais e plans especiais que haxan de someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, en virtude do disposto no artigo 46.1, seguirase o procedemento establecido no artigo 60, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 e 12.

3. No suposto dos plans parciais e plans especiais que haxan de someterse a avaliación ambiental estratéxica simplificada, en virtude do disposto no artigo 46.2, con carácter previo á aprobación inicial do documento, realizaranse os seguintes trámites:

a) O promotor remitirá ao órgano ambiental a solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada, á que acompañará o borrador do plan e o documento ambiental estratéxico, co contido establecido na lexislación vixente.

b) O órgano ambiental, no prazo de dous meses, a contar desde a recepción da documentación completa, formulará o informe ambiental estratéxico, tras identificar e con¬ sultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por prazo de dous meses.

No caso de plans especiais non previstos no plan xeral e de plans especiais de protección (…).

O órgano ambiental, tendo en conta do resultado das consultas, determinará no informe ambiental estratéxico se o plan ten ou non efectos significativos no medio. En caso de non prever efectos significativos, o plan poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza.

O informe ambiental estratéxico remitirase no prazo de quince días hábiles para a súa publicación no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica do órgano ambiental.

4. A aprobación definitiva dos plans parciais e dos plans especiais corresponderá ao órgano municipal competente.

Artigo 76. Prazos para a aprobación de instrumentos de plan de desenvolvemento de iniciativa particular

1. O prazo máximo para resolver sobre a aprobación inicial de plans de desenvolvemento de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir da súa presentación no rexistro xeral do concello. Transcorrido este prazo sen que recaese resolución expresa, entenderase outorgada a aprobación inicial do correspondente instrumento de plan.
2. O prazo para a aprobación definitiva polo concello de plans de desenvolvemento dos plans xerais será de seis meses, a contar desde a aprobación inicial. Transcorrido este prazo sen que se procedeu á notificación da resolución, poderá entenderse aprobado definitivamente o plan, sempre que se realizou o trámite de información pública e obtivéronse os informes preceptivos en sentido favorable, de conformidade coa lexislación aplicable, ou, no seu caso, fosen solicitados os informes e transcorresen os prazos para emitilos.
3. Non se aplicará o silencio administrativo positivo cando os plans ou instrumentos contivesen determinacións contrarias á lei, os plans de superior xerarquía ou os instrumentos de ordenación do territorio.

A este respecto, inclúese a continuación a regulación contida na LSG respecto do procedemento de avaliación ambiental estratéxica.

Artigo 46. Avaliación ambiental estratéxica dos instrumentos de plan urbanístico

1. Serán obxecto de avaliación ambiental estratéxica común os seguintes instrumentos de plan urbanístico, así como as súas modificacións:
a) O Plan básico autonómico.
b) Os plans xerais de ordenación municipal.
c) Os plans que requiran unha avaliación por afectar de maneira apreciable espazos da Rede Natura 2000, nos termos previstos na súa lexislación reguladora.
d) Os comprendidos no punto seguinte, cando así o decida o órgano ambiental no informe ambiental estratéxico ou cando así o solicite o promotor.
2. Serán obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada os seguintes instrumentos de plan urbanístico:
a) As modificacións menores dos instrumentos de plan mencionados no punto anterior.
b) O plan de desenvolvemento, por establecer o uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
c) Os demais plans que, establecendo un marco para a autorización no futuro de proxectos, non encaixen nos supostos do punto anterior, tales como os plans básicos municipais.

Previamente á redacción do presente documento de planeamento, tramitouse ante a Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático o correspondente Borrador do Plan e o Documento Ambiental Estratéxico, co obxectivo de que esta Administración decidise sobre a necesidade ou non de someter o Plan Especial ao procedemento ordinario de Avaliación Ambiental Estratéxica establecido na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de Avaliación Ambiental.

Consecuencia do trámite anterior foi a emisión da “Resolución do 8 de outubro de 2021 pola que se formula o Informe Ambiental Estratéxico relativo ao Plan Especial de Reforma Interior nº2 Casas dos Mestres, no Concello de Carballo” (ver tomo 07.AAE), na que se resolveu non someter ao procedemento ordinario o Plan Especial.

Por tanto, o presente Plan Especial será obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada.

Posteriormente, segundo acordo da Xunta de Goberno Local, o 28 de marzo de 2022, apróbase inicialmente o documento do Plan Especial de Reforma Interior nº2 Casas dos Mestres, sendo sometido ao preceptivo trámite de solicitude de informes e ao correspondente trámite de información pública.

Do trámite de información pública, realizado durante o prazo de dous meses, mediante anuncio publicado na páxina web deste concello o 28 de abril de 2022, no xornal “El Ideal Gallego” o 29 de abril de 2022 (tanto nas páxinas xerais como nas de Bergantiños) e no “Diario Oficial de Galicia” o 1 de xuño de 2022, núm. 104, de

acordo co establecido nos artigos 75 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e 186 do Regulamento que desenvolve esta lei (Decreto 143/2016, do 22 de setembro).

Sinalar que durante o prazo sinalado o expediente permaneceu a disposición do público na páxina web, na oficina técnica e na secretaría do concello co resultado de non terse presentada ningunha alegación ou reclamación, tal e como se xustifica no certificado da Secretaría Municipal no correspondente anexo 6 da presente memoria.

Dos informes sectoriais recibidos, establecer que unicamente resulta necesario incorporar no presente documento do plan especial algúns axustes, como consecuencia das condicións recollidas no informe sectorial recibido da Axencia Galega de Infraestruturas. Ditas condicións son as seguintes, que se atopan adecuadamente incluídas no presente Plan Especial:

- Actualizar a categorización da estrada autonómica AC-552 na memoria Parte I Información.

- Axustar a traza identificativa das estradas autonómicas nos planos de información, eliminando o treito entre o encontro da estrada AC-552 coas rúas Emilia Pardo Bazán e Anllóns.

- Acoutar a aliñación desde o eixo da estrada AC-552 nos planos de ordenación.

- Incluír os mapas estratéxicos de ruído da estrada AC-552 nos planos de información, ademais de incluír na normativa as limitacións de uso derivadas do ruído.

- Incluír na normativa a regulación de accesos ao ámbito do plan especial e a non admisión de voos sobre as aliñacións que dan fronte a estrada autonómica.

Polo tanto, xustificar que os axustes realizados no presente documento son derivados das condicións do informe da Axencia Galega de Infraestruturas, e non supoñen cambios sustanciais do documento, polo que non é necesario iniciar un novo trámite de información pública.

Co anterior, a continuación da tramitación do PERI, cumpridos os trámites indicados con anterioridad, consiste na aprobación definitiva do doumento por parte do Concello.

Conforme ao art. 82 da LSG, o acordo de aprobación definitiva do Plan deberá publicarse, no prazo dun (1) mes desde a súa adopción, no DOG, e o documento que conteña a normativa e as ordenanzas no Boletín Oficial da Provincia. A eficacia do acordo de aprobación definitiva queda condicionada á publicación do plan no Rexistro de Plan Urbanismo de Galicia, de conformidade co disposto nos artigos 82 e 88 da LSG.

