

DOC 01- MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS SEUS FINS E OBXECTIVOS,
ASÍ COMO DAS SÚAS DETERMINACIÓNS

2. MEMORIA XUSTIFICATIVA.....	2
2.1 CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE DA MODIFICACIÓN	2
2.2 CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA	3
2.2.1 Xustificación do cumprimento da LSG	3
2.3 OBXECTIVOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL	4
2.3.1 CONTIDO DA MODIFICACIÓN PROPOSTA	5
2.3.1.1 Artigos das normas urbanísticas	5
2.3.1.2 Artigos modificados.....	15
3. ANÁLISE DE COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA.....	22
3.1.1 Consideración dos aspectos clave para a sustentabilidade	23
3.1.2 Proceso de decisión.....	25
3.1.3 Relación cos elementos territoriais estratéxicos de Galicia.....	26

2. **MEMORIA XUSTIFICATIVA**

2.1 **CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE DA MODIFICACIÓN**

O artigo 83 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia no seu apartado 1 establece a necesidade de fundamentar as modificacións de planeamento en motivos de interese público xeral debidamente xustificadas.

Nas normas do vixente PXOU de Chantada, o uso de oficina, se ben se contempla nas ordenanzas xerais de uso (Artigo 185), non se incorpora en ningún dos ámbitos do solo urbano dificultando a concesión de licencias para a implantación de oficinas en todo o solo urbano cando este se considera un uso compatible co residencial predominante.

Respecto ao uso de garaxe, este non se permite na Ordenanza 1 de solo urbano cando resulta compatible, polo menos en algunha das súas categorías, co ámbito ao que se refire esta ordenanza.

No tocante aos patios de quinteiro, tan só se permite o seu uso como garaxe-aparcadoiro, cunha cuberta situada a unha altura igual ou inferior á do forxado da primeira planta.

O mantemento da situación normativa actual impide ademais o desenvolvemento do equipamento e uso deportivo, ao permitirse o uso deportivo en categoría 5ª cando as ordenanzas de uso xeral establecen só catro categorías para este uso.

As normas vixentes conteñen un erro sobre a distancia nas alturas verticais mantendo tan so dous metros entre a 5ª e a 6ª planta o que contradí as propias determinacións das ordenanzas.

A modificación proposta pretende polo tanto, incorporar o uso de oficina nos ámbitos de solo urbano e urbanizable regulados nas ordenanzas do PXOU (artigos 266 a 345), permitir o uso de garaxe nas categorías 1ª e 2ª na Ordenanza 1 de solo urbano, permitir na prolongación de baixos os usos permitidos para a planta baixa e corrixir os erros identificados.

A necesidade desta modificación baséase nas solicitudes de licencias municipais en solo urbano para a implantación deste uso de oficina propio das áreas urbanas. Cabe destacar que as Directrices de Ordenación do Territorio asígnanlle a Chantada o papel de cabeceira do sistema urbano intermedio, o que implica reforzar a súa centralidade como espazo que aglutina o comercio, a industria, os equipamentos e servizos da comarca.

As actividades comerciais, oficinas, hoteleiras e servizos, en xeral, alcanzaron un importante nivel de desenvolvemento na área urbana ao terse consolidado esta, como centro de actividades e servizos da comarca de Chantada. Esta situación unido á recesión doutros sectores, como o agropecuario ou o industrial, contribúen a que o sector terciario sexa o de maior crecemento.

2.2 CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN URBANÍSTICA

2.2.1 Xustificación do cumprimento da LSG

A actual regulación urbanística respecto da alteración da planeamento urbanístico atópase recollida na Lei 2/2016 (LSG), no artigo 83.

As modificacións puntuais dos instrumentos de planeamento teñen por obxecto e ese debe ser o seu máximo referente, a alteración dalgúns dos seus elementos e determinacións, permanecendo iguais todos os restantes, pero débena levar a cabo por razóns de interese público e a través dunha visión de conxunto, propia do planeamento ao que modifican, estando prohibidas as modificacións puntuais da planeamento efectuadas co propósito principal de legalizar ou regularizar edificacións ilícitamente construídas, considerándose tales modificacións incursas en desviación de poder.

