

- 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.

CAPÍTULO 2 ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA

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 acaroadado.

A. XENERALIDADES

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

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: Categorías 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.

C. CONDICIÓNS 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 CONDICIÓNS

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. CONDICIÓN 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 debora 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.

CAPÍTULO 3 ZONA TERCIARIA

Artigo 317. Ordenanza zonal 3. Zona terciaria

Comprende as áreas 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. CONDICIÓN 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 ximnasia, 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.

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 4m sobre rasante. O seu máximo desenrolo medido perpendicularmente á fachada será de 1,20m.

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 2.500m² 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