> ***Artigo 82. Vixencia dos plans***
>
> *1. Os instrumentos de plan urbanístico terán vixencia indefinida.*
> *2. O acordo de aprobación definitiva do plan deberá publicarse, no prazo dun mes desde a súa adopción, no Diario Oficial de Galicia. Xunto coa publicación deste acordo publicarase a indicación das medidas adoptadas para o seguimento dos efectos no medio ambiente da aplicación do plan e a referencia á dirección electrónica na que figurará o contido íntegro do plan ao dispor do público, así como, cando cumpra, o extracto elaborado con carácter previo á aprobación do documento, que incluirá os seguintes aspectos:*
> *a) A xustificación da integración no plan dos aspectos ambientais.*
> *b) A xustificación de como se tomaron en consideración no plan o estudo ambiental estratéxico, os resultados da información pública e das consultas e a declaración ambiental estratéxica, así como, no seu caso, as discrepancias xurdidas no proceso.*
> *c) As razóns da elección da alternativa seleccionada, en relación coas alternativas consideradas.*
> *3. O documento que conteña a normativa e as ordenanzas deberá publicarse no Boletín Oficial da provincia.*

No suposto do Plan básico autonómico, deberá publicarse nos catro boletíns oficiais provinciais.
4. En todo caso, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do plan aprobado quedan condicionadas á súa publicación de conformidade co establecido neste artigo, á inscrición do instrumento no Rexistro de Plan Urbanístico de Galicia de conformidade co disposto no artigo 88 da presente lei e ao que dispoña para ese efecto a lexislación vixente en materia de réxime local.

Artigo 88. Rexistro de Plan Urbanístico de Galicia

1. Os instrumentos de plan urbanístico, unha vez aprobados definitivamente, e publicado no Diario Oficial de Galicia o acordo correspondente, deberán inscribirse no rexistro que, para ese efecto, constituirase na consellería competente en materia de urbanismo.
2. A consellería competente en materia de urbanismo inscribirá de oficio os instrumentos de plan urbanístico cuxa aprobación definitiva correspóndalle.
3. Os municipios haberán de remitir á consellería competente en materia de urbanismo, para a súa inscrición no citado rexistro, un exemplar en soporte dixital, debidamente dilixenciado, dos instrumentos de plan urbanístico cuxa aprobación definitiva correspóndalles.
O prazo para, no seu caso, proceder ao requirimento de anulación dos actos e acordos das corporacións locais segundo o previsto na lexislación de réxime local non comezará a contar ata a recepción completa da documentación no rexistro da consellería, correspondendo á persoa titular desta formular o correspondente requirimento.
4. A inscrición dos instrumentos de plan no Rexistro, incluídas as súas modificacións, será condición para a publicación da súa normativa no boletín oficial correspondente, de conformidade co establecido no artigo 82.
5. O Rexistro será público, determinándose regulamentariamente a súa estrutura e funcionamento.

2. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO DO PERI

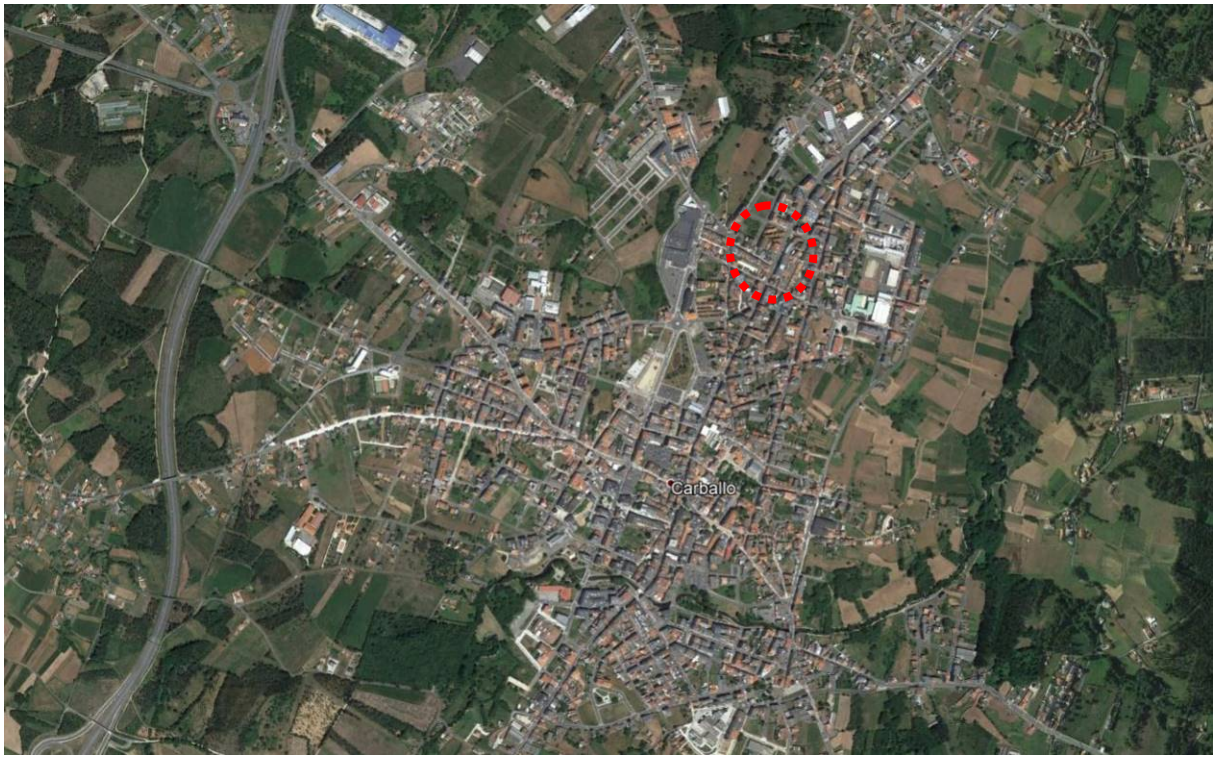
2.1. LOCALIZACIÓN

O ámbito do presente Plan Especial situase na provincia de A Coruña, no termo municipal de Carballo, capital da comarca de Bergantiños.

Fonte: Google Earth.

Dito ámbito é coincidente co plan especial de reforma interior PERI-2 identificado no PXOM de Carballo

O ámbito se sitúa en solo urbano consolidado, dentro do núcleo urbano de Carballo, na zona norte, adxacente á rúa Vázquez de Parga, actual estrada autonómica AC-552. O obxectivo é reordenar a parcela que contén as edificacións denominadas Casas dos Mestres, adaptándoas á estrutura urbana do contorno e as necesidades dotacionais do núcleo urbano de Carballo.



Fonte: Google Earth. Ano 2021.

