



XESTIÓN
DO SOLO
DE GALICIA

Xacobeo 21-22



MODIFICACIÓN Nº2 DO PROXECTO SECTORIAL DO PARQUE EMPRESARIAL DE CARBALLO

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

AGOSTO 2022



CVE: SvvvFFp86u2
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO

Diligencia pola que se fai constar que o documento cedido co contido no expediente aprobado definitivamente polo Consello da Xunta o 09.06.2022

Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo
Alberto Feijoo Rodríguez



ÍNDICE XERAL

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. XUSTIFICACIÓN DA MODIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL.....	5
3. DESCRICIÓN DOS ASPECTOS CONCRETOS DA MODIFICACIÓN.....	7
4. TEXTOS MODIFICADOS DO PROXECTO SECTORIAL.....	13
4.1. MODIFICACIÓN DO EPÍGRAFE 4. ORDENANZAS REGULADORAS.....	13
4.2. TEXTOS MODIFICADOS.....	61



CVE: SvvvFFp86u2
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO

Diligencia pola que se fai constar que o documento cedido co contido no expediente aprobado definitivamente polo Consello da Xunta o 09.06.2022

Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo
Alberto Feijoo Rodríguez

1. INTRODUCCIÓN

O Parque Empresarial de Carballo forma parte das propostas incluídas no *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia*, declarado de incidencia supramunicipal o 22 de xaneiro de 2004 para os efectos previstos na Lei 10/1995 e no Decreto 80/2000 e aprobado definitivamente en data 27 de maio de 2004 polo Consello da Xunta de Galicia.

Segundo establece o Plan Sectorial na súa Normativa (Apartado 6.2), a execución de cada unha das instalacións obxecto do Plan Sectorial, requirirá a previa aprobación dos correspondentes Proxectos Sectoriais.

Así, o 16 de febreiro de 2007, faise pública a aprobación definitiva do PROXECTO SECTORIAL DO PARQUE EMPRESARIAL DE CARBALLO (A CORUÑA), acordada polo Consello da Xunta de Galicia do día 8 de febreiro de 2007.

O proceso de comercialización das parcelas por parte de XESTIÓN DE SOLO DE GALICIA – XESTUR S.A. resultou un éxito, estando na actualidade o 80% do solo vendido, sendo o uso industrial o uso mais demandado no parque. As parcelas de gran tamaño localizadas no cuarteirón F2, teñen como ordenanza de aplicación a variante 4.A, da "ordenanza 4 para terciario mixto extensivo", que permite exclusivamente uso terciario, uso que non ten demanda neste parque.

Por esta razón, e ca finalidade de dar unha resposta as demandas do mercado, considérase necesario cambiar o seu uso e aplicar a variante 4.B da mesma ordenanza, que permite ademáis do uso comercial, o uso industrial extensivo, para o que se redacta a presente modificación nº2.



CVE: SvvvFFp86u2
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO

Diligencia pola que se fai constar que o documento cedido co contido no expediente aprobado definitivamente polo Consello da Xunta o 09.06.2022

Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo
Alberto Feijoo Rodríguez

2. XUSTIFICACIÓN DA MODIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL

Aínda que non resulta de aplicabilidade directa por mor da natureza do Proxecto Sectorial, de conformidade co disposto no apartado 1º do artigo 83 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, *“calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas”*.

En base o anterior, a presente Modificación Puntual nº 2 do Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de Carballo trata, con carácter xeral, de dar unha máis áxil resposta ás necesidades dun mercado que XESTUR como empresa xestora da actuación, ten constatado unha vez iniciado o proceso de comercialización do solo empresarial xerado pola actuación.

Dita axilidade na resposta ao mercado, necesariamente haberá de enmarcarse no actual escenario económico que aconsella adoptar as medidas necesarias para, por unha banda favorecer a implantación de tecido empresarial que veña a paliar fortalecer a economía da comarca de Bergantiños, e por outro posibilitar un rápido retorno da inversión de fondos públicos acometida para o desenvolvemento do parque.