Esta Modificación puntual non supón a reclasificación de solo nin cambio na categoría do mesmo nin afecta a solos rústicos de especial protección, zonas verdes ou espazos libres públicos.

a) XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO DESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Os artigos 83.1 da LSG e 200.1 do seu Regulamento esixen que calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

Como se dixo no apartado anterior o interese público radica na necesidade de outorgar as correspondentes licencias para a implantación de oficinas na área urbana como uso propio do centro de servizos no que se converteu o municipio de Chantada, cabeceira de sistema urbano intermedio no que se debe reforzar a súa centralidade como espazo que aglutina o comercio, a industria, os equipamentos e servizos da comarca.

Tampouco deben esquecerse as seguintes previsións en relación coa conveniencia da Modificación proposta, contidas no artigo 3.3 do Real Decreto 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana:

“Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

(...) 3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

(...) b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

(...) d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

(...) g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

A presente modificación puntual pretende dar cumprimento aos obxectivos de integración do uso de oficina e garaxe no tecido urbano por resultar compatible co residencial, favorecer a diversidade de usos así como adaptar o planeamento vixente a demanda real existente a vez que pula por un desenvolvemento ordenada e eficiente.

2.3 OBXECTIVOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Os obxectivos desta Modificación puntual son:

- Incorporar o uso de oficina nos ámbitos de solo urbano e urbanizable regulados nas ordenanzas do PXOU (artigos 266 a 345) xa que este tipo de uso, se ben está comprendido nas ordenanzas xerais de uso, non se incorpora en ningunha das ordenanzas que se desenvolven.

- Incorporar o uso Garaxe- Aparcamento na Ordenanza 1 do solo urbano: Zona de Protección nas categorías compatibles co ámbito.
- Ampliar os usos permitidos en planta baixa tamén a prolongación do baixo cara aos patios interiores de quinteiro.
- Subsanan erros respecto a mención da categoría 5 no uso deportivo que non esta definida nas ordenanzas.
- Subsanan un erro no artigo 176, respecto as distancias verticais permitidas en función do número de plantas.

2.4 CONTIDO DA MODIFICACIÓN PROPOSTA

2.4.1 Artigos das normas urbanísticas

a) INCORPORACIÓN DE USOS DE OFICINA E GARAXE-APARCAMENTO E CORRECCIÓN DE ERROS DA CATEGORÍA 5ª DO USO DEPORTIVO

Proponse incorporar o uso de oficina nos ámbitos de solo urbano e urbanizable regulados nas ordenanzas do PXOU (artigos 266 a 345) xa que este tipo de uso, se ben está comprendido nas ordenanzas xerais de uso, non se incorpora en ningunha das ordenanzas que se desenvolven.

Respecto dos usos, proponse tamén incorporar o uso Garaxe- Aparcamento na Ordenanza 1 do solo urbano: Zona de Protección nas categorías compatibles co ámbito.

O Capítulo 11 das Normas establecidas polo PXOU determina:

“CAPÍTULO 11: ORDENANZAS GENERALES DE USO

Sección 1ª: Clasificación de usos

Art.185.- A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, se consideran los siguientes usos:

- Uso de Vivienda*
- Uso de Equipamiento Residencial*
- Uso de Garaje-Aparcamiento*

- Uso Agropecuario
- Uso Industrial
- Uso de Oficinas
- Uso Comercial
- Uso Espectáculos y Salas de Reunión
- Uso Socio-Cultural, Docente y Asistencial
- Uso Sanitario
- Uso Deportivo
- Uso Religioso.

(...)

Sección 4ª: Usos de garaje -aparcamiento y servicios de automóvil.

Art.201.- Definición: 1. Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches, excepto los locales de exposición con capacidad inferior a 10 vehículos.

2. A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicios de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por "Estación de servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oíl y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

3. Se consideran "Talleres del automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Art.202. Clasificación: Se dividen en las siguientes categorías:

1º) Garaje- aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2º) Garaje -aparcamiento en planta, semisótanos y sótanos.

3º) Garaje -aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

4º) Estaciones de servicio

5º) talleres del automóvil

6º) Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

(...)

Sección 7ª: Uso de Oficinas

Art. 233.- Definición: Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas o burocráticas y, en general, a las que ejercen Compañías o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado.

Art.234.- Clasificación: Se consideran las siguientes categorías:

1ª.- Edificios de usos exclusivo para oficinas

2ª.- Locales de oficina en plantas semisótano, baja y primera, en edificios de vivienda.

3ª.- Oficinas profesionales anejas a vivienda del titular.