2.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

O ámbito atópase delimitado do seguinte xeito:

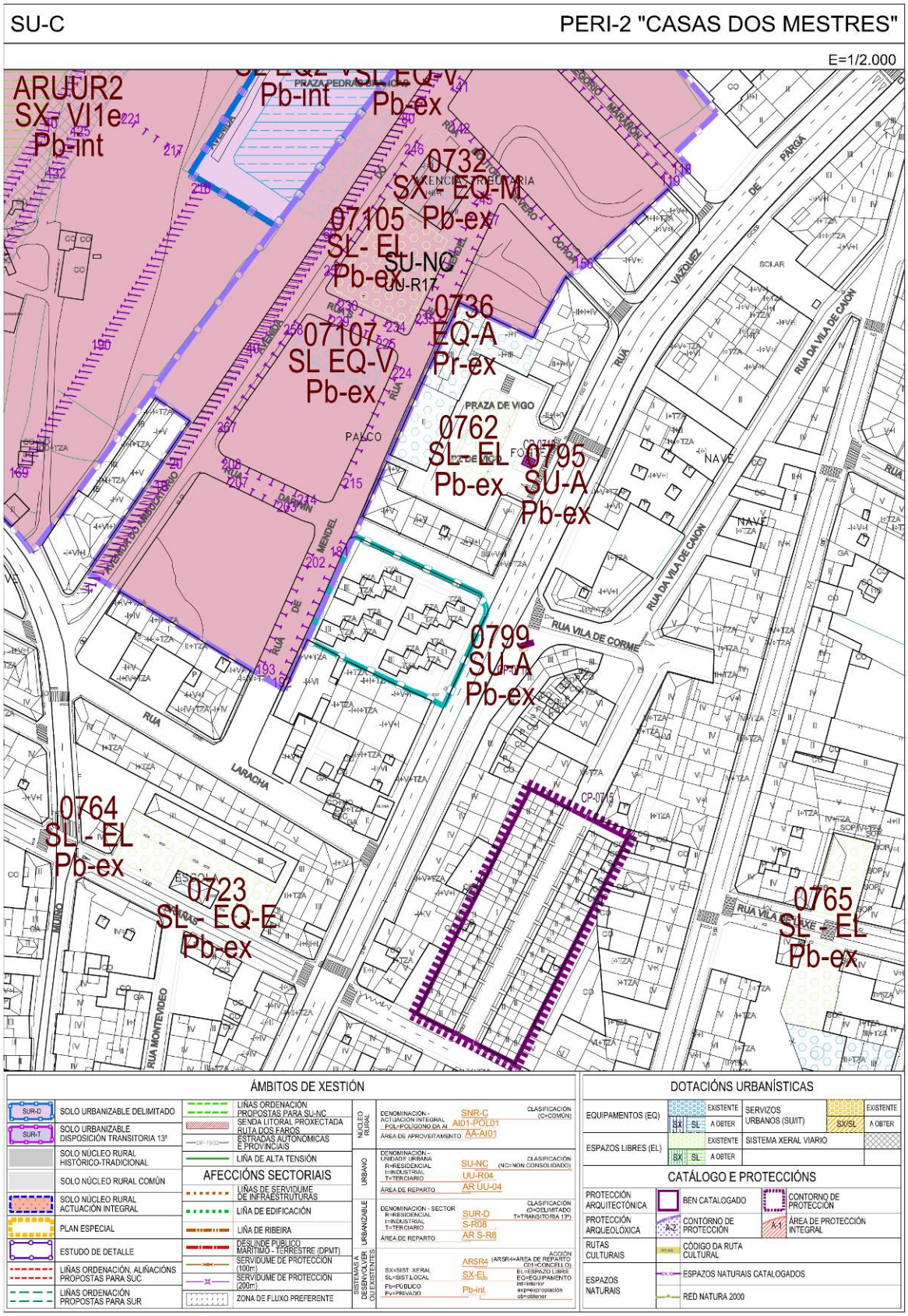
- Polo norte: coa rúa Darwin.
- Polo sur: con parcelas edificadas con edificacións residenciais colectivas de 5 alturas, en medianeira.
- Polo leste: coa rúa Vázquez de Parga.
- Polo oeste: coa rúa Mendel.

O ámbito está conformado por dúas parcelas catastrais, unha na que se inclúen as edificacións das Casas dos Mestres, de 2.217 m² de superficie, de titularidade municipal de carácter patrimonial, e outra, más pequena, dónde se inclúe un transformador eléctrico, de 18 m².

O conxunto de ambas parcelas forman parte da mazá pechada conformada polas rúas Darwin, Vázquez de Parga, Laracha e Mendel.

Fonte: Google Earth. Ano 2021.

O ámbito, como se sinala con anterioridade, ven recollido no PXOM, formando parte do solo urbano consolidado de Carballo, e está incluído no PERI-2 Casas dos Mestres, detallado na ficha correspondente:



Fonte: PXOM de Carballo.

Dita ficha, sinala una superficie bruta de 2.562 m², indicando que a edificabilidade permitida é a existente actualmente.

Para a redacción do presente Plan Especial realizouse un levantamento topográfico, definindo con maior exactitude e precisión a parcela do ámbito, as edificacións e a topografía existente, axustando a súa delimitación ao parcelario, rúas e rasantes existentes.

Tomando como base o levantamento topográfico indicado, delimítase o ámbito do presente plan especial axustándose á medianeira existente na zona sur; na fronte á rúa Vázquez de Parga, inclúese a beirarrúa existente; na fronte á rúa Darwin inclúese o terraplén existente ata o pavimento asfaltado existente; e na fronte á rúa Mendel, inclúese unha franxa de viario en continuación coa beirarrúa existente no edificio medianeiro, na esquina suroeste.