Baixo esta pretensión xeral haberán de entenderse a modificación introducida polo presente documento na ordenación urbanística, que afecta unicamente as ordenanzas particulares que definen os usos do cuarteirón F2 do Parque Empresarial de Carballo. Ditas modificacións son analizadas máis polo miúdo no epígrafe que segue.

A presente modificación non modifica a estrutura nin a ordenación do parque, xa que consiste unicamente nunha modificación da normativa.



CVE: SvvvFFp86u2
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO

Diligencia pola que se fai constar que o documento cedido co contido no expediente aprobado definitivamente polo Consello da Xunta o 09.06.2022

Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo
Alberto Feijoo Rodríguez

3. DESCRIPCIÓN DOS ASPECTOS CONCRETOS DA MODIFICACIÓN

A modificación nº2 do proxecto sectorial do parque empresarial de Carballo incide nos seguintes apartados:

Modificación das Normas particulares da edificación

- Modificación da ordenanza 4, no relativo a variante que é de aplicación no ámbito F2, suxeito a dita ordenanza.

Estes cambios normativos fan que sexa necesario modificar os seguintes documentos:

- Ordenanzas reguladoras.
- Planos de ordenación: plano 2.1.- Ordenación

No presente epígrafe analízanse polo miúdo os aspectos concretos das modificacións introducidas amosando en qué medida afectan a cada un dos apartados do Proxecto Sectorial vixente.

Modificación do apartado “4.3.- Normas particulares da edificación”

Modificación do apartado 4.3.4. Ordenanza 4. Terciario Mixto extensivo

Aplicase esta ordenanza ao conxunto das zonas delimitadas con esta calificación nos planos de ordenación, que son os cuarteiróns F2 y J1.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 4.A. Compreendendo o cuarteirón F2.

- Permítese o uso terciario nas variantes de: comercial, oficinas e hoteleiro.
- Permítese o uso dotacional en todas as súas variantes.

Variante 4.B. Compreendendo o cuarteirón J1.

- Permítese os usos industriais en todas as súas variantes.
- Permítese os usos garaxe aparcamento e servizo do automóbil en todas as súas variantes.
- Permítese os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.
- Permítese os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública.

O obxectivo da presente modificación é cambiar a variante que é de aplicación o cuarteirón F2, de modo que pase a ser a variante 4.B en vez da 4.A.



CVE: S1VvFFp86U2
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO

Diligencia pola que se fai constar que o documento cedido co contido no expediente aprobado definitivamente polo Consello da Xunta o 09.06.2022

Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo
Alberto Feijoo Rodríguez

4. TEXTOS MODIFICADOS DO PROXECTO SECTORIAL

4.1. MODIFICACIÓNS NO EPÍGRAFE 4. ORDENANZAS REGULADORAS DO INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DO PROXECTO SECTORIAL

- **Apartado 4.3.4. Normas particulares da edificación. Ordenanza 4. Terciario mixto extensivo**

Onde di:

“4.3.4. Ordenanza 4. Terciario Mixto extensivo”.

Aplicase esta ordenanza o conxunto das zonas delimitadas con esta calificación nos planos de ordenación.

Comprende os cuarteiróns F2 e J1.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo os usos permitidos:

Variante 4.A. Compreendendo o cuarteirón F2.

Variante 4.B. Compreendendo o cuarteirón J1.

Definición. Edificación de gran tamaño, con baixa ocupación da parcela e separada de todos os seus lindeiros.

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

Recuados. Os recuados mínimos anterior e posterior serán de 10 metros e os recuados laterais de 10 m.

Parcela mínima: 5.000 m²

Fronte mínimo. Será de 45 m con fronte a rúa C

Superficie de ocupación máxima. 70% sobre parcela.

Altura. A altura máxima da edificación será de 12 metros. Permítense ata dúas prantas sobre rasante.

No caso de que a actividade desenvolvida se corresponda co uso hoteleiro o número de prantas permitido será de tres sobre rasante.



Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 0,70 m²/m².

Permítese agrupar parcelas cumprindo as dimensións establecidas nesta ordenanza. As parcelas serviránse obrigatoriamente da rúa C, dende a que se organizarán accesos de mercadorías e de vehículos.