Art.234.- Condiciones:

1.- En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1 m de fondo, como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a 1 metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.

2.- Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a este por escaleras

con ancho mínimo de 1 metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3 metros.

3.- En los restantes pisos, la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica para cada zona.

4.- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios: Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

5.- La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

6.- En edificios de oficinas, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

En las oficinas de categoría 2ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

7.- En las oficinas profesionales de categoría 3ª, se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda que le fueren de aplicación.

(...)

TÍTULO II- SUELO URBANO

ORDENANZA 1. ZONA DE PROTECCIÓN

(...) Sección 3ª: Condiciones de Uso

Art. 272.- Se autorizarán los usos siguientes:

- Vivienda en categoría 1ª, 2ª y 3ª
- Equipamiento residencial , en todas sus categorías
- Comercial en todas sus categorías
- Espectáculos y salas de reunión en todas sus categorías
- Socio-cultural en todas sus categorías
- Sanitario en categorías 3ª y 4ª
- Religioso en todas sus categorías
- (...)

ORDENANZA 2: EDIFICACIÓN CERRADA O EN LINEA

(...) Sección 3ª: Condiciones de Uso

Art. 285.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Equipamiento residencial, en todas sus categorías.
- Garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 5ª y 6ª.
- Agropecuario en categoría 4ª y 5ª.
- Industrial en 1ª, 2ª y 5ª con las limitaciones que se establecen en la Ordenanza de Usos.
- Comercial, en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión en todas sus categorías.
- Socio-Cultural en todas sus categorías y grados
- Sanitario en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categoría 5ª

- Religioso, en todas sus categorías

(...)

ORDENANZA 3: EDIFICACIÓN ABIERTA

(...) Sección 3ª: Condiciones de uso

Art.293.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en categoría 1ª

- Equipamiento residencial, en todas sus categorías.

- Garaje, en todas sus categorías.

- Agropecuario en categoría 1ª, 4ª y 5ª.

- Industrial en 1ª, 2ª, 3ª y 5ª con las incompatibilidades señaladas en las ordenanzas generales de uso.

- Docente y asistencial en todas las categorías.

- Sanitario en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

- Deportivo en categorías 2ª, 3ª y 4ª.

- Religioso, en todas sus categorías

(...)

ORDENANZA 4: EDIFICACIÓN EN NÚCLEO

Sección 3ª: Condiciones de uso

Art.299.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en grado 1º

- Equipamiento residencial, en categorías 3ª y 4ª.

- Garaje, en categoría 1ª y 5ª.

- Agropecuario en categoría 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.
- Industrial en grados 1º, 2º y 5º con las limitaciones establecidas en la normativa de uso.
- Sociocultural, docente y asistencial en todas sus categorías.
- Sanitario en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categoría 4ª.
- Religioso, en todas sus categorías
- Oficinas, en todas sus categorías.
- (...)

ORDENANZA 5: DOTACIONAL

(...) Sección 3ª: Condiciones de uso

Art.303.- Serán autorizados los siguientes usos:

- Equipamiento residencial
- Garaje, exclusivamente en categoría 6ª.
- Espectáculos y salas de reunión
- Sociocultural, docente y asistencial.
- Sanitario.
- Deportivo.
- Religioso.

Siempre que sean de carácter público y no persigan fines lucrativos.

(...)

ORDENANZA 7: NÚCLEOS URBANOS EN MEDIO RURAL

Sección 2ª: Núcleos densos

Art.312.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en grado 1º*
- Equipamiento residencial en categorías 3ª y 4ª.*
- Garaje, en grado 1º y 5º.*
- Agropecuario en todos sus grados*
- Industrial en grados 1º, 2º, 3º y 5º, con una superficie máxima de 100 m2 y una potencia instalada, no superior a 10 CV, ni produzcan un ruido en el borde exterior de la parcela, superior a 50 Db.*
- Sociocultural, docente y asistencial en todas sus categorías.*
- Sanitario en categoría 2ª, 3ª y 4ª.*
- Deportivo en categoría 3ª, 4ª y 5ª.*
- Religioso en todas sus categorías.*

(...)

Sección 3ª: Núcleos dispersos

Art.316.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en categoría 1ª*
- Equipamiento residencial en categorías 2ª y 3ª.*
- Garaje, en grado 1º y 5º.*
- Agropecuario en todas sus categorías*
- Industrial en grados 1º, 2º, 3º y 5º, con las limitaciones establecidas en la normativa de usos.*
- Sociocultural, docente y asistencial en todas sus categorías.*

- Sanitario en categoría 2ª, 3ª y 4ª.

- Deportivo en categoría 3ª, 4 y 5ª.

- Religioso en todas sus categorías.

(...)

TÍTULO III- NORMAS DE SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1: NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sección 2ª: Condiciones particulares SUP-1

Art.331 Condiciones de uso. Se autorizarán los usos siguientes:

- Vivienda en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- Equipamiento residencial, en todas sus categorías.

- Garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 5ª y 6ª.

- Agropecuario en categoría 4ª y 5ª.

- Industrial en 1ª, 2ª y 5ª con las limitaciones que se establecen en la Ordenanza de Usos.

- Comercial, en todas sus categorías.

- Espectáculos y salas de reunión en todas sus categorías.

- SocioCultural en todas sus categorías y grados

- Sanitario en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

- Deportivo en categoría 5ª

- Religioso, en todas sus categorías

(...)

Sección 3ª: Condiciones particulares SUP-2:

Art. 334.- Condiciones de uso:

- Agropecuario en todas sus categorías

- Industrial en todas sus categorías

Garaje-Aparcamiento en todas sus categorías

Residencial, con un máximo de una vivienda por industria.

b) AMPLIACIÓN DOS USOS PERMITIDOS EN PLANTA BAIXA AOS PATIOS DE QUINTERIO

Proponse incorporar os usos permitidos por cada ordenanza á prolongación dos patios de quinterio que permite o artigo 167 permitindo a ocupación dos mesmos naqueles casos en que non resulten visibles dende a vía pública.

O Capítulo 10 das Normas establecidas polo PXOU determina:

(...)

TÍTULO I: NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 10: ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN

(...) Sección 2ª: Fondos de edificación y patios

Art. 167.- Las únicas construcciones admitidas en dichos patios, son las destinadas a garaje-aparcamiento cuya cubierta esté a una altura igual o inferior a la del forjado de la primera planta.

c) CORRECCIÓN DE ERROS NAS ALTURAS

Subsánase o erro no artigo 176, respecto ás distancias verticais permitidas en función do número de plantas xa que entre a altura 5 e a 6 e entre a 6 e a 7 é tan so de 2 metros.

(...)

TÍTULO I: NORMAS GENERALES

Capítulo 10: ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN

(...) Sección 5ª: Alturas

Art. 176

(...)3.- La altura total de las edificaciones se limita, además,, en función del número de plantas permitidas a las siguientes distancias verticales máximas:

Nº DE PLANTAS	MÁXIMA DISTANCIA VERTICAL
1	3,70
2	6,70
3	10,00
4	14,00
5	17,00
6	19,00
7	21,00

d) CORRECCIÓN DAS NORMAS XERAIS DE TRAMITACIÓN

Proponse incorporar ás normas xerais de tramitación (artigo 59), a esixencia da Axencia Galega de Infraestruturas para o caso de execución de obras e instalacións no contorno das estradas autonómicas.

2.4.2 Artigos modificados

a) INCORPORACIÓN DE USOS DE OFICINA E GARAXE-APARCAMENTO E CORRECCIÓN DE ERROS DA CATEGORÍA 5ª DO USO DEPORTIVO

TÍTULO II: NORMAS DE SUELO URBANO

ORDENANZA 1: ZONA DE PROTECCIÓN

(...) Sección 3ª: Condiciones de Uso

Art.272.- Se autorizarán los usos siguientes:

- Vivienda en categoría 1ª, 2ª y 3ª
- Equipamiento residencial , en todas sus categorías
- Comercial en todas sus categorías

- Espectáculos y salas de reunión en todas sus categorías

- Socio-cultural en todas sus categorías

- Sanitario en categorías 3ª y 4ª

- Religioso en todas sus categorías

- Oficinas, en todas sus categorías.

- Garaje-aparcamiento en categorías 1ª y 2ª.

(...)

ORDENANZA 2: EDIFICACIÓN CERRADA O EN LINEA

(...) Sección 3ª: Condiciones de Uso

Art. 285.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- Equipamiento residencial, en todas sus categorías.

- Garaje -aparcamiento en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 5ª y 6ª.

- Agropecuario en categoría 4ª y 5ª.

- Industrial en 1ª, 2ª y 5ª con las limitaciones que se establecen en la Ordenanza de Usos.

- Comercial, en todas sus categorías.

- Espectáculos y salas de reunión en todas sus categorías.

- Socio-Cultural en todas sus categorías y grados

- Sanitario en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

- Deportivo en categoría 3ª y 4ª

- Religioso, en todas sus categorías

- Oficinas, en todas sus categorías.

(...)

ORDENANZA 3: EDIFICACIÓN ABIERTA

(...) Sección 3ª: Condiciones de uso

Art.293.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en categoría 1ª

- Equipamiento residencial, en todas sus categorías.

- Garaje, en todas sus categorías.

- Agropecuario en categoría 1ª, 4ª y 5ª.

- Industrial en 1ª, 2ª, 3ª y 5ª con las incompatibilidades señaladas en las ordenanzas generales de uso.

- Docente y asistencial en todas las categorías.

- Sanitario en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

- Deportivo en categorías 2ª, 3ª y 4ª.

- Religioso, en todas sus categorías

- Oficinas, en todas sus categorías.

(...)

ORDENANZA 4: EDIFICACIÓN EN NÚCLEO

(...) Sección 3ª: Condiciones de uso

Art.299.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en grado 1º

- Equipamiento residencial, en categorías 3ª y 4ª.

- Garaje, en categoría 1ª y 5ª.

- Agropecuario en categoría 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.
- Industrial en grados 1º, 2º y 5º con las limitaciones establecidas en la normativa de uso.
- Sociocultural, docente y asistencial en todas sus categorías.
- Sanitario en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categoría 3ª y 4ª.
- Religioso, en todas sus categorías
- Oficinas, en todas sus categorías.

(...)

ORDENANZA 5: DOTACIONAL

(...) Sección 3ª: Condiciones de uso

Art.303.- Serán autorizados los siguientes usos:

- Equipamiento residencial
- Garaje, exclusivamente en categoría 6ª.
- Espectáculos y salas de reunión
- Sociocultural, docente y asistencial.
- Sanitario.
- Deportivo.
- Religioso.
- Oficinas.

Siempre que sean de carácter público y no persigan fines lucrativos.

(...)

ORDENANZA 7: NÚCLEOS URBANOS EN MEDIO RURAL

(...) Sección 2ª: Núcleos densos

Art.312.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en grado 1º
- Equipamiento residencial en categorías 3ª y 4ª.
- Garaje, en grado 1º y 5º.
- Agropecuario en todos sus grados
- Industrial en grados 1º, 2º, 3º y 5º, con una superficie máxima de 100 m2 y una potencia instalada, no superior a 10 CV, ni produzcan un ruido en el borde exterior de la parcela, superior a 50 Db.
- Sociocultural, docente y asistencial.
- Sanitario en categoría 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categoría 3ª y 4ª.
- Religioso en todas sus categorías.
- Oficinas, en todas sus categorías.
- En los ámbitos situados en la ZEC "Monte Faro", se garantizará que los usos pretendidos sean compatibles con lo dispuesto por el Plan director de la Red Natura 2000.

(...)

Sección 3ª: Núcleos dispersos

Art.316.- Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en categoría 1ª
- Equipamiento residencial en categorías 2ª y 3ª.
- Garaje, en grado 1º y 5º.

- Agropecuario en todas sus categorías
- Industrial en grados 1º, 2º, 3º y 5º, con las limitaciones establecidas en la normativa de usos.
- Sociocultural, docente y asistencial en todas sus categorías.
- Sanitario en categoría 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categoría 3ª y 4ª.
- Religioso en todas sus categorías.
- Oficinas, en todas sus categorías.

(...)

TÍTULO III- NORMAS DE SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1: NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sección 2ª: Condiciones particulares SUP-1

Art.331 Condiciones de uso. Se autorizarán los usos siguientes:

- Vivienda en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Equipamiento residencial, en todas sus categorías.
- Garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 5ª y 6ª.
- Agropecuario en categoría 4ª y 5ª.
- Industrial en 1ª, 2ª y 5ª con las limitaciones que se establecen en la Ordenanza de Usos.
- Comercial, en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión en todas sus categorías.
- SocioCultural en todas sus categorías y grados
- Sanitario en Categorías 2ª, 3ª y 4ª.

- Deportivo en categoría 3ª y 4ª
- Religioso, en todas sus categorías
- Oficinas, en todas sus categorías.
- (...)

Sección 3ª: Condiciones particulares SUP-2:

Art. 334.- Condiciones de uso:

- Agropecuario en todas sus categorías
- Industrial en todas sus categorías
- Garaje -Aparcamiento en todas sus categorías
- Residencial, con un máximo de una vivienda por industria.
- Oficinas, en todas sus categorías.

Todos los usos anteriores deberán cumplir las Ordenanzas Generales de Uso de la presente normativa así como la legislación de rango superior que le sea aplicable.

b) AMPLIACIÓN DOS USOS PERMITIDOS EN PLANTA BAIXA AOS PATIOS DE QUINTERIO

TÍTULO I: NORMAS GENERALES

Capítulo 10: ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN

(...) Sección 2ª: Fondos de edificación y patios

Art. 167.- Las únicas construcciones admitidas en dichos patios, son las destinadas a usos autorizados para la planta baja en la ordenanza de aplicación, cuya cubierta esté a una altura igual o inferior a la del forjado de la primera planta.

La ocupación de los patios solo se permite en aquellos casos en los que no resulten visibles desde la vía pública.

c) CORRECCIÓN DE ERROS NAS ALTURAS

TÍTULO I: NORMAS GENERALES

Capítulo 10: ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN

(...) Sección 5ª: Alturas

Art. 176

(...)3.- La altura total de las edificaciones se limita, además, en función del número de plantas permitidas a las siguientes distancias verticales máximas:

Nº DE PLANTAS	MÁXIMA DISTANCIA VERTICAL
1	3,70
2	6,70
3	9,70
4	12,70
5	15,70
6	18,70
7	21,70

d) CORRECCIÓN DAS NORMAS XERAIS DE TRAMITACIÓN

(...)i) Para la ejecución de obras e instalaciones en el contorno de las estradas autonómicas, se establece como requisito previo al otorgamiento de la licencia municipal, la realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los umbrales recomendados, según lo establecido en la normativa básica estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

3. ANÁLISE DE COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA

Segundo a determinación 8.2 das DOT, como forma de garantir a coherencia da planificación e de evitar o risco da incorporación de actuacións con criterios alleos

e inconsistentes coas Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia, realízase neste apartado unha ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA (ACE) da modificación proposta, co obxectivo de avaliar o grao de compatibilidade entre o planeamento e as aliñacións ou concordancias estratéxicas, obxectivos e criterios das DOT.

A continuación preséntase unha táboa resumo na que se compilan os aspectos clave identificados polas DOT en función da variable de sustentabilidade á que afectan de forma máis directa co obxectivo de facilitar a análise dos efectos da modificación sobre os mesmos.

3.1.1 **Consideración dos aspectos clave para a sustentabilidade**

Cadro 1.- ASPECTOS CLAVE IDENTIFICADOS POLAS DOT

Variable	Aspectos Clave para a sustentabilidade
Ocupación do territorio (OT)	Calidade do solo Exposición a riscos naturais e tecnolóxicos Vocacionalidade dos ámbitos
Paisaxe, Patrimonio Natural e Cultural (PPNC)	Integridade paisaxística Conservación do patrimonio natural e cultural Fragmentación do territorio
Sociedade e Economía (SE)	Competitividade económica Equilibrio do desenvolvemento económico Cohesión social Calidade de vida da poboación
Atmosfera (A)	Gobernanza
Ciclo Hídrico (CH)	Calidade do aire b Calidade da auga
Enerxía	Consumo de recursos hídricos
Xestión de Residuos	Consumo enerxético
Cambio Climático (CC)	Xeración de residuos
Mobilidade (M)	Emisións de GEI Necesidades de mobilidade Equilibrio no reparto modal

a) OCUPACION DO TERRITORIO

Coa Modificación se promove un uso eficiente e sostible do solo pulando por unha diversificación de usos compatible en cada caso.

A modificación proposta mantén a clasificación do solo establecida polo PXOU se ben, incorpora o uso de Oficina e Garaxe en ámbitos compatibles e limitase a corrixir erros contidos na normativa do PXOU respecto a categorías non definidas e alturas.

A modificación non se afectada por riscos naturais e tecnolóxicos nin contribúe a súa exposición.

b) PAISAXE, PATRIMONIO NATURAL E CULTURAL

A modificación proposta non afecta negativamente a calidade paisaxística dos ámbitos de solo urbano e urbanizable nos que introduce cambios. Non se afectan as normas de calidade estética nin integración paisaxística existentes. Se manteñen as edificacións actuais e as características e normas de cada ámbito.

c) SOCIEDADE E ECONOMÍA

A modificación proposta constitúe un beneficio público importante ao representar un servizo á sociedade cunha demanda en aumento.

O desenvolvemento da modificación contribúe a dinamizar a actividade económica e repercutirá, de modo indirecto, sobre sectores tales como servizos, turismo, comercio, etc.

É competencias dos poderes públicos formular e desenvolver no medio urbano favorecer e fomentar a dinamización económica e social e integración no tecido urbano de cuantos usos resulten compatibles coa función residencial, para contribuír ao equilibrio das cidades e dos núcleos residenciais, favorecendo a diversidade de usos, a aproximación dos servizos, as dotacións e os equipamentos á comunidade residente, así como a cohesión e a integración social.

d) ATMOSFERA

O desenvolvemento da modificación proposta non prevé efectos sobre esta variable respecto a situación de partida.

e) CILCO HÍDRICO

O ciclo hídrico non se ve afectado, non se prevén mais necesidades de recursos hídricos que as previstas no solo urbano, non provocando efectos negativos significativos.

f) ENERXÍA

O desenvolvemento da modificación proposta non prevé efectos sobre esta variable respecto a situación de partida.

g) XESTIÓN DE RESIDUOS

O desenvolvemento da modificación proposta non prevé efectos sobre esta variable respecto a situación de partida.

h) CAMBIO CLIMÁTICO

O desenvolvemento da modificación proposta non prevé efectos sobre esta variable respecto a situación de partida.

i) MOBILIDADE

O desenvolvemento da modificación proposta non prevé efectos significativos sobre esta variable respecto a situación de partida. Se ben, a regulación do uso de oficina no centro urbano pode contribuír positivamente a reducir a necesidade de desprazamentos.

3.1.2 Proceso de decisión

A necesidade desta modificación baséase nas solicitudes de licencias municipais en solo urbano para a implantación deste uso de oficina propio das áreas urbanas. Cabe destacar que as Directrices de Ordenación do Territorio asígnanlle a Chantada o papel de cabeceira do sistema urbano intermedio, o que implica reforzar a súa centralidade como espazo que aglutina o comercio, a industria, os equipamentos e servizos da comarca.

A modificación incorpora nas súas determinacións a lexislación comunitaria, estatal e autonómica de carácter básico e sectorial vixente que, xunto coa progresiva introdución de criterios de sustentabilidade nas diferentes normativas sectoriais de aplicación na ordenación do territorio froito dunha maior preocupación pola tutela ambiental e territorial da sociedade, asegura a adopción de eficaces medidas de prevención dos posibles efectos negativos significativos sobre o medio ambiente derivados da ampliación proposta.

En relación á participación cidadá, durante o procedemento de elaboración e de tramitación da Modificación estanse seguindo as esixencias establecidas tanto pola normativa urbanística como pola normativa ambiental a este respecto.

O equipo redactor introducirá nos documentos da modificación as correccións ou modificacións necesarias para emendar as deficiencias que indique o informe que emitan as Administracións.

A modificación formulase en coherencia coas determinacións dos instrumentos de ordenación do territorio e recolle as afeccións sectoriais do ámbito da comunidade autónoma galega.

3.1.3 Relación cos elementos territoriais estratéxicos de Galicia

a) PAISAXE, PATRIMONIO NATURAL E CULTURAL

Como se dixo anteriormente, a modificación proposta non ten incidencia sobre a calidade paisaxística dos ámbitos afectados.

Os usos incorporados son compatibles cos ámbitos afectados.

A proposta non afecta a áreas estratéxicas de conservación polo que non se ven afectados directa nin indirectamente, non provocando efectos negativos significativos.

b) PRODUCCIÓN DE ALIMENTOS

A modificación proposta non ten incidencia sobre este elemento.

c) SOLO EMPRESARIAL

A modificación proposta non ten incidencia sobre este elemento.

d) TURISMO

A modificación proposta non ten incidencia sobre este elemento.

e) EQUIPAMENTOS E SERVIZOS BÁSICOS

A modificación proposta non ten incidencia sobre este elemento.

Asinan:



Alfonso Botana Castelo
Arquitecto



Beatriz García Becerra
Arquitecta



Paula Fernández Otero
Bióloga