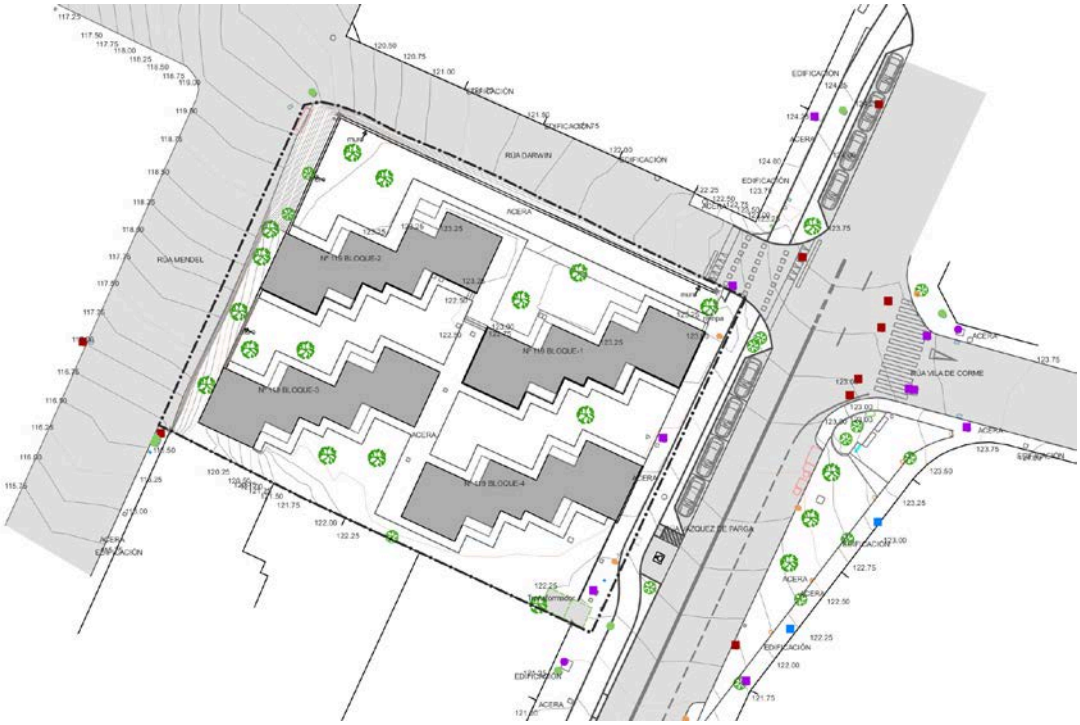
Por este motivo, as superficies empregadas no Plan Especial varían lixeiramente con respecto as definidas no PXOM, por mor dunha maior precisión topográfica, resultando unha superficie total do ámbito de 2.575 m², moi similar á definida no PXOM.

3. CARACTERIZACIÓN NATURAL

O ámbito do plan especial está situado nun entorno urbano consolidado, carecendo de calquer tipo de interés natural, xa que as parcelas do ámbito están totalmente urbanizadas, así como todas as mazás circundantes.

3.1. TOPOGRAFÍA

No que respecta a topografía, o ámbito de actuación caracterízase por presentar pendentes baixas; concretamente posúe pendente descendente en dirección oeste, donde no linde coa rúa Mendel se forma un terraplén de 4 metros de desnivel aproximado. A parcela, como xa se sinala anteriormente, está actualmente ocupada por varias edificacións residencias de uso colectivo.

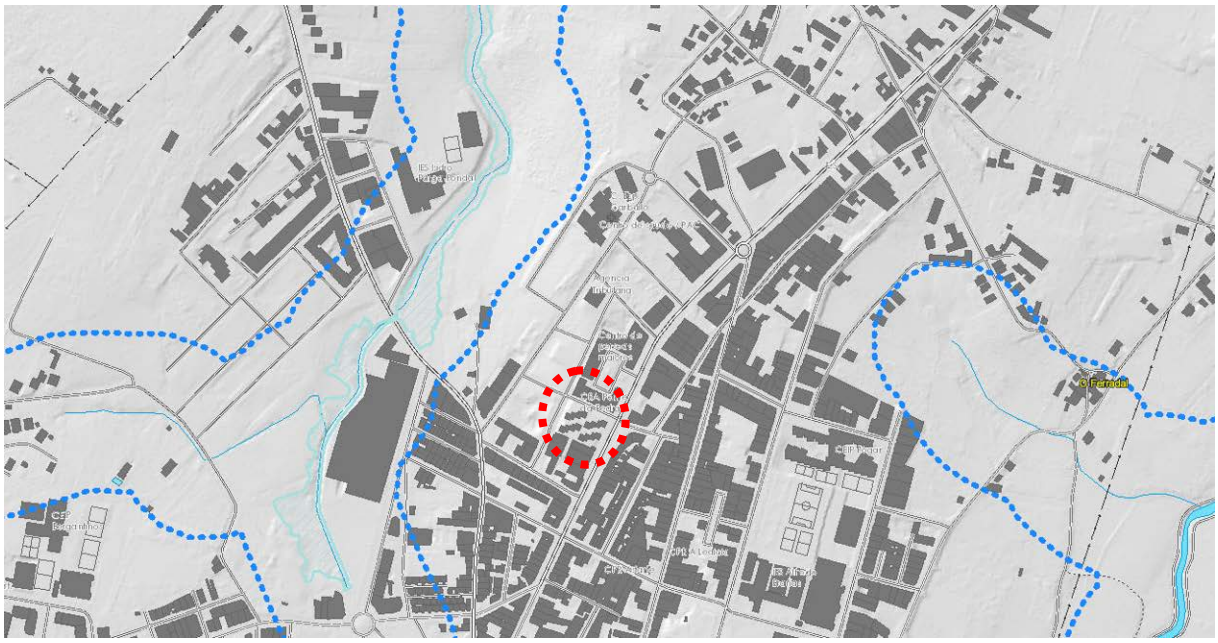


Fonte: Elaboración propia.

3.2. HIDROLOXÍA

O río Anllóns é o principal curso fluvial do concello, e discurre pola marxe surleste do núcleo, cruzando o mesmo na zona central.

Ao noroeste do ámbito do plan especial discurre o rego da Balsa, a una distancia aproximada de 300 metros, que conta con zonas inundables delimitadas ao longo do seu cauce, sen afectar en ningún momento o ámbito do presente plan especial.



Fonte: Visor do Plan Básico.

Polo tanto, os terreos que conforman o plan especial non presentan ningún curso fluvial, nin se atopan afectados polas zonas de protección vinculadas ao dominio público hidráulico.

4. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL

4.1. 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 DO 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 do plan pódese concluír que non se ten constancia da existencia de ningún risco natural ou antrópico.

4.2. USOS

O ámbito presenta unicamente dúas parcelas, a máis grande dedicada a un uso residencial, e a máis pequena dedicada a un uso de infraestrutura de servizos eléctricos, xa que conta con un transformador da rede eléctrica.

A parcela de uso residencial conta con zonas verdes de uso público en superficie, con áreas axardinadas e árbores.

4.3. EDIFICACIÓNS

Como se sinala anteriormente, a parcela principal do ámbito conta con 4 edificacións illadas de uso residencial colectivo, de 3 plantas cada unha. Toda a parcela é de titularidade municipal, é todas as edificacións se atopan actualmente en desuso, exceptuando unha das plantas baixas nas que se sitúa unha oficina municipal da Cruz Vermella.

Sinalar que anteriormente, algunhas partes dos edificios xa se adicaron a usos sociais dependentes de algunhas asociacións sen ánimo de lucro do concello.

A superficie construída total das edificacións situadas no ámbito, segundo superficies catastrais, é de 2.652 m², que será a edificabilidade máxima do ámbito, segundo as condicións do PXOM.

Fonte: Google Earth. Ano 2021.

Na esquina sur, atópase unha pequena edificación dedicada a transformador eléctrico, que será necesario trasladar para o futuro desenvolvemento do plan especial.

Fonte: Google Earth. Ano 2021.

4.4. INFRAESTRUTURAS E INSTALACIONS

A continuación descríbense as infraestruturas e instalacións existentes no ámbito de desenvolvemento do presente Plan Especial.