Usos permitidos:

Variante 4.A.

Permítese o uso terciario nas variantes de: comercial, oficinas e hoteleiro.

Permítese o uso dotacional en todas as súas variantes.

Variante 4.B.

Permítese os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítese os usos garaxe aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Permítese os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítese os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública.

Usos tolerados:

Variante 4.A.

Toléranse os usos de almacenaxe en categoría 1ª sempre que estean ligados a actividade principal permitida aínda que se requira de espazo axeitado separado das funcións básicas de oficina, despacho ou servizo o público.

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no apartado anterior.

Os espazos libres interiores non ocupados pola edificación dedicaranse a viais interiores, aparcadoiro e espazos libres.

O interior das parcelas privadas debe acoller 1 praza de aparcadoiro por cada 100 m² construídos de uso industrial e 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 m² construídos de uso terciario o dotacional.

Cando a superficie de produción ou almacenaxe supere os 750 m², a instalación dispoñerá dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior de la parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión cunhas bandas perimetrais de 1 m.

Para superficies superiores a 1500 m², deberá duplicarse dito espazo e engadirse unha unidade por cada 750 m² máis de superficie de produción ou almacenaxe.

Os efectos da aplicación das determinacións que fan referencia a superficie de produción ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da superficie útil de todos os locais dedicados a actividade produtiva ou de almacén, así como



aquela vencellada de forma directa a ditas actividades, quedarán excluídas expresamente as superficies destinadas a oficina, exposición de produtos, venta e aparcadoiro de vehículos que non estean destinados a transporte dos produtos.

Estudos de detalle

Os técnicos municipais poderán solicitar a formulación dun estudo de detalle cuxo ámbito será a totalidade da parcela, cando as características da parcela así o aconsellen. En ausencia de estudio de detalle, ditos aspectos deberán estar incluídos no proxecto da edificación sometido a licenza municipal.

Condicións para o estudo de detalle.

Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Superficie máxima edificable. Será a resultante de aplicar a parcela a edificabilidade máxima fixada nesta ordenanza.



Modifícase por:**“4.3.4. Ordenanza 4. Terciario Mixto extensivo”.**

Aplicase esta ordenanza o conxunto das zonas delimitadas con esta calificación nos planos de ordenación.

Comprende os cuarteiróns F2 e J1.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo os usos permitidos, variante 4.A e variante 4.B.

A variante de aplicación nos cuarteiróns F2 e J1 será a variante 4B.

Definición. Edificación de gran tamaño, con baixa ocupación da parcela e separada de todos os seus lindeiros.

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

Recuados. Os recuados mínimos anterior e posterior serán de 10 metros e os recuados laterais de 10 m.

Parcela mínima: 5.000 m²

Fronte mínimo. Será de 45 m con fronte a rúa C

Superficie de ocupación máxima. 70% sobre parcela.

Altura. A altura máxima da edificación será de 12 metros. Permítese ata dúas prantas sobre rasante.

No caso de que a actividade desenvolvida se corresponda co uso hoteleiro o número de prantas permitido será de tres sobre rasante.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 0,70 m²/m².

Permítese agrupar parcelas cumprindo as dimensións establecidas nesta ordenanza. As parcelas serviranse obrigatoriamente da rúa C, dende a que se organizarán accesos de mercadorías e de vehículos.

Usos permitidos:

Variante 4.A.

Permítese o uso terciario nas variantes de: comercial, oficinas e hoteleiro.



Permítese o uso dotacional en todas as súas variantes.

Variante 4.B.

Permítese os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítese os usos garaxe aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Permítese os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítese os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública.

Usos tolerados:

Variante 4.A.

Toléranse os usos de almacenaxe en categoría 1ª sempre que estean ligados a actividade principal permitida aínda que se requira de espazo axeitado separado das funcións básicas de oficina, despacho ou servizo o público.

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no apartado anterior.

Os espazos libres interiores non ocupados pola edificación dedicaranse a viais interiores, aparcadoiro e espazos libres.

O interior das parcelas privadas debe acoller 1 praza de aparcadoiro por cada 100 m2 construídos de uso industrial e 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 m2 construídos de uso terciario o dotacional.