A este respecto destacar que o ámbito, ao integrarse no solo urbano consolidado, e dar continuidade á trama urbana adxacente, ten garantida a conexión ás redes de servizos necesarias para o seu desenvolvemento.

O detalle do trazado das redes de servizos existentes inclúese nos planos de información anexos ao presente documento. A modo de síntese, a maior actuación consiste en eliminar o transformador existente na esquina sur, e dispor un novo CT soterrado na esquina conformada polas rúas Vázquez de Parga e Darwin; o resto dos viais perimetrais do ámbito son existentes, e contan con redes de servizos, polo que unicamente resulta necesario

completar servizos naqueles que falten, ou aumentar a dimensión dos mesmos para que poidan dotar eficazmente o incremento da actividade prevista.

4.4.1. Abastecemento

Actualmente o ámbito conta con rede de abastecemento de auga que discorre pola rúa Vázquez de Parga, de 160mm de diámetro, de PVC, e na rúa Mendel, con rede do mesmo diámetro.

4.4.2. Saneamento

Actualmente o ámbito conta con rede de saneamento das tres rúas perimetrais, sendo de formigón de 150mm e 300mm de diámetro. Conta así mesmo con sumidoiros de pluviais e rede separativa, sendo o trazado da rede de pluviais de 315mm de polietileno, disposto na rúa Vázquez de Parga.

4.4.3. Rede de alumeado

Actualmente o ámbito conta con rede de alumeado con tecnoloxía led, que discorre por todas as rúas perimetrais da parcela.

4.4.4. Rede eléctrica

Actualmente o ámbito conta cun transformador eléctrico na esquina sur, en edificación en superficie, e conta con trazado de media tensión.

Así mesmo, o edificio adxacente na rúa Mendel, tamén conta con centro de transformación de media tensión integrado.

4.4.5. Telecomunicacións

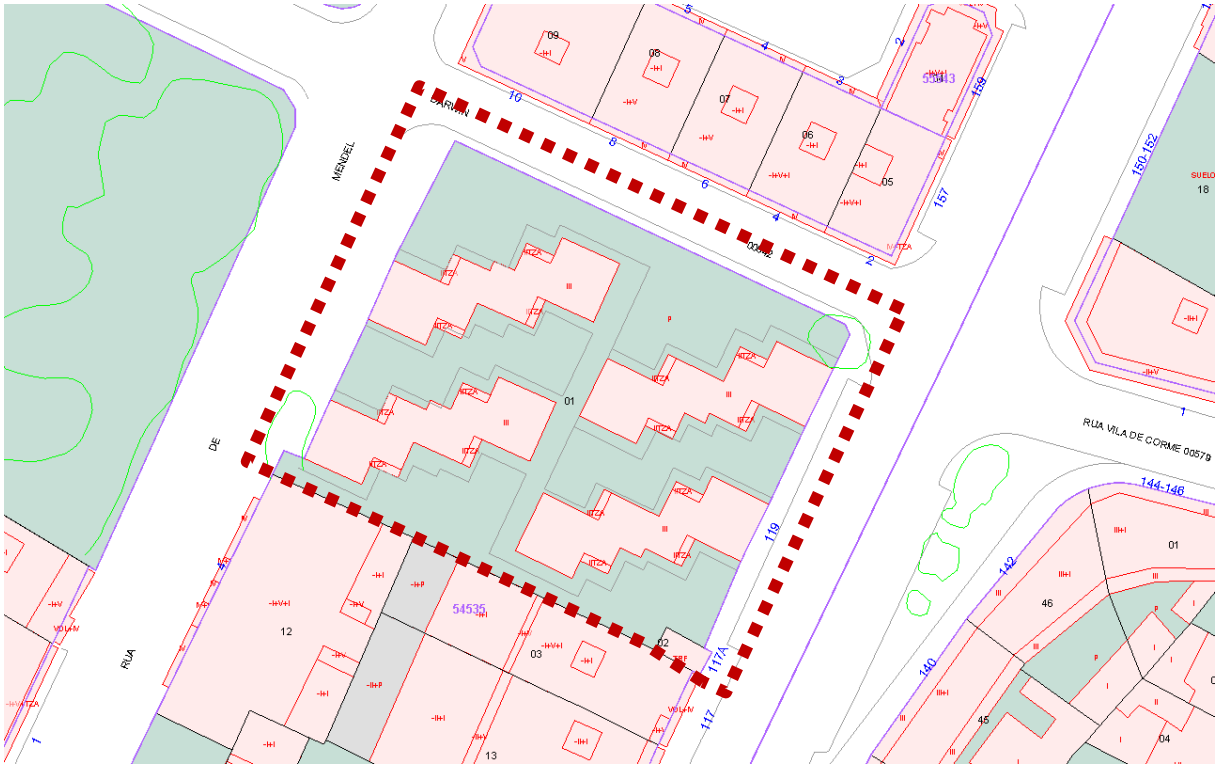
Actualmente o ámbito conta con rede de telecomunicacións que discorre pola rúa Vázquez de Parga e pola rúa Mendel, con tubos de 63 mm de diámetro.

4.4.6. Rede de gas

Actualmente o ámbito conta con rede de gas mediante tubería de polietileno de 160 mm de diámetro, discorrendo pola rúa Vázquez de Parga.

5. ESTUDO DA ESTRUTURA DA PROPIEDADE. ANÁLISE CATASTRAL

A estrutura catastral do ámbito do plan especial está formado unicamente por dúas parcelas; a máis grande donde se sitúan as edificacións residenciais existentes, e a máis pequena donde se sitúa o transformador eléctrico. A continuación se adxunta imaxe do plano catastral:



Fonte: Sede do catastro

A continuación se inclúe a relación de parcelas catastrais incluídas no ámbito do plan especial:

REFERENCIA CATASTRAL	AFECCIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m^2)
5453501NH2855S	TOTAL	2.217 m²
5453502NH2855S	TOTAL	18 m²

A actual lexislación sectorial en materia urbanística é a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (en diante LSG). Este texto lexislativo establece, no seu artigo 75, o procedemento para a aprobación de plans parciais e plans especiais, determinando no apartado 1.ao seguinte:

> *"O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública como mínimo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos diarios de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados."*

Neste mesmo sentido, o apartado 2.1 do artigo 171 do Regulamento da Lei do chan de Galicia establece o seguinte.