Cando a superficie de produción ou almacenaxe supere os 750 m2, a instalación dispoñerá dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior de la parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión cunhas bandas perimetrais de 1 m.

Para superficies superiores a 1500 m2, deberá duplicarse dito espazo e engadirse unha unidade por cada 750 m2 máis de superficie de produción ou almacenaxe.

Os efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia a superficie de produción ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da superficie útil de todos os locais dedicados a actividade produtiva ou de almacén, así como aquela vencellada de forma directa a ditas actividades, quedarán excluídas expresamente as superficies destinadas a oficina, exposición de produtos, venta e aparcadoiro de vehículos que non estean destinados a transporte dos produtos.

Deberase ter en conta as determinacións do decreto 402/1996, do 31 de outubro, polo que se aproba o regulamento de aproveitamento de augas mineromedicinais, termais e dos establecementos balnearios da Comunidade Autónoma de Galicia, modificado polo Decreto 116/2001, do 10 de maio, para os concretos usos que se pretendan implantar nestas parcelas.



Estudos de detalle

Os técnicos municipais poderán solicitar a formulación dun estudo de detalle cuxo ámbito será a totalidade da parcela, cando as características da parcela así o aconsellen. En ausencia de estudo de detalle, ditos aspectos deberán estar incluídos no proxecto da edificación sometido a licenza municipal.

Condicións para o estudo de detalle.

Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Superficie máxima edificable. Será a resultante de aplicar a parcela a edificabilidade máxima fixada nesta ordenanza.



4.2. TEXTOS MODIFICADOS

Os artigos modificados nas ordenanzas quedarán redactados da seguinte forma:

Apartado 4.3.4. Normas particulares da edificación. Ordenanza 4. Terciario mixto extensivo

“4.3.4. Ordenanza 4. Terciario Mixto extensivo”.

Aplicase esta ordenanza o conxunto das zonas delimitadas con esta calificación nos planos de ordenación.

Comprende os cuarteiróns F2 e J1.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo os usos permitidos, variante 4.A e variante 4.B.

A variante de aplicación nos cuarteiróns F2 e J1 será a variante 4B.

Definición. Edificación de gran tamaño, con baixa ocupación da parcela e separada de todos os seus lindeiros.

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

Recuados. Os recuados mínimos anterior e posterior serán de 10 metros e os recuados laterais de 10 m.

Parcela mínima: 5.000 m²

Fronte mínimo. Será de 45 m con fronte a rúa C

Superficie de ocupación máxima. 70% sobre parcela.

Altura. A altura máxima da edificación será de 12 metros. Permítense ata dúas prantas sobre rasante.

No caso de que a actividade desenvolvida se corresponda co uso hoteleiro o número de prantas permitido será de tres sobre rasante.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 0,70 m²/m².

Permítense agrupar parcelas cumprindo as dimensións establecidas nesta ordenanza. As parcelas serviranse obrigatoriamente da rúa C, dende a que se organizarán accesos de mercadorías e de vehículos.



Usos permitidos:**Variante 4.A.**

Permítese o uso terciario nas variantes de: comercial, oficinas e hoteleiro.

Permítese o uso dotacional en todas as súas variantes.

Variante 4.B.

Permítese os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítese os usos garaxe aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Permítese os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítese os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública.

Usos tolerados:**Variante 4.A.**

Toléranse os usos de almacenaxe en categoría 1ª sempre que estean ligados a actividade principal permitida aínda que se requira de espazo axeitado separado das funcións básicas de oficina, despacho ou servizo o público.

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no apartado anterior.

Os espazos libres interiores non ocupados pola edificación dedicaranse a viais interiores, aparcadoiro e espazos libres.

O interior das parcelas privadas debe acoller 1 praza de aparcadoiro por cada 100 m² construídos de uso industrial e 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 m² construídos de uso terciario o dotacional.

Cando a superficie de produción ou almacenaxe supere os 750 m², a instalación dispoñerá dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior de la parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión cunhas bandas perimetrais de 1 m.

Para superficies superiores a 1500 m², deberá duplicarse dito espazo e engadirse unha unidade por cada 750 m² máis de superficie de produción ou almacenaxe.

Os efectos da aplicación das determinacións que fan referencia a superficie de produción ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da superficie útil de todos os locais dedicados a actividade produtiva ou de almacén, así como aquela vencellada de forma directa a ditas actividades, quedarán excluídas expresamente as superficies destinadas a oficina, exposición de produtos, venta e aparcadoiro de vehículos que non estean destinados a transporte dos produtos.



Deberase ter en conta as determinacións do decreto 402/1996, do 31 de outubro, polo que se aproba o regulamento de aproveitamento de augas mineromedicinais, termais e dos establecementos balnearios da Comunidade Autónoma de Galicia, modificado polo Decreto 116/2001, do 10 de maio, para os concretos usos que se pretendan implantar nestas parcelas.

Estudos de detalle

Os técnicos municipais poderán solicitar a formulación dun estudo de detalle cuxo ámbito será a totalidade da parcela, cando as características da parcela así o aconsellen. En ausencia de estudio de detalle, ditos aspectos deberán estar incluídos no proxecto da edificación sometido a licenza municipal.

Condicións para o estudo de detalle.

Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Superficie máxima edificable. Será a resultante de aplicar a parcela a edificabilidade máxima fixada nesta ordenanza.



5. PLANOS MODIFICADOS DO PROXECTO SECTORIAL

5.1.- PLANOS DE ORDENACIÓN:

Modifícase o plano de ordenación seguinte, para que a ordenanza gráfica que sexa de aplicación o cuarteirón F2 sexa a 4.B en vez de 4.A:

2.1.- Ordenación

Inclúese no presente documento o plano inicial, a modo de plano informativo, e o plano de ordenación modificado, que será o plano de ordenación vixente en canto a presente modificación sexa aprobada.

DOCUMENTO REDACTADO POLO DEPARTAMENTO TECNICO DE XESTIÓN DE
SOLO DE GALICIA - XESTUR, S.A.

Agosto 2022

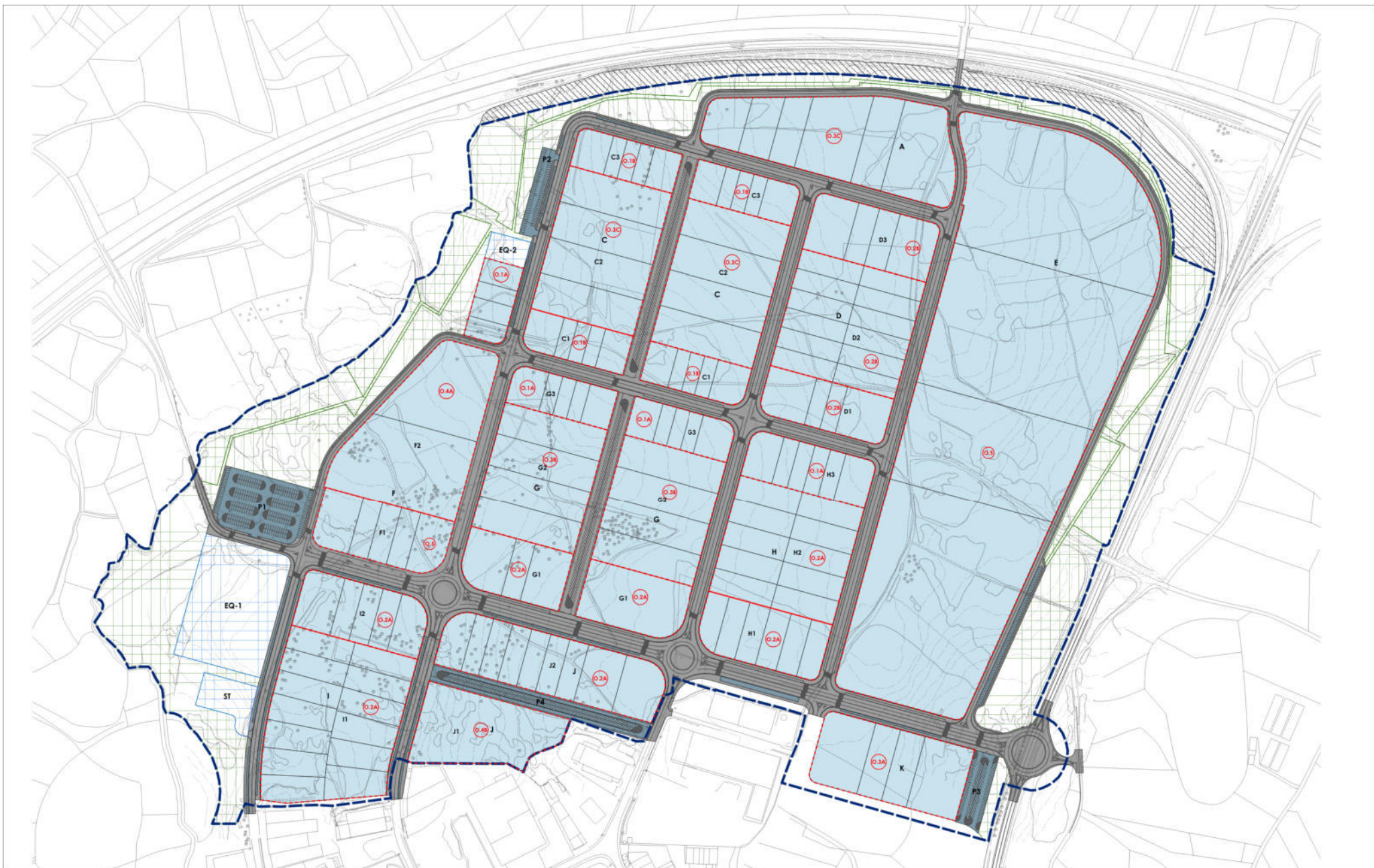
FERNANDO LÓPEZ BELLÓN
Enxeñeiro de Camiños, Canais e Portos. Colexiado nº21.787
(asinado electrónicamente)