> ***Artigo 171. Memoria xustificativa***
>
> *1. (…)*
> *2.1. A parte informativa recollerá a información urbanística do ámbito obxecto da nova ordenación, incluíndo os estudos que sexan necesarios, con especial referencia:*
> *a) Ás características naturais do territorio: xeolóxicas, topográficas, climáticas, hidrolóxicas e análogas.*
> *b) Aos usos, edificacións e infraestruturas existente e ao estudo da estrutura da propiedade do chan.*
> *c) Á relación das persoas titulares catastrais dos terreos afectados polo plan parcial.*
> *d) Aos condicionantes urbanísticos establecidos polo plan xeral.*
> *e) Ás afeccións impostas pola normativa sectorial e/ou os instrumentos de ordenación do territorio no ámbito do plan parcial.*
> *f) Outros estudos que se estimen procedentes.*
> *2.2. (…)*

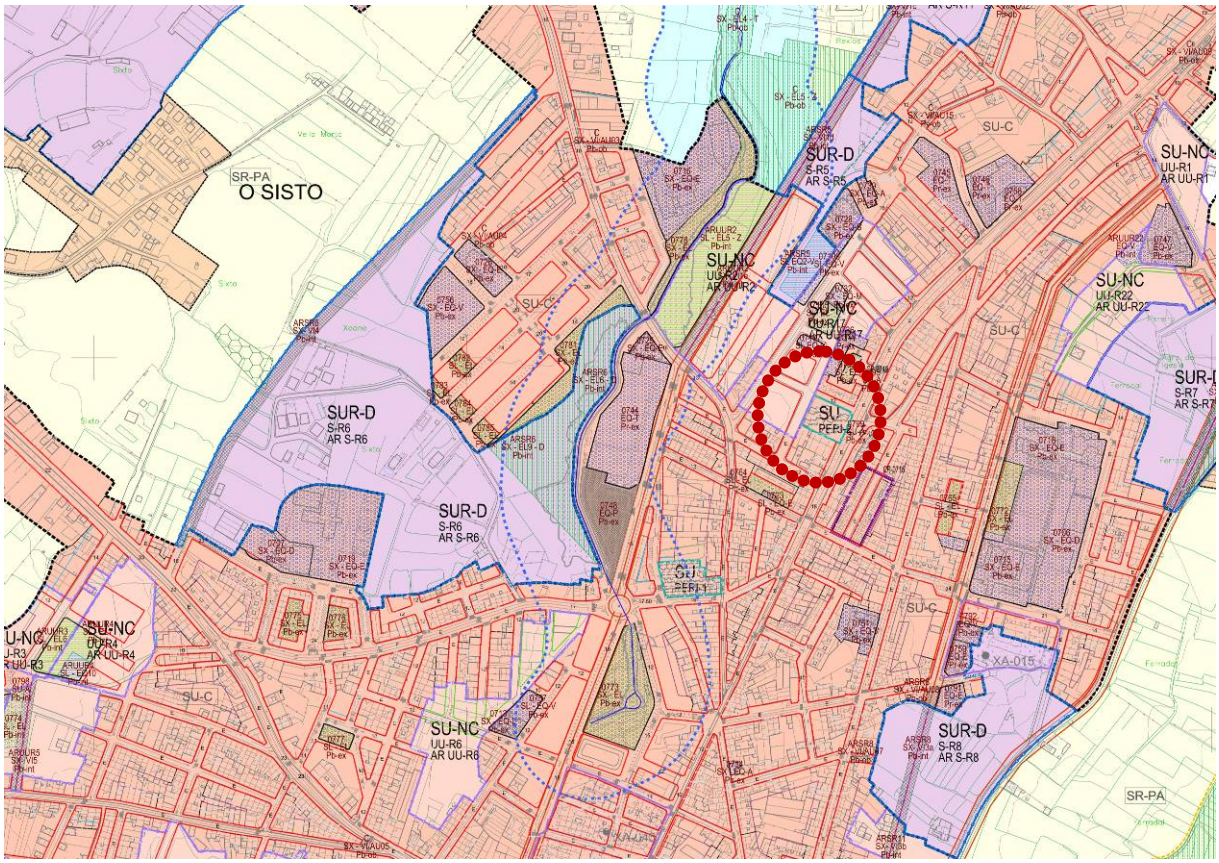
Polo tanto, e co fin de dar cumprimento á lexislación citada, no documento que sexa obxecto de aprobación inicial incluirase a relación de titulares catastrais das parcelas incluídas no ámbito do Plan Especial.

6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

6.1. PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CARBALLO

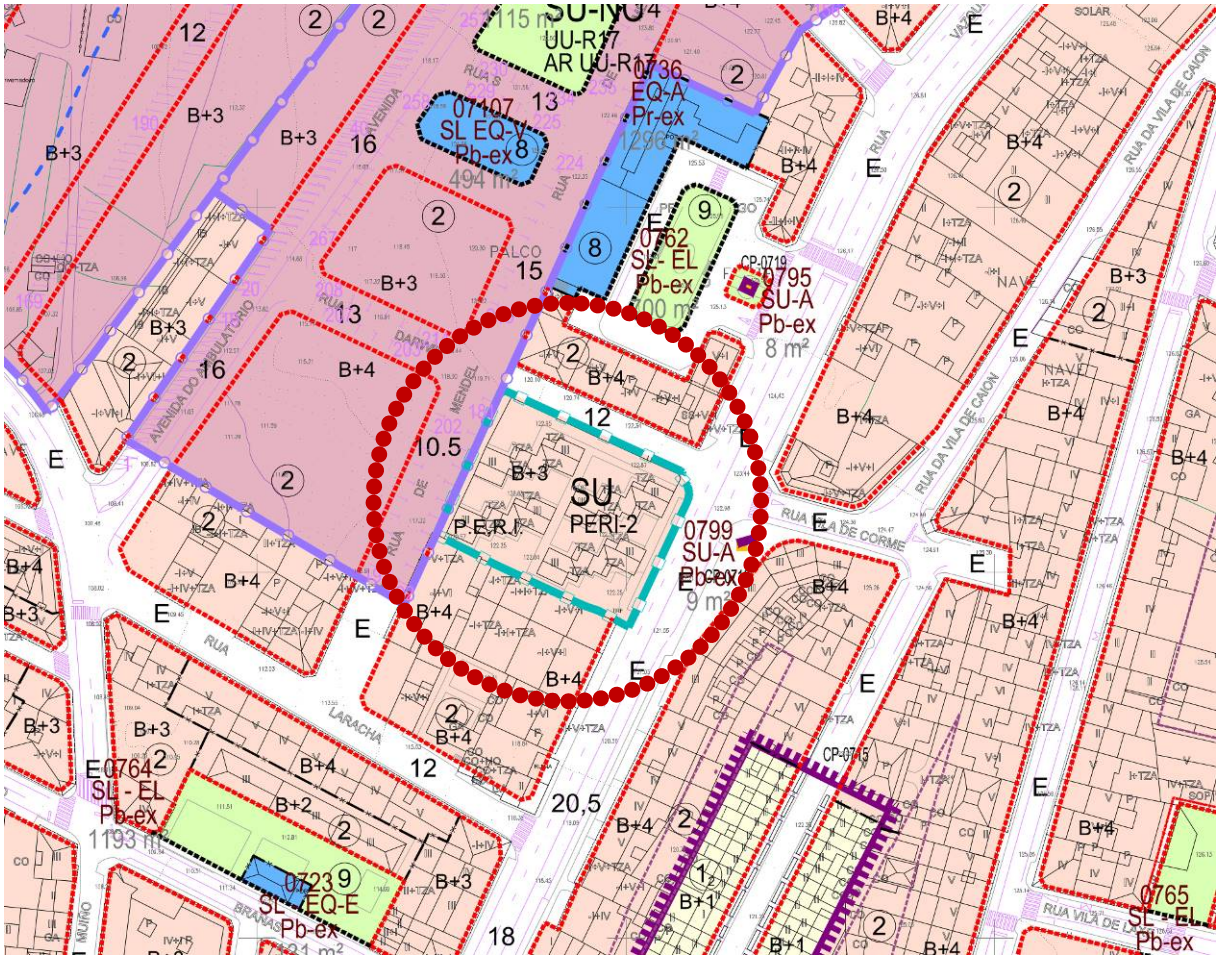
O Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Carballo (en diante PXOM), foi aprobado definitivamente o 4 de febreiro de 2016.