PLANO DE ORDENACIÓN INICIAL





<ul style="list-style-type: none"> ÁMBITO DEL PARQUE EMPRESARIAL MARCAS VIALES LÍMITE DE ORDENANZA PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y TERCIARIO ORDENANZA MANZANA 	<ul style="list-style-type: none"> SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS TÉCNICOS EQUIPAMENTOS ESPACIO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO VIALES APARCAMENTOS
---	---

<p>18019_MPP4_2021 de B egante: 27/08/2014 2022: 17/10/2024</p> <p>1:2.000</p>	<p>AYUNTAMIENTO DE CARBALLO (A CORUÑA)</p> <p>MODIFICACIÓN FINAL Nº 2 DEL PROYECTO SECTORIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL DE CARBALLO</p> <p>Fernando López Bellón</p> <p>Documento para aprobación definitiva</p> <p>02. PLANOS DE INFORMACIÓN</p> <p>02.01 ORDENACIÓN VIGENTE</p>
--	---

CVE: S1VvFFp86U2
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO

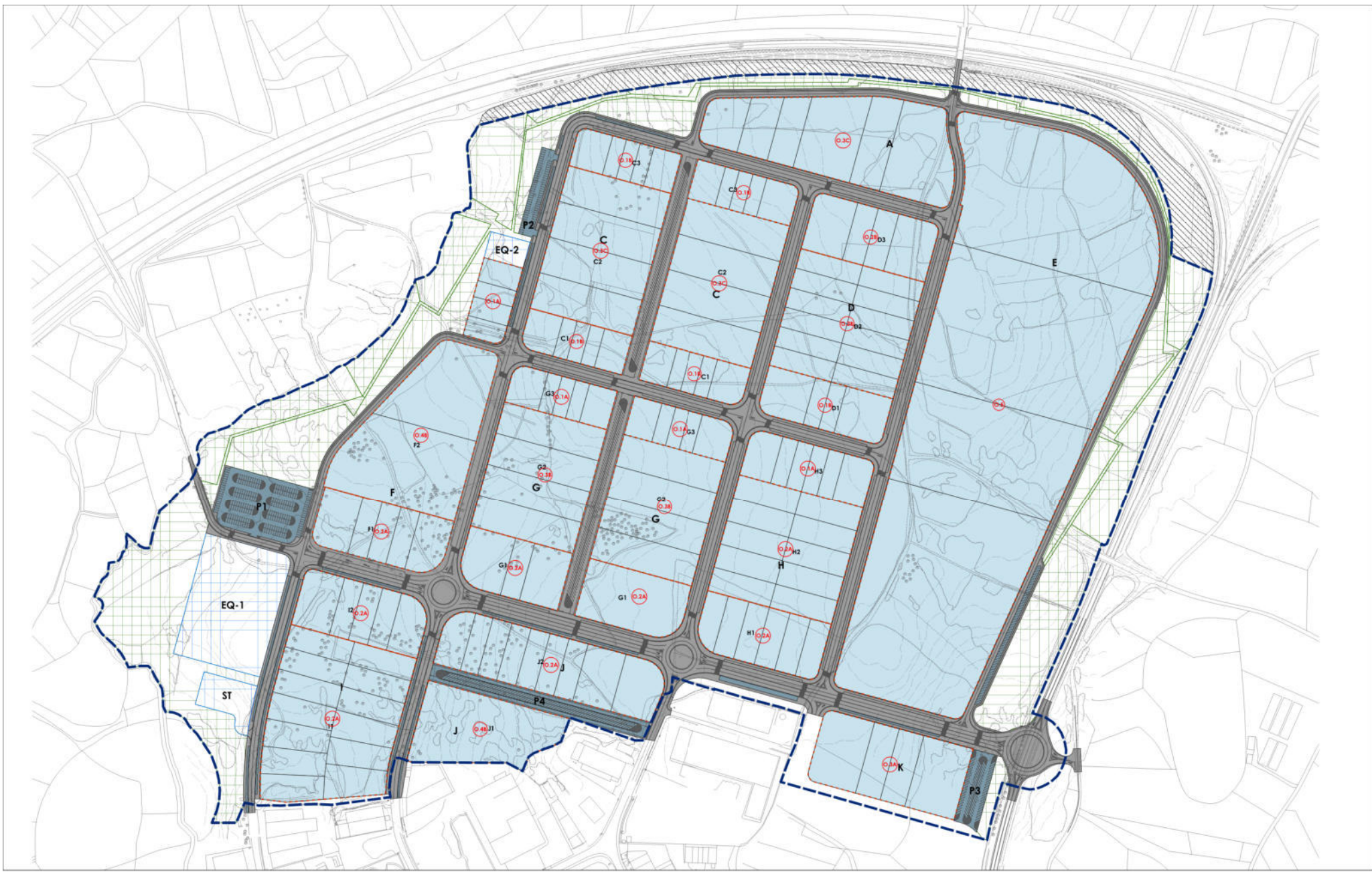
Diligencia pola que se fai constar que o documento cedido co contido no expediente aprobado definitivamente polo Consello da Xunta o 09.06.2022

Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo
Alberto Feijoo Rodríguez



PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADO





<ul style="list-style-type: none"> ÁMBITO DEL PARQUE EMPRESARIAL MARCAS VIALES LÍMITE DE ORDENANZA PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y TERCIARIO ORDENANZA A.A3 MANZANA 	<p>Calificación</p> <ul style="list-style-type: none"> SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS TÉCNICOS EQUIPAMENTOS ESPACIO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO VIALES APARCAMENTOS
--	---

	<p>AYUNTAMIENTO DE CARBALLO (A CORUÑA)</p> <p>MODIFICACIÓN PUNTALE Nº 2 DEL PROYECTO SECTORIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL DE CARBALLO</p> <p>Fernando López Bellón</p> <p>Documento para aprobación definitiva</p> <p>03. PLANOS DE ORDENACIÓN</p> <p>03.01 ORDENACIÓN MODIFICADA</p>
<p>18019_MPP4_202104_8</p> <p>egate: 07/08/2014</p> <p>2022: 17/02/2024</p> <p>1:2.000</p>	