O ámbito do presente plan especial está clasificado coma solo urbano consolidado, segundo se sinala no plano de clasificación C-5 correspondente:



Fonte: Planos de clasificación do solo C-5. PXOM de Carballo

No plano de ordenación do solo urbano, na folla C-9, recóllese o ámbito do plan especial, do cal se deducirán as aliñacións a definir no presente documento. Como se amosa na seguinte imaxe, o ancho da rúa Darwin será de 12 metros, o ancho da rúa Mendel será de 10,5 metros, prolongando a aliñación do edificio residencial adxacente. Na rúa Vázquez de Parga, a aliñación proposta deberá manter o ancho existente, polo que se prolongará a aliñación do edificio residencial adxacente.



Fonte: Plano de ordenación do solo urbano C-9. PXOM de Carballo

O devandito documento incorpora, ademais, mediante a ficha correspondente un ámbito a desenvolver mediante plan especial identificado coma PERI-2 Casas dos Mestres, na rúa Vázquez de Parga. Dicha ficha urbanística se adxunta coma anexo na presente memoria.

A ficha recolle o obxecto e as determinacións a ter en conta no presente plan especial:

> *"Delimitase o presente plan especial de reforma interior para reorganizar a volumetría edificatoria por considerarse a existente obsoleta ou non adaptada á forma de vida actual. O obxecto é reordenar a estrutura urbanística do grupo de vivendas e mellorar as condicións de habitabilidade, accesibilidade e ornato das mesmas. Se desenvolvera a través dun Plan Especial de Reforma Interior, podéndose incrementar nun 10% a edificabilidade existente sempre e cando esta edificabilidade se destine para realizar as obras de mellora cuantificadas no plan"*

O uso global indicado é o Residencial, e a superficie bruta indicada é de 2.562 m², ademais de indicar que a edificabilidade máxima é a existente. A ficha correspondente do PXOM vixente do ámbito PERI-2 Casas dos Mestres sinala que o uso global do ámbito será o Residencial.

Seguindo o criterio do PXOM na mazá pechada da que forma parte o ámbito do plan especial, e o uso global definido na propia ficha, a ordenanza de referencia é a ordenanza zonal 2 Zona residencial extensiva – vivenda colectiva, definida no artigo 316 da normativa do PXOM vixente. Dito artigo está afectado pola Modificación Puntual nº3 do PXOM de Carballo, aprobada segundo a orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivienda do 26 de decembro de 2019.

Nesta ordenanza, no punto B.2 se definen os usos compatibles, que poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, entre os cales aparece sinalado o uso equipamento, en todas as súas categorías, excepto os servizos funerarios que unicamente se admiten en categorías A e B.

Axuntase a continuación o punto B do artigo 316 recollido na Modificación Puntual nº3 do PXOM:

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 m^2 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 m^2
- 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.

7. AFECCIÓNS

7.1. ESTRADAS

O ámbito do presente plan especial limita polo surleste coa rúa Vázquez de Parga, que forma parte da estrada AC-522 (A Coruña – Cee), que forma parte da rede local.

Para a regulación específica nesta zona, no que respecta as limitacións a usos dos terreos lindeiros con esta infraestrutura, condicións de desenvolvemento e condicións xerais de uso, estarase ao disposto nas seguintes normas:

- Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia
- Decreto 66/2016, do 26 de maio, polo que se aproba o regulamento xeral de estradas de Galicia.
- Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas, que modifica o artigo 40 da lei 8/2013, de estradas de Galicia.
- Decreto 100/2021, do 24 de xuño, polo que se aproba o Catálogo de Estradas da Rede Autonómica de Estradas de Galicia (RAEGA).

O ámbito está situado no Pq 30-790 da AC-552, que corresponde co treito da estrada que se amosa a continuación, segundo o listado de estradas contido no Catálogo de Estradas da Rede Autonómica de Estradas de Galicia (RAEGA):

CLAVE	DENOMINACIÓN	TREITO	PQi	PQf	L TREITO (km)	L TOTAL (km)	TIPO DE REDE	CONCELLO 1	CONCELLO 2	CONCELLO 3	CONCELLO 4	COMARCA
AC-552	A Coruña (A Grela) - Cee (AC-550)	Bértoa - Carballo	29+420	31+000	1,58	90,21	Local	Carballo	-	-	-	Bergantiños

Xustificase polo tanto que se trata dun treito da rede local, de carácter urbano, segundo a defunción do artigo 7 da Lei de Estradas de Galicia, e polo tanto sendo de aplicación o regulado no artigo 38.4 da citada lei. Neste artigo regúlase que os treitos urbanos das estradas non contan con zonas de protección nin con liña límite de edificación, segundo se transcribe a continuación:

> ***Artigo 7. Treitos urbanos***
> *Para os efectos desta lei, considérase treito urbano dunha estrada aquel que discorre por solo clasificado polo correspondente instrumento de planeamento urbanístico como urbano ou de núcleo rural cando, neste último caso, conte con aliñacións marcadas no antedito instrumento e aquel fose sometido a informe favorable, conforme esta lei, pola administración titular da estrada.*
> ***Artigo 38. Zonas de protección da estrada e liña límite de edificación***
> *1. Para a protección do dominio público viario e a debida prestación do servizo público viario, ademais da zona de dominio público, establécense as zonas de protección da estrada denominadas de servidume e de afección, así como o trazado da liña límite de edificación.*
> *2. Para os efectos do réxime xurídico de protección do dominio público viario, os ramais de enlace e as vías de xiro de intersecciónns terán a consideración de estradas convencionais.*
> *3. Cando pola proximidade das calzadas, enlaces e outros supostos, as zonas de dominio público, de servidume ou de afección se superpoñan entre elas, prevalecerá en todo caso o réxime establecido para a zona de dominio público sobre a de servidume e o desta sobre a de afección, calquera que sexa a estrada ou elemento funcional determinante.*
> *4. Nos treitos urbanos das estradas non se establecen nin zonas de protección da estrada nin liña límite de edificación.*
> *5. As persoas propietarias dos terreos, construcións, establecementos, instalacións ou outros bens situados nas zonas de protección das estradas e as titulares das actividades que se desenvolvan naqueles están obrigadas a conservalos nas debidas condicións de limpeza e seguridade para que non afecten o adecuado funcionamento do servizo público viario, e deberán executar as obras e actuacións necesarias para mantelos nas debidas condicións. Serán responsables dos danos e perdas causados polo incumprimento desta obriga.*

7.2. PATRIMONIO

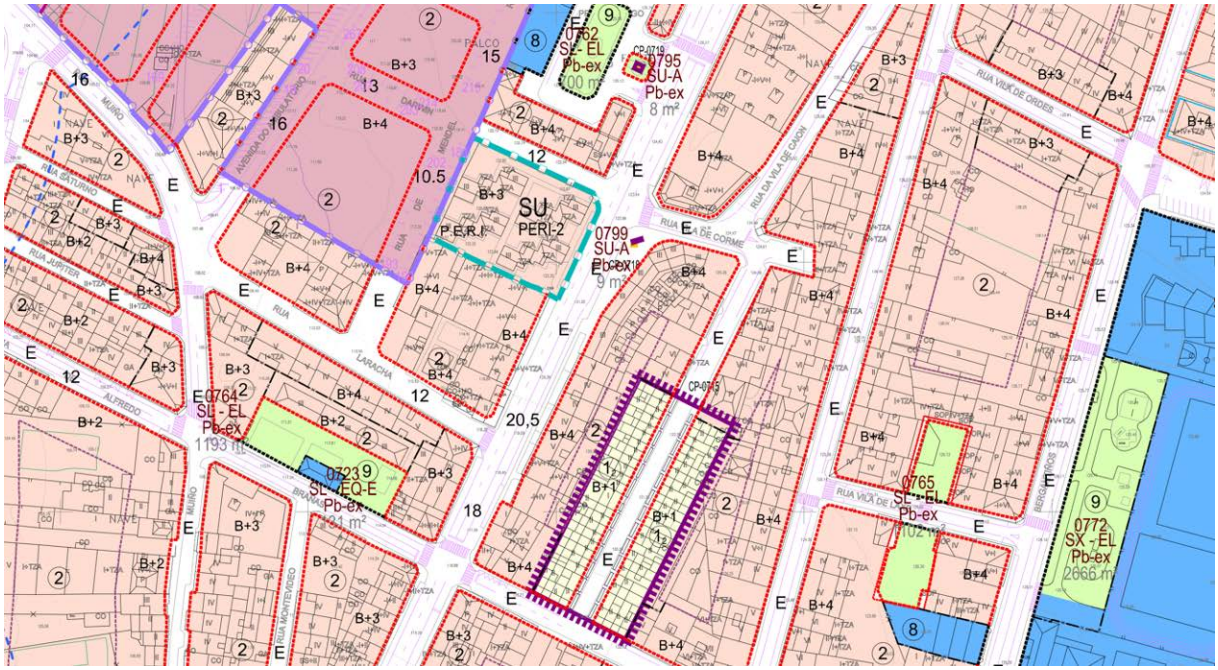
Dentro do ámbito non se localiza ningún elemento de interese cultural e patrimonial, nin se atopa afectado por contornos de protección vinculados aos mesmos establecidos no PXOM.

Non obstante, se sinalan tres bens catalogados que se sitúan nas proximidades do ámbito, sen verse afectado pola súa contorna de protección. Os tres bens son os seguintes:

CP-0715 Vivendas Grupo San Juan

CP-0718 Fonte da Casa dos Mestres

CP-0719 Fonte no Colexio da Praza de Vigo

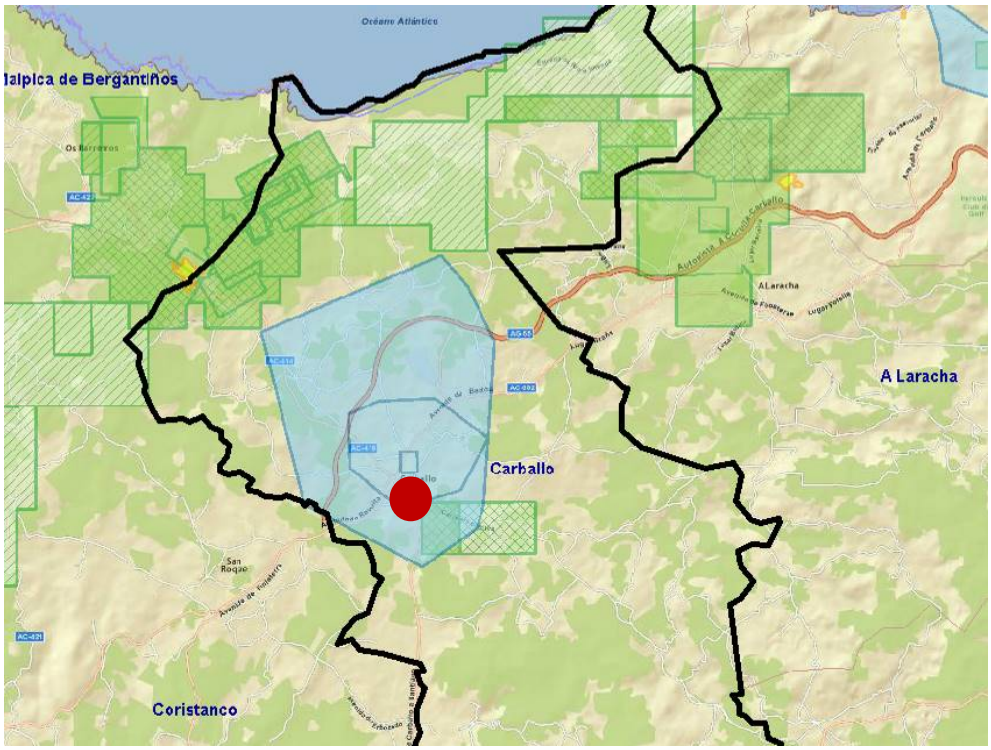


Fonte: Plano de ordenación do solo urbano C-9. PXOM de Carballo

7.3. CONCESIÓNS MINEIRAS

O ámbito do plan especial atópase afectado polo dereito mineiro Virxe da Estrela dedicado ao aproveitamento de augas mineiromedicinais, derivado do manancial de carácter termal coñecido como Balneario de Carballo, na zona dos Baños Lanuxes, polas súas propiedades das súas augas de tipo sulfuroso-sódicas.

A continuación inclúese un esquema coa delimitación dos dereitos mineiros existentes no termo municipal.



Fonte: http://www.censomineiro.org/

En base ao anterior e en aplicación do disposto na disposición derradeira cuarta da LSG polo que se modifica o artigo 14 da Lei 3/2008, do 23 de maio, de ordenación da minaría de Galicia o presente documento someteuse ao informe vinculante da Consellería competente en materia de minas, con posterioridade á súa aprobación inicial, sendo o informe de carácter favorable, tal e como se sinala no correspondente anexo 6 da presente memoria.

Carballo, outubro de 2022

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira