

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN

INDICE

	Pax.
TÍTULO 1. NORMAS XERAIS	5
1.1. Ameto de aplicación e alcance	6
1.2. Período de vixencia	6
1.3. Desenvolvemento das N.S	
1.4. Relación coas N.S. Provinciais	9
1.5. Relación con calquera outro documento de ordenación supramunicipal	9
TITULO II. CLASIFICACIÓN E CUALIFICACIÓN DO SOLO	10
2.1. Clasificación do solo	11
2.2. Cualificación	11
TITULO III. ORDENANZAS DE CARÁCTER XERAL	15
3.1. Definicións	16
3.2. Normas de edificación	25
3.2.1. Condicións xerais de volume e hixiénica	25
3.2.2. Barreiras arquitectónicas e urbanísticas.	39
3.3. Condicións xerais de uso	40
3.3.1. Disposicións xerais	40
3.3.2. Uso residencial ou de vivenda	44
3.3.3. Uso industrial.	45
3.3.4. Uso comercial	50
3.3.5. Uso de oficinas..	55
3.3.6. Uso hoteleiro.	57
3.3.7. Uso de salas de reunión e usos hoteleiro.	58
3.3.8. Outros usos	60
3.3.9. Condicións do garaxe-aparcamento e servizos do automóbil	61
3.3.10. Condicións de uso agropecuario	65
3.3.11. Condicións de uso extractivo	67
3.4. Condicións xerais tipolóxicas	69
3.4.1. Normas xerais	70
3.4.2. Normas para os diversos tipos de construcións	70
3.5. Disposicións legais a ter en conta para as obras de edificación e urbanización	80

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN

3.6. Normas de ordenación	81
3.6.1. Normativa de sistemas xerais	81
3.7. Ordenanzas específicas	91
3.7.1. Ordenanza nº 1: UCI solo urbano adscrito a viais principais	91
3.7.2. Ordenanza 2: UC2 do resto do solo urbano consolidado	96
3.7.3. Ordenanza 3. UC3, de planeamento incorporado	100
3.7.4. Ordenanza 4. UC4, non consolidado en bloque aberto	101
3.7.5. Ordenanza 5. UC5 non consolidado en vivenda unifamiliar	107
3.7.6. Ordenanza 6. Equipamentos locais	112
3.7.7. Ordenanza 7. Equipamentos libres de uso e dominio público	114
3.7.8. Espacios libres de uso privado	117
Anexo ás Ordenanzas Específicas en solo urbano. Normativa aplicable ao solo urbano non consolidado	118
Resume das Areas de Reparto	122
3.7.9. Ordenanzas aplicables ao solo de núcleos rurais	123
3.7.9.1. Determinacións aplicables a todos os núcleos rurais	123
3.7.9.2. Determinacións específicas para as zonas de núcleo rural incluídas na área de respecto de xacementos arqueolóxicos	128
3.7.9.3. Ordenanza nº 8. Núcleos rurais da zona leste (NRL)	128
Situación 1: Normas para áreas consolidadas pola edificación (NRL 1).	128
Situación 2: Normas para as áreas non consolidadas pola edif. (NRL 2).	138
3.7.9.4. Ordenanza nº 9. Núcleos rurais da zona oeste (NRO)	145
Situación 1: Normas para áreas consolidadas pola edificación (NRO 1).	145
Situación 2: Normas para as áreas non consolidadas pola edif. (NRO 2).	153
3.8. Solo urbanizable	158
3.8.0. Réxime urbanístico	158
3.8.1. Solo urbanizable residencial	161
3.8.2. Solo urbanizable de parque empresarial do monte Pérros	165
3.8.3. Incorporación ao solo urbanizable de áreas de solo rústico común	169
3.9. Normas para o solo rústico	178
3.9.1. Definición	178
3.9.2. Clases	178
3.9.3. Disposicións comúns a todo solo rústico	179
3.9.4. Normativa específica aplicable a cada categoría de solo rústico	189

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN

1º) Solo rústico de potencialidade productiva	189
2º) Solo rústico de valores ecolóxicos, medioambientais e paisaxísticos	194
3º) Solo rústico de protección de infraestructuras	201
4º) Solo rústico especialmente protexido para zonas con interese patrimonial artístico ou histórico (PHA).	203
3.10. Normas específicas de protección dos bens catalogados	206
3.10.1. Ordenanza reguladora da protección do patrimonio arqueolóxico.	210
3.10.2. Ordenanza reguladora da protección do patrimonio histórico, arquitectónico, etnográfico e cultural	217
Anexo do Patrimonio Arqueolóxico e graos de protección	230

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN

TÍTULO I: NORMAS XERAIS

1.1. AMETO DE APLICACIÓN E ALCANCE.

As presentes Ordenanzas e Normas Urbanísticas, de acordo co sinalado nas disposicións legais e regulamentarias vixentes, teñen como cometido fundamental a regulación do uso do solo e a edificación no Termo Municipal de Brión. A presente Normativa Urbanística será de aplicación obrigada igualmente para a redacción dos Plans Parciais e Especiais, Estudos de Detalle e Proxectos de urbanización e edificación, tanto de carácter privado como de carácter público, que se pretendan acometer no territorio do Concello de Brión.

1.2. PERÍODO DE VIXENCIA.

O presente Plan Xeral de Ordenación (no sucesivo PXO) entrará en vigor no día seguinte á publicación do seu acordo de aprobación definitiva no DOG e da publicación do documento que conteña a normativa e as Ordenanzas, no B.O.P. de A Coruña. Terá vixencia indefinida, sen prexuízo da súa modificación e revisión.

Será preceptiva a súa revisión e/ou adaptación cando:

- a) O dispoñan as leis sectoriais, ou as de carácter urbanístico xeral que se promulguen, segundo o dispoña o seu propio articulado.
- b) Cando se produzan circunstancias imprevisibles no momento da redacción do presente P.X., de xeito que se suscite a alteración fáctica do modelo territorial.
- c) Cando se executen completamente os plans parciais do solo urbanizable sectorizado previsto e se incorporase ou se estivese a incorporar ao proceso de desenvolvemento urbanístico, alomenos, o 50 % da superficie de solo rústico apto para urbanizar.
- d) En calquera caso, aos doce anos da súa entrada en vigor.

1.3. DESENVOLVEMENTO DO PXO.

- a) **Planeamento subordinado.**

- 1) Para o desenvolvemento do PXO formaranse, de acordo co previsto na Lei e nestas Normas, Plans Parciais, Plan Especiais e Estudos de Detalle.
- 2) Os límites espaciais destes desenrols serán os definidos nos planos de ordenación e, no seu caso, os que poida establecer o Concello con posterioridade á aprobación do Plan.
- 3) Cando nas zonas de solo urbano se produzan casos de imprecisión ou necesidade de lixeiros reaxustes nas propostas de aliñamentos, de rasantes ou de reordenación de volumes ou fose preciso concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementaria do planeamento, redactaranse, tramitaranse e aprobaranse Estudos de Detalle, estudos que terán que cumprir co que a este respecto se contén na Lei de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (artigo 73) (No sucesivo LOUG).

b) Desenrolo a traveso de Plans Especiais.

Será precisa a redacción de planeamento especial para a protección e/ou posta en valor do patrimonio natural e cultural.

c) Plan Parciais.

Será obrigada a realización de un ou varios Plans Parciais para desenvolver os seguintes solos:

- Solo Urbanizable sectorizado (agás que o PXOM conteña a ordenación detallada).
- Solo Apto para urbanizar (non sectorizado)

d) Axeitamento ao disposto no PXO.

- 1) Os Plans Parciais e os Especiais non poderán modificar as previsións e determinacións contidas no presente PXO.
- 2) Os Estudos de Detalle manterán, tamén, as determinacións do PXO prohibíndoselle a introducción de alteracións que supoñan maiores

aproveitamentos volumétricos ou merma de espazos públicos, viais ou dotacións públicas.

e) **Execución do PXO en solo urbano.**

En **solo urbano consolidado** poderanse prever polo planeamento xeral, a realización de **plans especiais** coas finalidades expresadas no artigo 26 da Lei do Solo de Galicia (Lei 1/1997, de 24 de Marzo; no sucesivo, LSG) e no artigo 68 da LOUG, e suxeitándose aos requerimentos consignados neses artigos; igualmente, poderanse formular Estudos de Detalle, de acordo co disposto no artigo 73 da LOUG, e para os fins nel explicitados.

De acordo co disposto no artigo 14,1) da Lei 6/1998, de 13 de abril, sobre Réxime de Solo e Valoracións, (no sucesivo LRSV) e conforme ao recollido na Instrucción 1/1998, de 24 de Xullo, sobre a aplicación da LSG logo da aprobación da Lei estatal, nesta categoría de solo urbano non cabe aplicar ningún tipo de deberes dos que se fixan para o solo non consolidado, agás o de custear e, no seu caso, executar a urbanización e edificar os solares no prazo que, no seu caso, estableza o planeamento. Xa que logo, non cabe aquí a delimitación de polígonos nin de unidades de execución.

Por elo, o réxime xeral aplicable nesta clase de solo para a obtención dos terreos destinados a sistemas xerais ou dotacións públicas locais terá que ser mediante expropiación (artigos 152 e 153 da LSG). En calquera caso, poderanse establecer con carácter previo á aprobación do planeamento convenios urbanísticos cos propietarios afectados. Estes poderán propoñer o asinamento dos ditos convenios para calquera das finalidades perseguidas polo P.X.O.

En **solo urbano non consolidado** será de aplicación o establecido nos artigos 70 e 71 da LSG, enteiramente compatible co disposto no artigo 14,2 da Lei 6/1998 citada, agás no referente ao aproveitamento urbanístico que lle corresponde aos propietarios, que será o 90 % do outorgado polo planeamento, sendo obrigada a cesión gratuíta á Administración do 10 % restante. En desenvolvemento das áreas de reparto e/ou

polígonos poderanse desenvolver convenios urbanísticos que substitúan esa cesión de solo polo seu valor monetario correspondente, así como o procedemento para a avaliación e o momento e forma na que se efectuará a contraprestación económica.

1.4. RELACIÓN COAS N.S. PROVINCIAIS.

Naqueles puntos non desenvolvidos na Normativa do presente PXO estarase ao disposto nas Normas Subsidiarias e Complementarias de Planeamento para os concellos da Provincia de A Coruña.

1.5. RELACIÓN CON CALQUERA OUTRO DOCUMENTO DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL.

O PXOM asumirá como propias as normas dimanantes dos plans de carácter supramunicipal, cando o seu estatus legal recoñeza esa esixencia, tanto no que respecta a plans de carácter sectorial como a directrices territoriais de carácter comarcal ou de calquera ámbito.

TITULO II. CLASIFICACIÓN E CUALIFICACIÓN DO SOLO

2.1. CLASIFICACIÓN DO SOLO.

O presente PXO de Brión, en función do disposto na L.S.G. e na LOUG, en base ás características do Termo Municipal, postas de manifesto na Memoria xustificativa, prevé a existencia das seguintes clases de solo:

1. **Solo urbano.** Este, á súa vez e en razón das condicións obxetivas nas que se atopa verbo do proceso de urbanización e/ou das previsións de dotacións públicas, cualifícase en:
 - 1.1. Solo urbano **consolidado.**
 - 1.2. Solo urbano **non consolidado.**
2. **Solo de núcleos rurais**
3. **Solo Urbanizable sectorizado ou delimitado.**
4. **Solo apto para urbanizar ou urbanizable non delimitado.**
5. Solo rústico **especialmente protexido.**

2.2. CUALIFICACIÓN.

2.2.1. SOLO URBANO.

2.2.1.1. Solo urbano consolidado.

No solo urbano consolidado prevense as seguintes zonas de Ordenanza:

Ordenanza nº 1 (UC1) Solo adscrito a vías principais.

Ordenanza nº 2 (UC2) Do resto do solo de núcleos orixinarios.

Ordenanza nº 3 (UC3) Con planeamento específico incorporado.

2.2.1.2. Solo urbano non consolidado.

No solo urbano non consolidado prevense as seguintes zonas de Ordenanza:

Ordenanza nº 4 (UNC1) De cidade no xardín con tipoloxía de bloque aberto.

Ordenanza nº 5 (UNC2) De cidade no xardín con tipoloxía de vivenda unifamiliar.

2.2.1.3. En todas as categorías de solo urbano¹.

Ordenanza nº 6. Equipamentos

Situación 1.- En solo urbano consolidado

Situación 2.- En solo urbano non consolidado.

Ordenanza nº 7. Espacios libres.

Distinguiranse dúas situacións:

1º) Espacios libres e zonas verdes de dominio e uso público.

2º) Espacios libres de uso privado.

2.2.2. SOLO DE NÚCLEOS RURAIS.

En función dos datos que ofrenda a Memoria Informativa e a Diagnose, entendeuse como necesario distinguir os núcleos rurais en función da súa pertenza a cada unha das dúas grandes zonas do T.M.: a do **Leste (Abaixo)** e a do **Oeste (Arriba)**.

Ordenanza 8. Núcleos Rurais da zona do Leste (Abaixo)² (NRL)

Situación 1. Zona orixinaria do núcleo (NRL 1)

Situación 2. Zona de expansión do núcleo (NRL 2)

Ordenanza 9. Núcleos Rurais da Zona Oeste (Arriba) (NRO)

Situación 1. Zona orixinaria do núcleo. (NRO 1)

Situación 2. Zona de expansión do núcleo (NRO 2)

¹ Tamén se aplicarán as ordenanzas nºs 6 e 7 nos núcleos rurais onde se delimiten zonas dotacionais (equipamentos e espacios libres).

2.2.3. SOLO URBANIZABLE SECTORIZADO OU DELIMITADO.

Desta clase de solo o PXO prevé dous tipos diferentes:

2.2.3.1. Sector de Riazoas de uso residencial (URB 1)

É unha actuación concertada coa Propiedade do solo e ten como uso global o residencial, localizada en Riazoas.

2.2.3.2. Sector do Parque Empresarial de Pérros (URB 2)

É unha actuación pública para desenvolver cun uso global comercial, e con usos compatibles de servicios, pequena industria, almacéns e artesanía, localizado en Perros.

2.2.4. SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO APTO PARA URBANIZAR (RAU).

O PXO recolle varias áreas deste tipo de solo, para uso residencial que só se poderán desenvolver se antes se desenvolven, alomenos, os sectores programados no ámbito da parroquia e/ou se modifica o PXOM neste extremo. Tamén se recolle unha área deste tipo de solo de carácter industrial e comercial, que se poderá desenvolver inmediatamente despois de aprobados os plans xerais de ordenación de Ames e Brión, ao se tratar dunha iniciativa pública que afecta a ámbolos dous concellos, para a creación dun Parque de carácter comarcal.

2.2.5. SOLO RÚSTICO.

O solo rústico, previsto no PXO, en base ao exposto na Memoria de Ordenación é todo el **Solo rústico suxeito a proteccións especiais**. Neste solo contéplase a existencia das seguintes categorías:

- a) Con valores de potencialidade productiva, do que se recollen os seguintes tipos:

1. *De carácter agropecuario (RC)*.

² Exclúense desta ordenanza o núcleo de Rubial, cuxa especificidade (aloxamento, altitude, etc.), o fan

2. *De potencilidade forestal (RF).*
 3. *De monte alto (RMA).*
- b) Con valores ecolóxicos e medio-ambientais e paisaxísticos. Nesta categoría contémpanse:
1. *Solo rústico de protección de augas ou de recursos hídricos (RR).*
 2. *Solo rústico de protección de espacios naturais (REN)*
 3. *Solo rústico de pequenas masas forestais de interese (RMF).*
 4. *Solo rústico de protección de interese paisaxístico*
- c) Con valores histórico-artísticos, arqueolóxicos, etnográficos e culturais en xeral (PHA). Do que se reflicten os distintos elementos catalogados nesta clase de solo e, se hai lugar, as zonas de protección.
- d) Solo rústico de protección de infraestructuras (RI).

TITULO III. ORDENANZAS DE CARÁCTER XERAL

3.1. DEFINICIÓNS.

Aos efectos do presente PXO, tantas veces se empreguen os termos que de seguido se indican, terán o significado que taxativamente se expresa nos apartados seguintes:

Solar: Toda parcela situada en solo urbano, axeitada para a edificación e urbanizada, que reúna os seguintes requisitos conforme ás determinacións establecidas no PXO:

- a) Ter sinalados os aliñamentos e rasantes.
- b) Dispoñer de acceso rodado directo pola vía á que dea fronte.
- c) Ter pavimentada a calzada desa vía e dispoñer de encintado de beirarrúas sempre que o vial en cuestión se prevea con un ancho > 8 m.
- d) Dispoñer de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica.

Aliñamento.

Liña límite da parcela que separa ésta dos espazos libres públicos (rúas, camiños, prazas, curros, etc.).

Aliñamento actual.

Son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos existentes.

Aliñamentos oficiais.

Son os aliñamentos que se fixan no presente PXO para a totalidade do solo urbano. Poden ser de dous tipos:

- a) **Aliñamento obrigatorio.** Son aqueles que non se poden modificar se non é a traveso da figura da Modificación do Plan. Nesta categoría están incluídos todos os aliñamentos fixados para o solo urbano consolidado e a totalidade dos fixados nos exteriores das áreas de reparto no solo urbano non

consolidado cando na Ficha non veña esixido o planeamento de desenvolvemento.

- b) **Aliñamento indicativo.** Son os que, no seu caso, se poidan fixar con este carácter para o interior das áreas de reparto en solo urbano non consolidado, cando se prevea a figura do plan de reforma interior.

Poden ser modificados por medio de Estudos de Detalle cando se desenvolva a execución da respectiva área de reparto.

Os aliñamentos fixados no presente planeamento adquiren o carácter de oficiais á aprobación definitiva do presente PXO ou dos documentos que os desenvolvan. Poden definirse nos planos de Ordenación, nos textos da Normativa ou en ámbolos dous casos á vez, prevalecendo sempre, en caso de contradicción, a Norma escrita sobre da gráfica.

No solo clasificado como urbano consolidado, aos efectos do disposto no artigo 19 a), hase entender como integrante das obrigas da urbanización a que están obrigados os propietarios de terreos nesa clase de solo, non só os custos das obras precisas para completar os servizos e regularizar as vías e conectar coas redes de sistemas xerais, senón tamén a cesión ao concello dos terreos destinados a viais fóra dos aliñamentos establecidos no presente PXO, sen prexuízo do disposto no artigo 122 da citada Lei a respecto dos dereitos do propietario no que atinxe aos aproveitamentos.

Liña de edificación.

É aquela liña que a futura edificación non pode exceder, agás cos voadizos cando estes se permitan. Pode ser interior ou exterior.

- **Exterior:** cando se refire á fachada da edificación que dea fronte a rúas, a espazos libres públicos ou aos libres privados que limiten con eles e sexan froito dun retranqueo mínimo obrigado.

- **Interior:** cando se refire á fachada oposta á anterior.

Cando as dúas fachadas dean a rúas, espazos libres públicos ou a espazos libres privados que limiten con eles e sexan froito dun retranqueo obrigatorio, terán a consideración de exteriores, non existindo neste suposto a liña de edificación interior.

Parcela edificable.

Por este concepto entenderase, indistintamente:

- a) A parte do soar comprendida antre a liña de edificación exterior e a liña de edificación interior (ou entre as dúas liñas de edificación exteriores).
- b) Aquela parcela que é acaída para soportar edificación conforme as condicións que o PXO lle impoña segundo a zona de Ordenanza na que se inscribe.

A parcela entenderase como bruta na súa dimensión superficial real. E como neta, unha vez descontadas as superficies destinadas a cesións (para viais, espazos libres, etc.).

Recuado ou retranqueo.

É o ancho da faixa de terreo comprendida antre o aliñamento oficial e a liña de edificación exterior, cando estas non coinciden.

Teñen tamén esta consideración as separacións da edificación verbo dos demais lindes da parcela edificable.

Rasante.

É o perfil lonxitudinal dunha vía.

Rasantes oficiais.

Son as definidas no presente PXO a partir dos puntos altimétricos nelas establecidos ou as fixadas nos documentos que as desenvolvan. Para o viario existente, de non se reflectiren eses puntos, entenderase como rasantes oficiais as xa existentes.

Altura máxima da edificación sobre da rasante (AMR).

É a dimensión vertical dun edificio. Poderase expresar conxunta ou separadamente en metros (distancia dende a rasante da rúa á que dea fronte a edificación ata a cara inferior

do último forxado medida no punto medio da fachada) ou en número de plantas (que incluírá a planta baixa e a planta ou plantas de piso).

Altura máxima da edificación en calquera punto (AMP).

Cando os edificios vaian ser construídos en pendente, ademais da "*altura máxima sobre da rasante*" establecerase a "*altura máxima no punto máis desfavorable ou máxima altura permitida*" (AMP), que será a que non se poderá rebordar en ningún dos puntos e arestas da edificación.

Altura de pisos.

Distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

Altura libre de pisos.

Distancia existente dende a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

Altura de cuberta.

É a distancia vertical existente entre a cara superior do último forxado e a liña de cumieira ou punto do cumio.

Superficie ocupada.

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda construción. Agás determinacións en contrario, computarán as superficies de tódalas edificacións existentes na parcela, independentemente do uso ao que se destinen.

Superficie edificada.

É a comprendida entre os límites exteriores da construción da planta de que se trate.

Superficie total edificada.

É a resultante da suma das superficies edificadas de tódalas plantas.

Couzada ou “manzana”.

Entenderase por couzada ou “manzana” a porción de solo que contén unha agrupación de varias parcelas xuntas, unhas con outras, cando o dito conxunto quede completamente delimitado por espazos públicos (vías, prazas, espazos libres, etc).

Pátio.

Todo espacio libre rodeado teórica ou realmente de edificación.

Pátio de couzada.

É todo espacio definido ao interior da couzada pola liña de edificación interior en planta de piso.

Pátio de parcela.

É o espacio libre situado dentro da parcela edificable.

Peza habitable.

É aquela que se adica a unha permanencia continuada das persoas. Non comprende polo tanto os vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos, aparcamentos ou calquera outra peza de paso ou almacén.

Plantas da edificación.

- *Planta de soto.*

Terá esta consideración a planta cuxo teito se atope en tódolos seus puntos por baixo da cota de 1 metro sobre da rasante.

- *Planta de semisoto.*

Será aquela que teña parte da súa altura por baixo da rasante do terreo en contacto coa edificación e que non sobrepase, en ningún punto a diferenza entre a “*Altura Máxima sobre da Rasante*” (AMR) e a “*Altura Máxima no punto máis Desfavorable*” (AMP) permitida para cada ordenanza.

Se na Ordenanza aplicable non se determina ese parámetro, o máximo permitido será de 1 metro.

- *Planta Baixa.*

É a planta habitable inferior do edificio. O seu solo atópase á mesma cota, por riba ata o límite de 1 metro ou, como máximo, a 0,60 metros por baixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.

- *Planta “baixo cuberta”.*

Hase entender como espazo baixocuberta o espazo inscrito entre os faldóns de cuberta e a cara de forxado que marca a altura sobre da rasante.

Portal.

É o local que se desenvolve entre a porta de entrada do edificio e as escaleiras e ascensores, se os houbese.

Edificio exento.

É aquel que está aillado e separado totalmente doutras construcións por espazos libres (públicos ou privados).

Usos permitidos.

Son aquelas que se consideran acaídos nas zonas que se sinalan nas presentes Ordenanzas.

Usos prohibidos.

Son os que non se autorizan, por non seren acaídos, nas zonas que se sinalan nas presentes Ordenanzas.

Edificio exclusivo.

É o que cumpre coa condición de que en tódolos seus locais se desenvolvan actividades comprendidas no mesmo uso.

Edificabilidade.

É a medida da edificación permitida nunha determinada área do solo. Pódese establecer de xeito absoluto (totalidade dos m² edificadas ou edificables) ou de xeito relativo (m² edificables por cada metro cadrado de superficie da zona ou área de que se trate).

Nas parcelas ou soares a edificabilidade pode vir fixada explicitamente dalgunha das maneiras citadas ou implicitamente, débendose obter a edificabilidade, neste caso, a partires do cómputo de condicións de volume que afectan á dita parcela ou soar.

A tódolos efectos, e agás manifestación en contrario, a edificabilidade outorgada a unha parcela é a que lle corresponda á parcela bruta.

Para a determinación da superficie edificable total deberán terse en conta as seguintes regras:

- Computaranse tódalas superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ó que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das construídas no subsolo con destino a aparcadoiros e instalacións de calefacción, electricidade ou análogas.
- O índice de edificabilidade aplicarase sobre a superficie total do ámbito, computando os terreos destinados a novos sistemas xerais incluídos nel, e con exclusión, en todo caso dos terreos reservados para dotacións públicas existentes que o plan manteña, e dos destinados a sistemas xerais adscritos para efectos de xestión que se sitúen fóra do ámbito.

Edificios fóra de ordenación.

Son aqueles que non se axustan por enteiro ás condicións establecidas polo PXOM para a zona de ordenanza na que se localizan, sendo indistinto que se inzasen antes ou despois de ter acadado o Plan a súa aprobación definitiva.

Espacios de dominio público libre de edificación.

Son aqueles que se coutan -agás excepcións- ao feito edificatorio. Divídense en dous grandes tipos:

- a) Sistema viario.
- b) Espacios libres e zonas verdes.

Sistema viario.

É o que se destina ao tráfico e transporte de persoas e mercadorías, tanto para uso de vehículos automóbiles como para o tránsito de peóns. As vías poden ser de dominio público ou privado (se así o determina o planeamento expresamente).

Espacios libres e zonas verdes.

Son os que se destinan a parques públicos, xardíns, zonas verdes, no seu caso, as áreas peonais, prazas, zonas asoportaladas para o lecer, repouso e/ou espallamento da poboación.

Tamén terán esta consideración as plantas baixas libres dos edificios sempre que se destinen á zona de espallamento de xogo de nenos ou semellante e non se poidan ocupar por vehículos en ningún momento. Os espacios poderán ser de dominio público ou de dominio privado. As condicións para as edificacións que se poidan acometer nestes espacios fixaranse na correspondente ordenanza.

Preexistencias.

Son aqueles elementos do medio físico, tanto naturais como artificios inzados polo ser humano, tanto orgánicos como inorgánicos que deveñen en determinantes da configuración formal, funcional e estrutural do territorio, constituíndo un legado

histórico-cultural vivo que, na medida do posible haberá que ter en conta á hora de intervir con novas edificacións e/ou construcións.

3.2. NORMAS DA EDIFICACIÓN.

3.2.1. CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME E HIXIÉNICAS.

3.2.1.1. Alcance e contido da sección

Estas condicións establecen os parámetros a que se deben suxeitar as dimensións de calquera edificación, así como a maneira de medir e aplicar estas limitacións; tamén as condicións de salubridade e hixiéticas. Estas condicións xerais estarán supeditadas, sempre, ás particulares que en cada caso concreto especifiquen as Ordenanzas e Normas.

3.2.1.2. Medición de alturas.

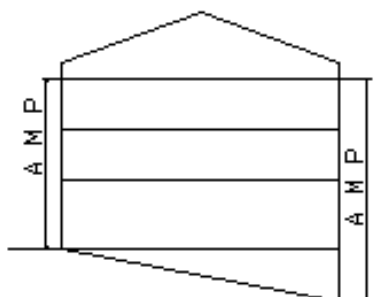
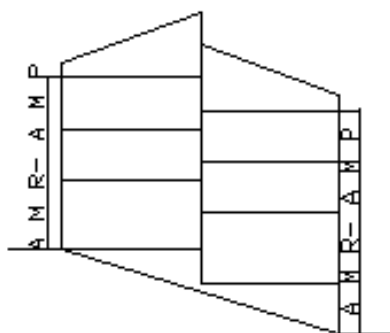
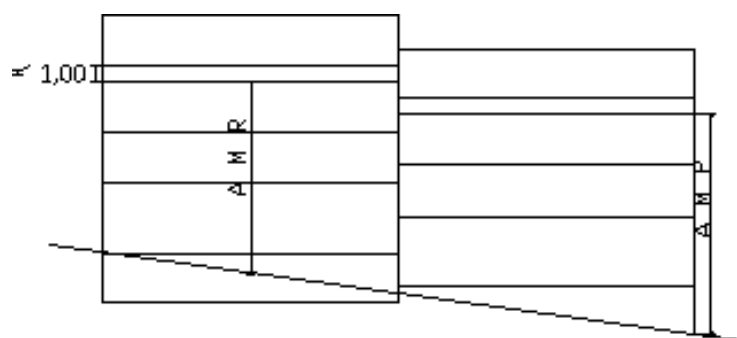
A altura máxima sobre rasante (AMR), en relación co número de plantas, fíxase do seguinte xeito:

PB.....	4 metros
PB + 1 planta de piso.....	7 metros
PB + 2 plantas de piso.....	10 metros
PB + 3 plantas de piso.....	13,5 metros

Aos efectos do uso residencial, a altura mínima das plantas será a determinada na lexislación vixente en cada momento. Agora mesmo, as que determina o Anexo ao Decreto 311/92, de 12 de Novembro.

Para os casos nos que se constrúa sobre terreos en pendente, a lonxitude das fachadas ou o fondo da edificación terase que dividir nas partes necesarias, escalonando convenientemente a altura, de xeito que en ningún punto se sobrepase a altura máxima no punto máis desfavorable (AMP) fixada na correspondente Ordenanza. Todo elo de acordo cos seguintes gráficos:

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN

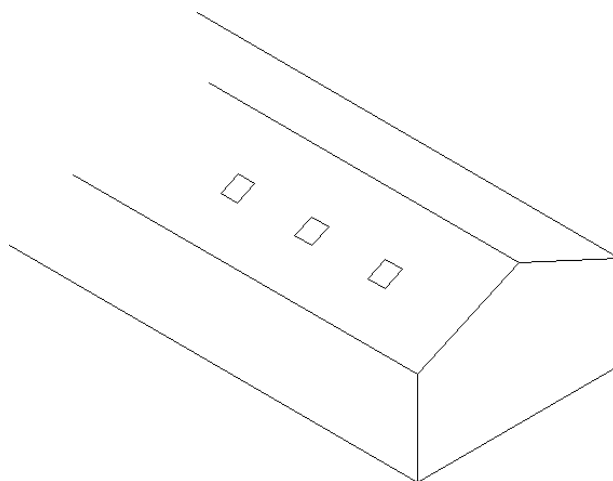


3.2.1.3. Construcións por enriba da altura máxima.

- *Planta Baixo Cuberta.*

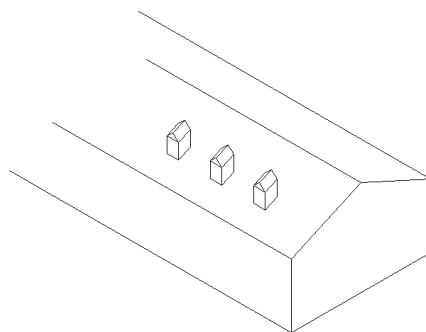
Sempre que a ordenanza específica non prohíba, hase permitir o uso vivideiro no espacio comprendido por baixo da cuberta nas seguintes condicións:

- a) Autorizarase a elevación dos paramentos verticais exteriores da edificación 1 m., como máximo, por enriba da cara superior do último forxado, sen sobrepasar nunca 1,30 m. dende a altura máxima (AMR ou AMP, segundo os casos). Esa elevación terase que situar no plano dos ditos paramentos e/ou retranqueado, prohibíndose expresamente no plano exterior dos vóos, se os houber. No caso da Ordenanza UNC2 esta elevación poderá acadar 1 m., sempre que se trate de edificios con terraza por riba do último forxado.
- b) Para o aireado e iluminación só se autorizarán:
 - 1) Ventás practicables cenitais. Isto é, sobre a propia cuberta. Terán que ser rectangulares ou cadrados sen sobrepasar o lado, en ningún caso, 1,20 m. As ventás cenitais separaranse entre elas un mínimo de vez e media o ancho dos ocos. Permitirase a combinación de ocos de diferentes medidas sempre que a imaxe ofrezca unha composición equilibrada. Recoméndase a utilización dos ocos cadrados e o pintado dos bastidores coa mesma cor que cubrición.

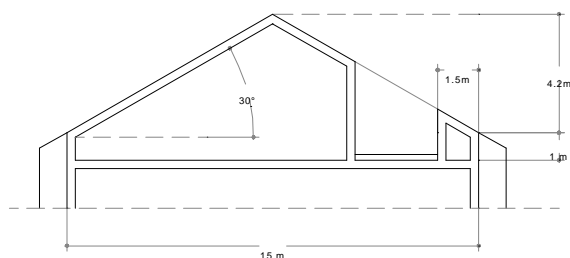


- 2) Bufardas tradicionais, retranqueadas do plano do paramento exterior da edificación, alomenos 1 metro. Os ocos non poderán sobrepasar 1,50 m. de altura por 1,20 de anchura, debendo separarse entre eles o mínimo establecido no parágrafo 1) anterior.

En ningún caso se permitirá a bufarda corrida ou "casetón" tendo forzosamente que se corresponder cada oco coa súa bufarda. No suposto de que as dimensión do oco sexan distintas, a vertical terá que ser superior á horizontal.



- 3) Terrazas interiores (Só para os casos de edificios destinados a vivenda colectiva), sen que se rompa a liña de pendente da cuberta, e ocultas dende a rúa. Esta solución exixirá separar a terraza, alomenos 1,5 m. dos lindeiros (no caso de edificio entre medianeiras) ou da rúa, no caso de edificación situadas no cruce de rúas.



- c) Agás que se diga outra cousa nas ordenanzas específicas, a altura máxima da cuberta (medida entre a cara superior do último forxado e a liña de cumio) será de 5,2 mts. Nos casos nos que se autorice a utilización vivideira do espacio baixo cuberta somente se autorizará unha planta deste tipo por edificio.
- d) Permitirase a construción de vivendas "*duplex*", en todo ou en parte do edificio, incluíndo aqueles que utilicen o baixo cuberta para esa tipoloxía; neste último caso, sempre que non o prohiba a Ordenanza específica.

2º) A cuberta, agás indicación en contrario da ordenanza específica, deberá inscribirse dentro das pendentes fixadas que serán: máxima de 45° (100 %) e mínima de 26,56° (50 %). Só se autorizarán cubertas de menor pendente e, mesmo, planas, se así o permite a ordenanza específica de aplicación.

3º) Non se permitirán crebas na pendente de ningún dos faldóns.

4º) A cubrición terá que ser de tella de barro cocido (agás edificios emblemáticos ou aqueles que conformen con estes espacios significantes do entramado urbano) onde se poderán autorizar cubricións metálicas de alta calidade, cobre ou zinc.

5º) Por enriba da cuberta permitirase somente a construción de chemineas, lucernarios e elementos decorativos ou de remate, prohibíndose expresamente a instalación de depósitos e/ou antenas de telefonía móvil ou outras de características similares.

6º) Cando no edificio se instalen ascensores, como regra xeral recoméndase a construción do cuarto de máquinas por baixo da cuberta ou na planta de soto.

Se se quere que sobresaia do plano de cuberta, deberá ser tratado como se se tratase de calquera elemento dos citados no punto 5º anterior e, de calquera xeito, terá que ser autorizado expresamente polo Concello en cada caso.

7º) No suposto de que se constrúan galerías ou miradoiros na última planta de piso, recoméndase a súa coroación coa prolongación da cuberta, sen cambiar a pendente en ningún caso.

3.2.1.4. Sotos, semisotos e plantas baixas.

- *Sotos.*

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar coma almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ao servizo dos veciños das plantas superiores. Poden, asimesmo, ter usos comerciais segundo determinen as presentes Normas. A altura libre, en calquera caso non poderá baixar dos 2,30 metros. A planta de soto non computará a efectos de edificabilidade, cando o seu uso sexa o de garaxe de uso propio, instalacións do edificio ou usos semellantes, pero si cando se destinen a usos lucrativos.

- *Semisotos.*

Os semisotos poderán ser destinados aos usos que se establezan, prohibíndose o uso de vivenda neles. A altura libre non será inferior a 2,30 metros nin superior a 4 metros. A planta de semisoto computará a efectos de edificabilidade, cando se destine a usos lucrativos; cando non sexa así, como no caso dos sotos, unicamente computará a superficie que se atope por enriba de 1 metro sobre da rasante da vía ou do terreo en contacto coa edificación.

- *Planta baixa.*

Poderá destinarse aos usos que se establezan. O uso de vivenda estará condicionado a que o solo desta planta, na parte que se adique a este uso estea situado, como mínimo, por enriba dos 0,30 metros da rasante da rúa á que dea fronte.

- Edificios semienterrados.

Nos edificios situados en soares nos que, polas condicións topográficas, resulten plantas vivideiras situadas en parte por debaixo da rasante natural do terreo, para poder abrir ocos de ventilación e iluminación ao espacio libre privado, haberá de establecerse unha separación á caixa de desmonte do terreo que non poderá ser inferior á que lle correspondería en aplicación da normativa que regula os pátios de parcela para este tipo de edificación.

3.2.1.5. Condicións para os corpos voados.

Non se permitirá sobresaír da liña de edificación exterior máis que, no seu caso, cos vóos que se fixen no presente documento. A saber:

1º) Corpos voados pechados.

- a) Terán que ser, forzosamente, tipo galería, e, a tal fin, deberán ter unha superficie acristalada ≥ 70 % da superficie da fachada voada tanto no paramento frontal como nos laterais.
- b) Cando os voos afecten á fachada en chaflán procederán ao seu achaflanado mantendo en toda a súa lonxitude o fondo de voo dentro do máximo permitido.
- c) A dimensión máxima do voo será a de 1/10 do ancho da rúa á que dá fronte o voo, sen sobrepasar en ningún caso 1 m. Non se permitirán vóos pechados en rúas con ancho menor de 6 mts.
- d) Os corpos voados pechados ficarán separados das fincas lindeiras nunha lonxitude, como mínimo, igual ao saínte ou voo e nunca

inferior a 0,5 mts., podendo ocupar só a totalidade da fachada se hai acordo expreso cos propietarios de soares valeiros colindantes no que estes se comprometan a continuidade da liña de voadizo cando se proceda a construír.

- e) Nos corpos voados pechados non se autoriza sobresaír con outros voos abertos en ningún caso.
- f) Os corpos voados pechados computarán a efectos de edificabilidade o 100 % da súa superficie.

2º) **Balcóns, cornixas, beirados.**

A dimensión máxima do saínte de balcóns, cornixas e beirados virá determinada polo ancho de rúa medido do seguinte xeito:

- a) Os voos abertos en calquera caso non sobrepasarán o 10 % do ancho da rúa, cun máximo de 0,80 mts.
- b) Non se permitirán saíntes, (agás cornixas e beirados), que reborden o aliñamento en rúas de ancho menor a 4 mts. Nestes casos as cornixas e beirados non poderán exceder de 0,40 mts.
- c) No caso de que na planta baixa se contemple a construción de soportal, non se permitirán voos compactos na primeira planta alta pero si nas restantes, permitíndose miradoiros ou galerías pero cun voo máximo de 0,50 mts.
- d) Os balcóns computarán un tercio da súa superficie e as terrazas, caso de se permitir, un 50 %.

3.2.1.6. Fondos da edificación.

Entrantes.

Permítense a formación dos seguintes tipos de entrantes:

- a) **En Planta Baixa:**

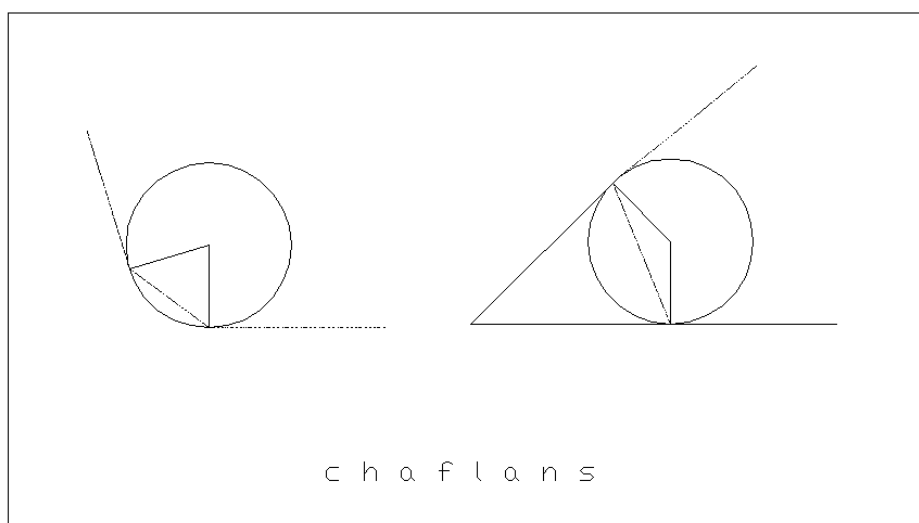
- 1) Pórticos e soportais paralelos á liña de fachada. Neste caso non se permitirá voar con corpos pechados na fachada da edificación, agás con miradoiros na última planta de piso. Os soportais terán que ter unha anchura mínima de 3 m.
- 2) Pasadizos perpendiculares á fachada principal, sempre que teñan unha anchura mínima de 4 metros.
- 3) Na Ordenanza nº 4 (UNC 1) permitiranse edificios coa planta baixa libre nas condicións específicas que naquela se sinalan.

b) **En plantas altas:**

Terrazas descubertas

3.2.1.7. Chafláns.

Nos soares ou parcelas en esquina a liña de edificación exterior deixará libre o espacio suplementario definido en cada esquina polos aliñamentos do viario e a que as une nos puntos de tanxencia dunha circunferencia de 3,5 m. de radio. Todo elo conforme ao expresado nos seguintes gráficos:



3.2.1.8. Pátios.

- Pátios de parcela.

Os pátios de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas na zona de que se trate e das dependencias que abran ocos ás mesmas, cumprindo a tal fin o disposto no Decreto 311/92 de 12 de novembro da Xunta de Galicia, sobre Habitabilidade de Vivendas.

Nos pátios de parcela -agás que se impida nas ordenanzas específicas ou nos planos de ordenación- poderase edificar a nivel de planta baixa, sempre que nesa planta non vaia haber vivenda. Entón deberase acristalar a cuberta en, alomenos 2/3, de planta de pátio ocupada e realizar nela os necesarios ocos de ventilación para a planta baixa. A superficie e/ou volume así edificado serán contabilizados para os cálculos de edificabilidade na súa totalidade.

Os paramentos dos pátios aos que poidan abrir ocos os dormitorios e locais de traballo e oficinas deberán ser tratados coma fachadas exteriores.

- Pátios mancomunados.

1. Os pátios de parcela poderán mancomunarse para os fins que se permitan na normativa incluído o uso de garaxes. Para poder considerar as súas dimensións totais a efectos de clasificación e, polo tanto, de apertura de ocos ao mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade coa inscrición do dereito de servidume dos respectivos solares no Rexistro da Propiedade, funcionando a partir dese momento coma calquera pátio de parcela.
2. A mancomunidade de pátios só se poderá cancelar coa autorización do Concello cando non existan xa os edificios cujos pátios requirían o dito acordo de mancomunidade para cumprir as dimensións mínimas.
3. Poderanse erguer muros de separación ao interior do pátio mancomunado dunha altura máxima de 2 metros a partir da rasante do pátio que estea situado máis abaixo.

- *Accesos a pátios.*

Todos os pátios non cubertos deberán ter accesos.

- *Pátios en couzadas calladas.*

Naquelas couzadas onde non se defina no plano o pátio de couzada, os pátios que resulten, cumprirán en canto á dimensión, as condicións de pátio de parcela en función da altura das edificacións máis outas que os limitan.

- *Servidumes de paso.*

1. Os propietarios de soares ou parcelas nos que existan servidumes de paso ou outras calesquera, deberán respectalas cando edifiquen, agás que establezan un acordo de supresión das mesmas con tódolos propietarios e usuarios afectados e a sometan á información favorable do Concello.
2. Se a servidume é de paso cara instalacións ou edificacións interiores existentes, deberá dispor dun ancho mínimo de 3 metros en toda a súa lonxitude, agás que nos planos do presente PXO se teña grafiado un ancho maior. No caso de que actualmente resultase inferior, virán obrigados a retranquear a edificación $\frac{1}{2}$ do ancho que falta para chegar ao mínimo, no caso de que a servidume se atope no lindeiro de dúas parcelas ou soares de distinta propiedade; e a totalidade do ancho, se a servidume se atopa situada dentro da propia parcela ou soar.
3. Se a servidume é de paso e a fachada medianeira colindante non ten ocos de pezas vivideiras ou cociñas, e ademáis se atopa dentro da propiedade que se constrúe, aínda que sexa no lindeiro da mesma, poderase edificar sobre da dita servidume, deixando unha altura libre mínima de 4 metros, e respectando os ocos de ventilación que poidesen existir na parcela colindante por medio de pozos de ventilación.

3.2.1.9. **Condicións dos locais.**

Toda peza habitable terá luz e ventilación directas por medio de ocos de superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local, permitindo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, sempre que o fondo total, contado a partir do oco non exceda de 10 metros.

3.2.1.10. **Portais.**

O portal terá un ancho mínimo de dous metros dende o oco de entrada ata a escaleira principal ou o ascensor, se o houbese. O oco de entrada non terá menos de 1,30 metros de luz.

3.2.1.11. **Escaleiras.**

Agás as excepcións que se detallan en cada uso, as escaleiras con utilización polo público non poderán ter un ancho inferior a 1 metro, sendo obrigada, nese caso, a súa ubicación no interior do corpo edificado.

Permítese a luz e ventilación cenital á caixa de escaleiras por medio de lucernarios.

3.2.1.12. **Cerramentos.**

1. Tódolos soares sen edificar deberán estar pechados de acordo coas condicións que para cerramentos se sinalan nas ordenanzas respectivas.
2. Deberán situarse na aliñación oficial. Cando se abran novas vías, os propietarios dos soares que dean fronte ás mesmas terán a obriga de efectualo no prazo que sinala o Concello, contado a partir da finalización da pavimentación da rúa e encintado de beirarrúas.
3. Cando se produza o derrubamento de calquera edificación, sen que se prevea unha construción inmediata, será obrigatorio o peche do soar situándoo no aliñamento oficial e nas condicións fixadas no punto 1) anterior. Efectuarase no prazo que fixe o Concello, contado a partir da data de concesión da licenza de derrubamento.

4. Os muros de peche das parcelas non urbanas ou das urbanas que acollan edificación exenta, non poderán exceder a altura de 1,2 mts. con materiais opacos. Autorízanse maiores alturas a base de peches vexetais (seves) sen límite de altura ou con verxas ou enreixados metálicos ou fábricas de mampostería de pedra (nestes últimos casos cunha altura máxima de 1,8 mts.).

3.2.1.13. **Proteccións.**

Os balcóns, ventás, escaleiras e terrazas estarán dotadas de barandas ou proteccións acaídas.

3.2.1.14. **Aillamentos.**

En todo edificio, instalación ou actividade de calquera clase, asegurárase o aillamento térmico, acústico, contra o lume e contra a humidade, de acordo coa normativa vixente no intre da construción.

3.2.1.15. **Enerxía eléctrica.**

Todo edificio deberá estar dotado da necesaria instalación de enerxía eléctrica, que deberá cumprir a regulamentación vixente na materia. No caso de existiren centros de transformación neles, non se poderán establecer por baixo do primeiro soto e deberán reunir as debidas condicións de insonorización, térmicas, de vibración e seguridade, non podendo ocupar a vía pública con ningunha instalación auxiliar.

3.2.1.16. **Calefacción, aire acondicionado, auga quente, gas, teléfono, antenas de comunicacións, etc.**

Deberán cumprir coa lexislación vixente e en ningún caso supoñer perigo ou molestias para os veciños.

3.2.1.17. **Sinalización de fincas.**

Toda edificación deberá estar convenientemente sinalizada co número que lle corresponde da vía na que estea situada, perfectamente visible dende a rúa.

3.2.1.18. **Aparcamentos obrigatorios.**

1. Será obrigado o establecemento, como mínimo, do número de prazas de aparcamento consignado nas Ordenanzas de uso.
2. Enténdese por plaza de aparcamento bruta unha superficie de 25 metros cadrados, incluíndo viais de acceso e servizo.
3. Enténdese por praza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,20 x 4,50 metros, con acceso libre suficiente. Admitirase que as prazas de aparcamento ocupen espazos descubertos dentro da parcela, sempre que a tipoloxía da edificación fixada na ordenanza o permita.

3.2.1.19. **Servidumes urbanas.**

O Concello poderá instalar, suprimir ou modificar, ao seu cargo, soportes, sinais e calquera outro elemento de servizo da vía en fincas, e os propietarios virán obrigados a consentilo.

3.2.1.20. **Condicións das instalacións.**

Toda caste de instalacións que se realicen para servizo do edificio, faranse de xeito que se garantan, tanto para o vecindario coma para os viandantes, a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, ruídos, etc.

3.2.1.21. **Condicións para os edificios fóra de ordenación.**

Por regra xeral, nestes edificios non se poderán realizar obras que supoñan consolidación, aumento de volume, modernización ou incremento do seu valor de expropiación. Si se poderán, sen embargo, levar a cabo neles as pequenas reparacións que esixa a hixiene, o ornato e a conservación do inmovible.

Cando non estea prevista a expropiación ou derrubamento nun prazo de quince anos, contados dende a data na que se presente a solicitude, poderanse realizar obras parciais e circunstanciais de consolidación (tal e como se determina no artigo 58.3 da L.S.G.).

3.2.2. BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS E URBANÍSTICAS.

De acordo co disposto no artigo 5 da Lei 8/1997, de 20 de Agosto (así como o Decreto 35/20 de 28 de xaneiro, polo que se aprobou o Regulamento de desenvolvemento da citada Lei e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolven), as novas urbanizacións deberán permitir a accesibilidade aos espazos públicos, para o cal, as vías públicas, parques e demais espazos de uso públicos terán que se planificar e protexer de xeito que sexan accesibles a tódalas persoas e, en especial para as de mobilidade reducida ou afectadas por calquera das limitacións sinaladas na dita lei. Para elo será obrigatoria a xustificación do seu cumprimento en tódolos instrumentos de planeamento de desenvolvemento do presente PXO (no nivel que lle corresponda en función do seu nivel de achegamento á realidade física que ordenen ou desenvolvan) e en tódolos proxectos de edificación e urbanización.

Asimesmo, as vías públicas, parques e demais espazos de uso público xa existentes, así como as instalacións de servizos e mobiliario urbanos deberanse adaptar de xeito gradual ás esixencias da accesibilidade das persoas con mobilidade reducida contidas na lei.

Para elo, e antes de transcorridos dous anos dende a aprobación do presente Plan Xeral, o Concello elaborará un plan especial de actuación para adaptación dos espazos públicos ás normas de accesibilidade.

Ao mesmo tempo, os pregos de condicións técnicas dos contratos administrativos de obras, terán que conter as cláusulas precisas para que se produza o acaemento ás normas dispostas na Lei 8/1997, citada e os seus Regulamentos.

3.3. CONDICIÓN XERAIS DE USO.

3.3.1. DISPOSICIÓN XERAIS.

1. Definición.

Son as condicións que regulan as diferentes utilización dos terreos e edificacións segundo a actividade que se produza sobre deles.

2. Disposicións de aplicación xeral.

- 1º. Cando nun terreo ou edificación veñan coincidir varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por seren compatibles entre eles, cada un dos mesmos deberá cumprir as condicións que lle correspondan pola aplicación destas Normas.
- 2º. As Normas que se fixan nos apartados seguintes son de aplicación tanto para as obras de nova planta coma para as de ampliación e reforma.
- 3º. A obrigatoriedade de cumprimento destas Normas enténdese sen perxuízo de cantas outras dimanen de Organismos da Administración que sexan competentes e lles fosen de aplicación.
- 4º. Os usos divídense en permitidos e prohibidos en base ao seu acaemento a cada tipo de solo, aos fins da ordenación e á compatibilidade dos propios usos entre eles
- 5º. Consideraranse prohibidos tódolos usos non comprendidos na cualificación de permitidos.

3. Clasificación de usos do solo e da edificación.

En razón da súa función, distínguense os seguintes usos:

- a) Residencial ou de vivenda
- b) Industrial
- c) Comercial
- d) Oficinas

- e) Hoteleiro e afíns
- f) Salas de reunión e usos hosteleiros.
- g) Outros usos de carácter equipamental:
 - Administrativo
 - Sanitario
 - Asistencial
 - Escolar e docente
 - Educativo e docente
 - Socio-cultural
 - Religioso
 - Deportivo
 - Recreativo
 - Residencial móbil (camping, etc.)
 - Servicios públicos
 - Cemiterios
- h) Garaxe-aparcamento e servicios do automóbil.
- i) Agropecuario.
- j) Usos extractivos.

Esta clasificación realizouse en función das seguintes definicións:

Uso residencial ou de vivenda: É o referente ao aloxamento residencial; facéndose o distingo entre uso unifamiliar e plurifamiliar ou colectivo.

Uso de industria: Comprende as actividades industriais de transformación de primeiras materias ou sucesivas transformacións de calquera tipo, así como os almacéns anexos e as instalacións complementarias.

Uso comercial: É o correspondente á compra-venda ao “*por menor*” e aqueles servicios ao público co obxecto da permuta de mercadorías.

Uso de oficina: Comprende as actividades administrativas ou burocráticas, de xestión pública ou privada, prestación de servicios personais, banca e servicios profesionais.

Uso hoteleiro: Corresponde ao servicio ao público de aloxamento temporal das persoas. Consideraranse incluídas as residencias xeriátricas así como outras sen fins asistenciais e actividades complementarias.

Uso de saás de reunión e usos hosteleiros: Comprende aquelas actividades de vida social ou de relación entre os individuos. Inclúense aquelas actividades de hostelería que non impliquen aloxamentos (bares, restaurantes, cafés, cafeterías, tabernas, salóns tradicionais de baile, discotecas, pubs, salóns de xogos e semellantes).

Uso administrativo. Corresponde coas actividades desta natureza desenvolvidas por organismos públicos e non se corresponden con ningunha das relacionadas a seguir.

Uso sanitario: Corresponde ás actividades de tratamento e/ou aloxamento de enfermos e, en xeral, as relacionadas con sanidade e a hixiene.

Uso asistencial: Corresponde a aquelas actividades de tipo social que polo seu carácter de servicio a grupos actualmente considerados “*marxinais*” non se integran no resto das actividades maioritarias de carácter social (garderías, club de xubilados, educación de minusválidos físicos e/ou mentais, etc.).

Uso educativo ou docente: Comprende as actividades formativas e de ensino.

Uso socio-cultural: Comprende aquelas actividades culturais con carácter de relación social (casa de cultura, museos, bibliotecas, etc.).

Uso relixioso: Comprende as actividades relacionadas co culto relixioso.

Uso deportivo: Refírese ás actividades relacionadas coa educación física e a práctica de xogos deportivos.

Uso recreativo: Comprende as actividades relacionadas co lecer, o tempo libre e o espallamento lúdico.

Uso residencial-móbil: Comprende as actividades de acomodo de residencias transportables e temporais directamente relacionadas co uso recreativo e turístico (camping, caravanas-roulottes...).

Uso de servicio público e administrativo: Comprende aquelas actividades que teñen en común o carácter específico de estar realizadas polos organismos públicos (municipais ou de calquera outro escalón administrativo) ou por entidades privadas con carácter subsidiario, (mercados de abastos, matadeiros, instalacións de comunicacións, de enerxía, botadoiros, etc...), e que non teñen cabida nos usos definidos con anterioridade.

Uso de cemiterios: Corresponde co desenvolvido neste tipo de lugares, para o enterramento das persoas, así como actividades anexas (tanatorios, etc.)

Uso de garaxe-aparcamento e servicio: é o correspondente á garda e estacionamento habitual dos vehículos, así como o seu mantemento e entretenemento.

Uso agropecuario: Comprende as actividades agrarias, gandeiras, forestais e extractivas de todo tipo, desenvolvido en espazos ou locais propios destas actividades.

Usos extractivos: Comprende as actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras.

3.3.2. USO RESIDENCIAL OU DE VIVENDA.

1. Definición.

Defínese coma vivenda todo edificio ou parte de edificio destinado a residencia familiar.

2. Clasificación.

Distínguense dúas categorías:

Categoría 1ª : Vivenda unifamiliar. É a situada en parcela independente, en edificio aillado ou agrupado a outro con acceso exclusivo e independente dende a vía pública.

Categoría 2ª : Vivenda plurifamiliar ou colectiva. É a situada en edificio que comprende varias vivendas con acceso común dende a vía pública.

3. Condicións.

Todo edificio adicado a vivenda terá que reunir, como mínimo, as condicións fixadas no Decreto 311/92 denantes citado sobre Habitabilidade das vivendas, o disposto na Lei 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidde e supresión de barreiras arquitectónicas e Decreto 35/2000, de 29 de Febreiro, que a desenvolve; e todas aquelas que en cada momento fixen as disposicións de carácter sectorial que se aproben.

3.3.3. USO INDUSTRIAL.

1. Definición.

1. Aos efectos destas ordenanzas, defínese coma uso industrial o correspondente aos establecementos adicados ao conxunto de operacións necesarias para a obtención e transformación de primeiras materias, así coma a súa preparación para posteriores transformacións, mesmo o envasado, transporte e distribución.
2. Inclúense tamén neste uso os almacéns, tanto anexos coma independentes, das instalacións industriais definidas no punto anterior, comprendendo coma tales os espazos destinados á garda, conservación e distribución de produtos naturais, materias primas ou artigos manufacturados, con exclusiva subministración a maioristas, instaladores, fabricantes e distribuidores e, en xeral, os almacéns sen servicio de venda directa ao público.
3. Tamén se inclúen os obradoiros de reparación e chapistería do automóbil (non así os de mantemento, entretenimento e limpeza).

2. Clasificación.

Aos efectos da regulación do uso industrial, clasificaranse as industrias e actividades asimiladas atendendo:

- a) As molestias, efectos nocivos sobre da saúde e danos ou alteracións que poidan ocasionar no medio ambiente.
- b) Polo entorno no que estean situadas.

No primeiro caso clasifícanse en catro categorías. No segundo establécense seis situacións:

A) CATEGORIAS:

1ª Categoría: Actividade compatible coa vivenda no mesmo continente edificatorio.

2ª Categoría: Actividade compatible coa vivenda no interior de zonas de uso residencial.

3ª Categoría: Actividade admitida en zonas mixtas con outa porcentaxe de industria.

4ª Categoría: Actividade non admitida á beira da vivenda, pero si lindante con outros usos industriais.

Estas categorías establecéronse conforme aos seguintes criterios:

- A primeira categoría constitúena aquelas actividades non molestas para a vivenda que se caracterizan por constituír obradoiros ou laboratorios de carácter individual ou familiar, utilizando máquinas ou trebellos movidos á man ou por motores da pequena potencia, que non transmitan molestias ao exterior e que non produzan ruídos nin emanacións ou perigos especiais. Compréndense tamén nesta categoría os almacéns con superficie máxima de 75 m².

Non se admite a súa instalación en situación “A”, sempre que se trate de edificios de vivenda colectiva.

- A segunda categoría constitúena as actividades compatibles coa vivenda e que comprenden os obradoiros ou pequenas industrias que polas súas características non molesten por desprendimento de gases, po, obras, ou dean lugar a ruídos e vibracións que poidan ser causa de molestias para o vecindario (comprende tamén os almacéns ata 125 m²).

- As actividades correspondentes á terceira categoría comprenden aquelas que, con ou sen adopción de medidas correctoras, son toleradas en zonas mixtas con outa porcentaxe de uso industrial e/ou exentas con suficiente nivel de apartamento, verbo doutras edificacións. Estarán comprendidas as pequenas industrias que produzan algunhas molestias tolerables en menor grado pero permisibles segundo a súa situación verbo da vivenda sempre que polas súas características non produzan desprendementos de gases, po, cheiros noxentos, ruídos excesivos, vibracións ou acumulación de tráfico. Comprenden tamén os almacéns coas mesmas limitacións cás fixadas para a industria. Inclúense nesta categoría os obradoiros de chapistería e pintura de automóbiles e tamén de reparación de vehículos de máis de 75 m².

- As actividades de cuarta categoría son as potencialmente incómodas, non admitidas á beira mesma dos edificios da vivenda pero si á beira doutros usos e industrias.

Comprende a industria lixeira, e a mediana industria, que normalmente requiren instalación en zonas industriais, pero que en circunstancias especiais e dentro duns límites de superficie, potencia e adicación etc. poden admitirse próximas a zonas residenciais.

- Para a cualificación das actividades en “*molestas*”, “*insalubres*”, “*nocivas*” ou “*perigosas*”, estarase ao disposto no Decreto 2414/1961 de 30 de novembro, con respecto, en todo caso, das presentes Normas³.
- As instalacións auxiliares das industrias aquí consideradas, como depósitos de combustibles, depuradoras, etc, ao servizo da propia actividade industrial, virán reguladas pola súa reglamentación específica, tanto estatal como autonómica.

B) SITUACIÓN.

Situación “A”

- a) En planta piso de edificio de vivendas.
- b) En planta baixa con acceso a traveso de espazos comúns.

Situación “B”

- a) En planta baixa de edificio de vivenda con acceso directo e independente dende a vía pública.
- b) Anexo á vivenda unifamiliar.

Situación “C”

En naves ou edificios independentes en pátios de couzada ou en parcelas interiores.

Situación “D”

En edificios industriais entre medianeiras de edificios residenciais e con fachada á rúa.

³ Estarase asimesmo ao que se sinala na Lei 38/1972 de 22 de decembro, de “*Protección del Medio Ambiente Atmosférico*” e ao Decreto 833/1975 de Desenvolvemento da Lei 38/1972 sobre protección do

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN

Situación “E”

Lindante a edificios residenciais pero ubicada en edificios totalmente independentes sen contacto coas edificacións residenciais.

Situación “F”.

En edificios industriais e en parcelas situadas en áreas e/ou polígonos industriais ou en áreas situadas fóra dos núcleos residenciais de calquera tipo.

CADRO DE COMPATIBILIDADES

CATEGORÍAS	SITUACIONES RELATIVAS						
	A	B	C	D	E	F	
1^a	75	100					Sup. Máx. (m ²)
	5	10					Pot. Máx (Kw)
	0,067	0,10					Dens. de potencia (Kw/m ²)
	25	25					Ruído (decibelios)
2^a		100	200				S.M.
		25	60				P.M.
		0,25	0,3				D.P.M.
		25	40				R.
3^a		120	200	500			S.M.
		30	60	120			P.M.
		0,25	0,30	0,24			D.P.M.
		25	40	50			R.
4^a					1.200	5.000	S.M.
					900	S/F ^(*)	P.M.
					0,75	S7F	D.P.M.
					60	75	R.

(*) Sen Fixar

3. Condicións.

Medio Ambiente Atmosférico; así como todas aquelas que incidan sobre as actividades en cuestión dictadas polos organismos competentes.

- Os usos industriais, agás os correspondentes ás situacións 1º A, 1º B e 2º B, deberán posuír acceso independente de calquera outro residencial, excepto no caso da vivendas do vixiante.
- O edificio deberá dispoñer dunha zona da carga e descarga de mercadorías no interior da súa parcela e con acceso suficiente dende a vía pública, que permita a entrada e saída dos vehículos sen manobrar.
- Aparcamento. Por cada 100 m² construído para este uso disporase no interior da parcela dun mínimo de 1 plaza de aparcamento.

Os límites máximos para cada categoría e en cada unha das posibles situacións consígnanse no Cadro de Compatibilidades que se ven de reflectir na forma de límite de potencia, (PM) superficie máxima construíble, (SM) densidade de potencia (DPM) e niveis máximos de ruído (R).

Para a posta en marcha de calquera uso industrial precisárase dunha certificación do técnico responsable da obra e/ou instalación acreditativa de que a mesma se realizou completamente axustada ao proxecto autorizado.

As industrias que estivesen legalmente **instaladas** no intre de entrar en vigor o P.X.O. que se contradigan co por el establecido, non se considerarán como fóra de ordenación anque **xa se tivesen sobrepasado os límites de superficie establecidos**, sempre que cumplan as condicións aquí fixadas. Pero, en caso ningún se admitirán novas ampliacións se se sobrepasaron os límites superficiais fixados no presente P.X.O.

A medición de decibelios efectuarase na parte exterior da medianeira da industria ou no domicilio do veciño máis afectado polas molestias daquela. As limitacións ou normas que aquí se fixan para a industria, non rexen para as instalacións de acondicionamento doméstico, as cales poderán dispoñer dos elementos e potencia que precisen, debendo quedar instaladas coas convenientes precaucións técnicas co gallo de evitar molestias ao vecindario. Entenderanse comprendidas neste grupo as instalacións de ascensores, montacargas, calefaccións e os seus accesorios de xeradores, instalacións de acondicionamento de aire e outros semellantes.

3.3.4. USO COMERCIAL.

1. Definición.

Enténdese por uso comercial a actividade desenvolvida en calquera local, que supoña a compra-venda ao por menor ou permuta de mercadorías.

2. Clasificación.

A efectos de aplicación destas Normas, establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª. Edificios con máis do 60 % da súa superficie total destinada a usos comerciais e o resto a outros usos, excepto o de vivenda.

Categoría 2ª. Locais comerciais no primeiro sóto, semisoto e planta baixa.

Categoría 3ª. Locais comerciais en corredores ou galerías.

3. Grupos en función da superficie construída.

En función da superficie construída de uso comercial, os establecementos distinguiranse nos seguintes grupos:

GRUPO A.- Superficie construída total $< 100,00 \text{ m}^2$.

GRUPO B.- Superficie construída total $\geq 100 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$.

GRUPO C.- Superficie construída total $\geq 300 \text{ m}^2 < 750 \text{ m}^2$.

GRUPO D.- Superficie construída total $\geq 750 \text{ m}^2$.

4. Condicións dos locais.

Os locais de uso comercial deberán observar as seguintes condicións:

1. A zona destinada ao público no local terá unha superficie mínima de seis metros cadrados e non poderán servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.
2. No caso de que no edificio se dean usos residenciais, deberán dispoñer éstos de accesos, escaleiras e ascensores independentes.

O número de portas do local con saída directa ás vías públicas, así como o seu ancho e o das vías de evacuación regulamentaranse polo disposto no artigo 7.4, da NBE-CPI-96.

As portas de saída ao exterior abrirán no sentido da saída, salvo que non sexa necesario de acordo coa norma de protección contra incendios NBE-CPI-96

No caso de realizarse un cortaventos, as portas que o conforman abrirán no sentido da saída.

Caso de necesitar dúas saídas, por superar unha ocupación habitual de 100 persoas, unha delas consideraráse como SAÍDA DE EMERXENCIA, debendo cumprir cos requisitos exixidos para estas polo artigo 7.2 da NBE-CPI-96.

3. Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira nin portal, senón a traveso dunha habitación ou paso intermedio, con porta de saída inalterable ao lume.
2. Os comercios que se establezan no nivel inferior á planta baixa non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a éste por escaleira con ancho mínimo de 1 metro.

As alturas mínimas libres interiores entre o chan rematado e o teito, en función dos grupos establecidos segundo o tamaño, serán os mínimos seguintes:

GRUPO A.....	2,50 m.
GRUPO B.....	2,65 m.
GRUPO C.....	2,80 m.
GRUPO D.....	3,20 m.

No caso de existir elementos escalonados ou decorativos nalgún punto do local, estas alturas poderanse reducir ás seguintes dimensións, sempre que a súa superficie non supere o 30 % da superficie útil do mesmo:

GRUPOS A e B.....	2,35 m.
GRUPOS C.....	2,50 m.
GRUPOS D.....	2,80 m.

En calquera caso, o aforo destes locais fíxase de acordo cos “estándares” indicados polo artigo 6 da vixente NBE-CPI-96, que, en ningún caso, poderán superarse. O

volumen calculado en función da ocupación anterior, será como mínimo de 4,00 m³/persoa.

5. As escaleiras de servizo ao público, nos locais comerciais, terán un ancho mínimo de 1,2 metros, a excepción dos de 1ª categoría, nos que o ancho non poderá ser inferior a 1,30 m.

No que respecta ao seu trazado e características constructivas axustaranse ao disposto no artigo 9 da NBE-CPI-96, de acordo coa seguinte fórmula: 60 cms. menor ou igual que $2c+h$, sendo “c” a tabica e “h” o chanzo da escaleira.

6. Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 m² de espazo destinado ao público: 1 retrete e un lavabo; por cada 200 m² máis fracción, aumentarase un retrete e un lavabo. A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de aillamento.
7. Nos locais comerciais que formen un conxunto, como acontece nos Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación ou Pasaxes Comerciais, poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espazos comúns de uso público.
8. A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial.

Se só ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/7 da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredores.

Esixirase a presentación de proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello quedando estas instalacións sometidas a revisión denantes da apertura do local e en calquera momento. No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionase axeitadamente, en tanto non se tomen as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local.

Disporán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción do lume, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesario o Concello.

10. As estruturas da edificación serán resistentes ao lume e os materiais deberán ser incombustibles.
11. Esixiranse as instalacións necesarias para garantir ao vecindario e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, ruídos, e vibracións, etc.
12. Nas categorías 1ª e 3ª, en tódolos casos, e na 2ª, cando a superficie total dos locais incluídas as súas dependencias sobrepasen os 1.000 metros cadrados, disporán no interior da parcela, ademáis dos aparcamentos obrigatorios, de espazos expresamente habilitados para as operacións de carga e descarga dos vehículos de subministración e reparto con un número de prazas mínimo \geq ao 10 % dos aparcamentos obrigatorios.
13. Dada a súa especial natureza, os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto dunha regulamentación municipal específica que, en calquera caso, observará como mínimo as prescricións contidas nas presentes Normas.
14. No que atinxe a nivel de ruídos, será de aplicación o disposto no Cadro de Compatibilidades de usos industriais para a primeira categoría, se o local forma parte dun edificio onde tamén hai vivendas ou en local situado entre medianeiras con outro(s) onde se dá ese uso. Nos edificios exentos será de aplicación o disposto na categoría 2ª do Cadro citado.

5. Aparcamento.

Disporase de 1 praza de aparcamento por cada 100 m² construídos ou fracción adicados ao uso comercial, a partires:

- a) Dos 150 m² en categoría 1ª.
- b) Dos 200 m² en categoría 2ª.
- c) Dos 300 m² e/ou de oito ou máis establecementos, en categoría 3ª.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN

6. Superficies máximas construíbles.

No seguinte cadro establécense as superficies máximas construíbles segundo as categorías e as zonas de ordenanza previstas.

Para alterar calquera dos límites establecidos no Cadro devandito será precisa a modificación puntual do Plan Xeral.

	UC1	UC2	UC3	UNC1	UNC2	NRL1	NRL2	NRO1	NRO2	URB 1	URB2
Categoría 1ª	750	300	S/P.N. ⁴	6.000 A,B,C, D	300 A,B	100 A	300 A,B	100 A	100 A	100 A	S.L. ⁵ A,B,C, D,
Categoría 2ª	300 A,B	300 A,B	S/PN	750 A, B, C	100 A	100 A	100 A	100 A	100 A	100 A	- .
Categoría 3ª	100 A	-	S/PN	300 A, B	-	-	-	-	-	-	-

⁴ Segundo a súa propia Normativa.

⁵ S.L. Sen limitación.

3.3.5. USO DE OFICINAS.

1. Definición.

Inclúense neste uso os edificios nos que predominan as actividades administrativas ou burocráticas de carácter público ou privado: os de Banca, os que con carácter análogo, pertencen a empresas privadas, os que se destinan a acobillar despachos profesionais ou servicios personais de calquera clase, independentes da vivenda.

2. Condicións xerais.

Os locais de oficinas terán os seguintes servicios:

- a) Hasta 100 m², un retrete e un lavabo. Por cada 200 m² máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo.
- b) A partires dos 100 m² instalaranse con enteira independencia para mulleres e homes.
- c) Estes servicios non se poderán comunicar directamente co resto dos locais, sendo necesaria a construción dun vestíbulo de aillamento.

As oficinas que se establezan en semisoto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a éste por escaleiras con un ancho mínimo de 1 metro cando teñan utilización por parte do público. As alturas mínimas destas plantas rexerán polo dito na norma 5 das condicións de uso comercial.

Nos restantes pisos a altura mínima dos locais de oficinas será a que se fixa no PXO para as plantas de vivenda.

A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

Se só dispoñen de luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local.

Esixirásese a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión denantes da apertura do local en calquera momento.

No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionasen correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá pechar o local total ou parcialmente.

Esixiranse as instalacións necesarias para garantir ao vecindario e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, ruídos, vibracións, etc.

3. Aparcamento.

Por cada 100 m² adicados a este uso en edificio non exclusivo, habilitarase unha praza de aparcamento. En edificio exclusivo, unha praza cada 50 m² construídos.

3.3.6. USO HOTELEIRO.

1. Definición.

É o uso que corresponde a aqueles edificios de servizo ao público que se destinan ao aloxamento temporal. Consideranse incluídos neste uso as residencias –incluídas as xeriátricas- e actividades complementarias das mesmas. Tamén aparthoteis e semellantes.

2. Clasificación.

Independentemente da categoría funcional que se lle outorgue por parte da regulación sectorial aplicable, no presente P.X.O. estableceuse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Establecementos cunha superficie maior de 1.500 m² ou cunha capacidade maior de 30 prazas.

Categoría 2ª. Establecementos cunha superficie igual ou inferior a 1.500 m² e ≤ 30 prazas.

Categoría 3ª. Establecementos adicados a turismo rural. Para a materialización deste uso será obrigado que, con carácter previo, se teña levado a cabo no edificio a rehabilitación ou restauración pertinentes. Non se permitirá este uso nos edificios de nova construción.

3. Condicións.

Ademais das condicións vixentes, os locais cumpriran coas dimensións e condicións que lle fosen de aplicación, das fixadas para Uso de Vivenda.

4. Aparcamento.

Por cada 100 m² construídos para este uso, disporase de 1 praza de aparcamento. Nos establecementos con capacidade superior a 10 prazas, por cada 2 prazas, disporase de 1 de aparcamento. No caso de residencias xeriátricas estes estándares poderanse reducir nun 30 %.

3.3.7. USO DE SALAS DE REUNIÓN E USOS HOSTELEIROS.

1. Definición.

Corresponde aos locais pechados ou abertos, que teñan coma finalidade principal a de acobillar actividades de relación ou vida social entre os individuos, comprendendo, xa que logo: cafés, tabernas, restaurantes, salóns de baile, salas de xogos e semellantes.

2. Categorías.

Preverse dúas categorías:

- 1ª) Locais onde se emita música (tales como discotecas, pubs e semellantes) tanto en directo como reproducida.
- 2ª) Todos os demais usos.

3. Condicións xerais.

Estes locais cumprirán as condicións establecidas para **o uso de comercio**.

Ademais disto cumprirán, en todo caso, o establecido nas disposicións sectoriais vixentes ou en razón da súa especialidade.

Os grados de compatibilidade en relación á vivenda serán os establecidos para o uso industrial no que se refire aos máximos ruídos admisibles.

Terán que someterse ao disposto no Regulamento de "*Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas*" (Decreto de 30/11/1961) e no "*Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas*" (aprobado por RD 2816/1982, de 22 de agosto). No que atinxe aos niveis de ruídos rexerá o disposto sobre a tolerancia de decibelios na Ordenanza de uso industrial no nivel de 35 decibelios como máximo.

O Concello poderá denegar a súa instalación naquelas fincas ou conxuntos de fincas que estean situadas en vías que polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, agás que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira.

Os usos que impliquen actuacións musicais en directo ou reproducidos por calquera medio (discotecas, pubs e semellantes) terán que se desenvolver en edificio exento cando superen os 250 m². Se superan os 500 m², ademais diso, terán que se situar a máis de 150 metros de calquera outra edificación de uso residencial, prohibíndose expresamente a súa localización en ningún dos núcleos rurais delimitados no presente PXOM.

4. Aparcementos.

Os locais onde se desenvolvan estes usos, con superficie superior aos 100 m², deberán ter unha previsión de prazas de aparcamento ≥ 1 por cada 50 m² construídos na categoría 2 e de 1 praza \geq por cada 25 m² construídos.

3.3.8. OUTROS USOS DE CARÁCTER EQUIPAMENTAL.

As construcións adicadas usos equipamentais, tales coma usos de servicios de infraestructuras, telecomunicacións, depuración, residuos sólidos sanitarios, asistenciais, educativos e docentes, socio-culturais, relixiosos, deportivos, recreativos, así como os residencial-mobiles e espectáculos, ateranse en todo ao disposto polos organismos correspondentes sobre o particular.

3.3.9. CONDICIÓN DO GARAXE-APARCAMENTO E SERVICIOS DO AUTOMÓBIL.

1. Definición e clasificación.

1. Chamamos “*garaxe-aparcamento*” a todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera caste, tanto para a súa custodia, coma para o seu mantemento ou reparación.

2. Aos efectos de aplicación destas Normas, divídense nas seguintes categorías:

Categoría 1ª : Garaxe-aparcamento en planta baixa, semisotos, sotos e segundos sotos.

Categoría 2ª : Garaxe-aparcamento en parcela interior, pátios de couzada e espacios libres privados.

Categoría 3ª : Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Categoría 4ª : Estación de Servicio.

Categoría 5ª : Locais de mantemento, entretenimento e limpeza de automóbiles.

2. Condicións xerais.

1. A instalación e uso de garaxes-aparcamentos e locais para o servizo de automóbiles, deberán suxeitarse ás prescricións das presentes normas e das ordenanzas de zona e demais disposicións vixentes.

2. O Concello poderá denegar a súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares, así o aconsellen, agás que se adopten as medidas correctoras oportunas, mediante as condicións que cada caso requira. O feito de denegar a instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non relevará aos propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma axeitadas.

3. Queda prohibido realizar aparcamentos-garaxe individualizados en toda a fronte da planta baixa con acceso directo de cada un á calzada, a traveso da beirarrúa, inutilizando ésta con vados contínuos.

3. Accesos.

1. Agás os situados en plantas baixas, sotos e semisotos de vivendas unifamiliares, os garaxes-aparcamentos, os seus establecementos anexos e os locais do servizo do automóbil disporán dun espazo de acceso de 3 metros de ancho e cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, ou pendente inferior ao 3 % no que queda prohibida actividade algunha.
2. Os garaxes-aparcamentos das categorías 1ª, 2ª e 3ª deberán cumprir, ademais, as seguintes condicións:
 - a) Os de menos de 800 m² terán un único acceso de tres metros, de ancho, como mínimo. Nos de máis de 800 m², o ancho, como mínimo do acceso será de 3, 3,5 ou 4 metros, segundo dean a rúas de a) máis de 10 metros, b) entre 8 e 10 e c) entre 6 e 8 m., respectivamente.
 - b) Os garaxes-aparcamentos de menos de 800 m² poden utilizar, no seu caso, como acceso o portal do inmovible cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio. Os accesos destes garaxes de menos de 800 m² poderán servir tamén para dar entrada a locais con usos autorizados, sempre que as portas que dean ao mesmo sean blindadas e o ancho do acceso sexa superior a 4 metros e nos de menos de 200 m² sexa superior este acceso a tres metros.
 - c) As ramplas rectas non sobrepasarán a pendente do 15 % e as ramplas en curva a do 12 %, medida pola liña media. A súa anchura mínima será de 3 metros, co sobreancho necesario nas curvas; o seu radio de curvatura, medido tamén no eixo, será superior a 6 metros.
 - d) Os accesos dende a vía pública serán únicos para cada edificio ou parcela, agás en categoría 2ª, onde pode haber distinción entre lugar para entrar e lugar para saír.
 - e) A localización do acceso á rúa deberá ser obxecto de consulta previa ao Concello, cujos Servizos Técnicos procurarán concentrar accesos cos xa existentes e separados comenentemente. O Concello resérvase o dereito da concesión da correspondente licenza de vado se non se cumpriese este requisito.

4. Praza de aparcamento.

Enténdese por praza de aparcamento un espazo mínimo de 2,20 por 4,50 metros, libre de obstáculos. Non obstante, o número de coches no interior dos garaxes-aparcamentos non poderá exceder do correspondente a 25 m² por coche. Sinalaranse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos dos proxectos que se presenten ao solicitar a concesión das licencias de construción, instalación, funcionamento e apertura.

5. Altura mínima.

En garaxes-aparcamentos admítese unha altura libre mínima de 2 metros en calquera punto .

6. Ventilación.

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedir a acumulación de vapores de gases nocivos.

Os garaxes-aparcamentos soterrados ubicados en pátios de couzada ventilarán necesariamente por chemineas que cumpran coas condicións antes sinaladas.

7. Aillamento.

O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar aillado do resto da edificación ou fincas colindantes por muros e forxados resistentes ao lume e con illamento acústico, de acordo coas regulamentacións sobre Ruídos, sen ocos de comunicación con pátios ou locais destinados a outros usos.

8. Comunicación.

Poderá comunicarse o garaxe-aparcamento con cuartos trasteiros, núcleo de escaleiras e/ou ascensores sempre que o acceso dispoña de porta especial blindada resistente ao lume. Tamén se poderá comunicar con caldeiras, salas de máquinas ou semellantes

sempre e cando estes espazos teñan acceso propio independente do garaxe e dispoñan dun vestíbulo acaído de aillamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os situados debaixo de salas - espectáculos, os cales estarán aillados, prohibíndose calquera comunicación interior co resto do inmovible.

9. Condicións particulares das estacións de servicio.

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas Normas de uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumprarán coas seguintes condicións.

- a) Disporán de aparcamentos en número suficiente para non coutar o tránsito, cun mínimo de 3 prazas por surtidor.
- b) Os obradoiros do automóbil anexos non poderán ter unha superficie de máis de 100 m² e disporán de 1 praza de aparcamento por cada 25 m² do dito taller. Se se establecesen servicios de lavado e engrase, deberán instalarse coas condicións sinaladas no parágrafo seguinte.

10. Condicións particulares dos talleres de automóviles.

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas Normas do uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumprarán cas seguintes:

- a) Non causarán molestias aos veciños e viandantes.
- b) Disporán, dentro do local, e/ou da parcela, de 1 praza de aparcamento por cada 100 m² de taller.
- c) Nos locais de servicio de lavado e engrase que formen parte de edificios de vivendas, a potencia instalada non excederá de 25 CV. Nos restantes non excederán de 60 CV., e en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación. Disporán de 1 plaza de aparcamento por cada 100 m² de local.

3.3.10. CONDICIÓN DO USO AGROPECUARIO.

1. Definición.

É o uso propio da explotación dos recursos naturais da terra, comprendendo as actividades agrícolas, gandeiras, forestais, etc.

2. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1^a : Espacios e construcións pequenos, anexos ou incorporados á vivenda unifamiliar, tales coma hortas, pequenos eixidos ou “*salidos*”, xardíns familiares, adegas, alpendres, cortes, hórreos, galiñeiros, pombais, palleiras, etc.

Categoría 2^a : O resto dos espacios agrogandeiros e forestais sen limitación de tamaño e as construcións ailladas adicadas a este fin, tales coma: silos, instalacións gandeiras en réxime de estabulación, picadeiros, alpendres forestais, etc.

3. Condicións xerais.

1. Agás as actividades da 1^a categoría que se poderán desenvolver tamén en solo de núcleos rurais e na “*Ordenanza de núcleos orixinarios en solo urbano*” sen máis limitacións que as derivadas da lexislación vixente e o dictado nas presentes Normas, o resto das actividades terán que se realizar forzosamente en solo clasificado como rústico e/ou no solo dos núcleos rurais segundo determinen as ordenanzas específicas aplicables de cada tipo destes solos.
2. As actividades que leven parello o feito constructivo haberán de axeitarse ao disposto na lexislación urbanística, especialmente no concernente ao procedemento de autorización (segundo se determina no artigo 41 da LOUG).
3. As instalacións gandeiras de categoría 2^a e con base territorial que se incen terán que se afastar de calquera núcleo de poboación segundo o cadro de distancias seguinte:

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN

	Zona Alta	Zona Baixa
Granxas vacún	200	500
Granxas ovino	200	500
Granxas porcos	1.000	2.000
Granxas aves	400	1.000
Outros	1.000	2.000

4. Cando se trate de explotacións gandeiras sen base territorial en ningún caso se permitirá a localización a menos de 1.000 m. de calquera asentamento e 250 m. da vivenda máis próxima.

3.3.11. CONDICIÓN DO USO EXTRACTIVO.

Prohibición xeral.

Prohíbese calquera actividade extractiva nos solos urbanos e urbanizables agás os desmontes necesarios para levar a cabo a urbanización e a construción. No solo rústico especialmente protexido só se poderán levar a cabo extraccións de terras, áridos, rochas ou minerais se expresamente se autoriza na Norma ou Ordenanza específica, logo de obter a preceptiva e previa autorización do órgano urbanístico autonómico; e, en todo caso, sempre que se demostre fefacemente que esa actividade, en tanto que temporal, non afecta aos valores que se queren protexer; e poderán prohibirse, cando non se cumpra coas condicións legalmente esixibles calquera que sexa a calificación do solo, nun radio inferior a 500 m. dos núcleos de poboación, e de edificios ou restos históricos e arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados nestas Normas ou incluídos en Catálogo. Non poderán en ningún caso afectar a unha superficie superior aos 5.000 m².

Requisitos da licenza municipal.

1. As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas á previa autorización municipal, sen perxuízo da necesidade de recabar as necesarias autorizacións doutras administracións e organismos.
2. A obtención de autorización por parte doutras administracións ou organismos non prexulgará a obtención da licenza municipal, que non poderá ser outorgada cando non se cumpran os extremos e condicións reguladas neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.
3. A máis diso, o outorgamento da licenza municipal estará, en todo caso, subordinado ao cumprimento dos seguintes requisitos: a) respecto á paisaxe existente; b) conservación do arborado; c) preservación da pureza do medio ambiente; e non desviación, merma ou polución de correntes de augas, superficiais ou soterráns; d) o establecemento das garantías precisas para que tales condicións se cumpran. O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licenza.

Solicitud de licencia.

A solicitude de licencia municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:

- a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes e nivelacións previstas e de duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos esixidos pola lexislación da Comunidade Autónoma Galega.
- b) Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
- c) Testemuña fefacente do título de propiedade do terreo no que se pretende efectuar a extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, deberá presentar o correspondente permiso do(s) propietario(s).
- d) Descrición das operacións de excavación ou desmonte, con plano topográfico a escala 1: 1.000 cos perfís nidos dos traballos a realizar. Con igual detalle débese expoñer a maneira de como se vai repoñer o estado primixenio do terreo unha vez efectuados os movementos de terras, así coma os prazos das reposicións parciais.
- e) Indicación do volume de terra e rocha a remover e as de áridos a extraer.
- f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

Condicións da licencia municipal.

Cando a extracción de áridos e movementos de terras implique destrución de arborado, imporase ao titular da licencia a obriga de efectuar a repoboación da finca e de coidar a plantación ata que a mesma teña enraizado e poida desenvolverse normalmente.

3.4. CONDICIÓN XERAIS TIPOLOXICAS.

3.4.1. NORMAS XERAIS.

1. Todas as construcións adaptaranse, no básico, aos patróns arquitectónicos do contorno.
2. Trataranse como fachadas tódolos paramentos dun edificio visibles dende as vías públicas, facéndoo con materiais de cerramento de textura e cor en concordancia cos empregados nas fachadas exentas, recomendándose o uso da pedra en calquera das fábricas tradicionais.
Cando se trate de edificios contiguos que amosen unha diferenza en altura $\geq 1,5$ metros, será obrigado tratar como fachada o paramento que quede visto dende a rúa.
3. Nos edificios xa construídos -dentro ou fóra de ordenación- nos que pola ordenanza de aplicación das presentes normas vaian ficar con medianeiras ao descuberto, visibles dende a rúa, o Concello obrigará aos propietarios ao tratamento das mesmas. O Concello poderá, en cada caso, obrigar á súa execución en forma de fachada ou como simple paramento pintado ou decorado.
4. En xeral, pero sobre todo nas zonas de edificación extensiva, así como no solo rústico, a prol de salvagardar a ambientación natural, a paisaxe e a edificación tradicional, esixirase que a volumetría, composición e natureza, textura e cor dos materiais sexa concorde coa utilizada no proceso de formación da paisaxe histórica, e en calquera caso, con suxeición ás condicións que se fixan no artigo 42 da LOUG.

3.4.2. NORMAS PARA OS DIVERSOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓNS.

3.4.2.1. Edificacións destinadas preferentemente a vivenda e usos que supoñan residencia..

1º) **Parámetros exteriores.**

a) **Altura e/ou número de plantas.** Establécese en cada Ordenanza ou norma específica a cada tipo de solo. O máximo permitido no Termo Municipal son catro plantas (PB + 3 PP.AA. + PBC), sen poder superar en ningún caso os 13,2 metros de altura).

b) **Morfloxía da planta.**

1. **Para as vivendas colectivas** establécese nas ordenanzas específicas e nos Planos de Ordenación.
2. **Para as vivendas unifamiliares** serán plantas regulares, aconsellándose as formas rectangulares ou cadradas para o corpo principal.

c) **Fachadas.**

1. **Materiais:**

- Recoméndase o emprego de paredes de cerramento exterior e de carga de calquera tipo de fábrica e calidade de pedra. Tamén se autorizan outros tipos de fábrica coma o ladrillo ou o bloque de formigón de calidade, sempre que se enluzan e se pinten; autorízase, igualmente, o formigón feito “*in situ*” ou prefabricado, sempre que o seu acabado sexa de calidade, pola súa condición de “*visto*”. Permitirase igualmente a utilización da madeira, sempre que se trate de edificacións lixeiras que se permita situar nas zonas de outa calidade medioambiental, sempre que pola Administración sectorial se autoricen.
- Recoméndase o emprego dun só material en fachada cun tratamento sinxelo do mesmo; pero autorízase e recoméndase o recercado de ocós utilizando

outros materiais -ben por resalte, ben por refundido no mesmo material- utilizando outros materiais. En calquera caso o recercado non debe ser rechamante nin se deben adoptar solucións tipolóxicas alleas á cultura e ás formas do país.

- A carpintería de madeira será obrigada nas obras de restauración das vivendas amparadas por subvencións públicas cunha vellez superior aos 40 anos a contar dende a data de aprobación do presente PXO e cuxos paramentos externos, en todo ou en parte, sexan de pedra vista.

En calquera caso recoméndase como material para bastidores e cercos de portas e ventás, a madeira de calquera clase, pero con preferencia daquelas que se obteñan de especies arbóreas autóctonas (castiñeiro, carballo, etc.).

Tamén se poderán utilizar outros materiais para bastidores e cercos de ventás e portas, tales coma o ferro, ou o aluminio, sempre que estean pintados, lacados ou coloreados mercede a calquera sistema.

Prohíbese a madeira vernizada e o aluminio na súa cor natural na parte externa de tódalas carpinterías exteriores.

- As paredes medianeiras terán que ser tratadas como fachadas se van a permanecer vistas logo de rematada a obra.

2. Coloridos.

Os paramentos de materiais que sexa preciso pintar poden facerse con calquera das cores tradicionalmente usadas polos habitantes de Brión; outro tanto cabe afirmar da carpintería exterior. Acónsellanse os verdes, azuis, roxos, ocre, e brancos.

3. Ocos.

Recoméndase que o dimensionado dos ocos exteriores estea presidido por criterios de racionalidade e normalización, para que o seu tratamento e disposición nas fachadas axude a unha equilibrada composición das mesmas.

Para as edificacións que se constrúan en solo de núcleos rurais, así como no urbano consolidado, os ocos das ventás deberán ter forma cadrada ou rectangular. Mais neste caso, o lado vertical -xamba- deberá ser sempre máis longo có horizontal -lintel-. Cando se pretenda obter un oco rectangular de maior lonxitude no sentido horizontal, terá que ser como resultado de xustapoñer dous ou máis ocos cadrados ou acusadamente verticais. Non se fixan proporcións para os ocos das portas. No resto dos solos de ordenanza recoméndase esta tipoloxía de ocos pero non se obriga ao seu emprego.

d) **Corpos Voados.**

Prohíbese calquera corpo voado que non teña carácter lixeiro, tal como galerías, solainas, balcóns, corredores, etc.

Só se permitirán os corpos voados seguintes:

1) **Abertos:**

Balcóns que delimiten un volume aberto ao exterior por algunha das súas caras ou parte das mesmas.

2) **Acrystalados:** Saíntes pechados nos que os elementos de peche estean construídos, coma mínimo, por un 70 % de superficie acristalada.

3) **Beirados e cornixas:** Sempre que cumpran coas medidas máximas establecidas. Balcóns que delimiten un volume aberto ao exterior por algunha das súas caras ou parte das mesmas.

e) **Materiais:** Para o entramado resistente de galerías, miradoiros, etc. recoméndase a madeira, mais tamén se autorizan outros materiais, tales como o ferro, aluminio, formigón prefabricado...; en calquera caso, teñen que ser pintados, lacados ou coloreados mercede a calquera produto ou sistema, prohibíndose a madeira vernizada e o aluminio na súa cor natural.

Os materiais dos antepeitos para os balcóns, solainas ou corredores poderán ser de pedra, ladrillo revestido e pintado e materiais semellantes. As varandas poderán ser de madeira, ferro ou ferro fundido. No caso de que se empreguen outros materiais terán que ser pintados tal e como se dixo no parágrafo anterior para as galerías.

f) Entrantes.

Autorízanse e recoméndanse todo tipo de soportais, porches, cabidos, etc., sobre piares, ées dereitos ou encol mesmo de muros de carga. En solo urbano, os soportais terán que ter unha anchura mínima de 3 m. e unha altura libre mínima de 3 m.

g) Adosamentos.

Cando as ordenanzas o permitan e, en todo caso, para as vivendas unifamiliares tanto nas áreas urbanas coma nas rústicas, autorízase e recoméndase o emprego de elementos arquitectónico-constructivos adosados á edificación que consigan producir “*efecto-invernadoiro*”, mercede a calquera sistema. Para elo, recoméndase o mesmo entramado resistente que o sinalado para as galerías e miradoiros.

h) Cubertas.

- Somentemente se autorizarán cubertas a unha, dúas e catro augas para os edificios exentos e a unha, dúas, tres ou catro augas para os adosados, agás no suposto de que na Ordenanza específica se permita a construción de cubertas planas.
- Os faldóns terán que ser de igual pendente e terán que se atopar, sempre que a aplicación da ordenanza o permita, nunha liña -cumieira- ou nun punto -cumio-.
- Recoméndase o emprego de calquera tipo de tella de barro cocido como material de cubrición.. Para poder autorizar o emprego doutros materiais de cubrición teráse que demostrar a súa necesidade constructiva e/ou o carácter emblemático -individualizado- da edificación.

- Autorízase a construción de lucernarios, claraboias ou ventás fixas e practicables sobre da cuberta, sempre e cando non troquen a pendente da mesma, aínda que se sitúen en distinto nivel ao do resto da cuberta.
- Os vóos de cornixas e beirados autorizaranse sempre que cumpran co fixado nas Ordenanzas Xerais de volume.
- As saídas de fumes ou ventilacións forzadas deberán ser tratadas como acontecía na arquitectura tradicional: a) a base de volumes potentes, feitos co mesmo material que o das fachadas; b) a base de elementos metálicos lixeiros e móbiles, tipo cataventos.

2º) **Parámetros interiores.**

- a) **Planta e altura libre de planta.** Fíxanse nas ordenanzas xerais e/ou nas específicas.
- b) **Portais.** O oco do portal non terá menos de 1,30 m. de luz.
- c) **Escaleiras.**

Nos edificios que acollan vivenda colectiva e/ou plurifamiliar as escaleiras terán que ser obrigatoriamente interiores.

Naqueles outros que se adiquen a vivenda unifamiliar permitiranse tamén as escaleiras exteriores, sempre que desemboquen en “rellano”, patín, corredor ou solaina; e só para o suposto de que estea pechado o espacio situado debaixo da mesma por medio de paramentos verticais situados na súa proxección. Esta regra excepcionalizárase cando os chanzos sexan de pedra, permitíndose entón o seu inserimento nos muros da edificación.

Para os materiais usados nas escaleiras exteriores rexerá todo o dito sobre materiais de cerramento e carpintería.

3.4.2.2. Construcións adicadas a vivenda unifamiliar en áreas urbanas, nos núcleos rurais e no solo rústico, no seu caso.

1º) Parámetros do entorno inmediato.

a) Preexistencias constructivas na parcela.

- De existir na parcela construcións denominadas preexistencias procurarase ser respectuoso con elas, tanto no que fai a súa conservación, utilización ou reutilización como no que atinxe á harmonización do novo e do vello a traveso do deseño axeitado e a correcta utilización de materiais e técnicas constructivas.
- Isto será de aplicación para tódalas clases de edificacións complementarias, ou para construcións de distinto uso, sexa cal sexa o estado e funcionalidade presente.
- En consecuencia, prohíbese todo tipo de derrubamento sen o correspondente proxecto que xustifique os motivos e deixe suficientemente garantido que o derrubado non atenta contra o necesario mantemento ou transformación positiva das preexistencias do mundo rural.

b) Preexistencias doutro tipo.

Na medida en que sexa posible, as novas construcións deben ser respectuosas coa morfoloxía do terreo, procurando polo mesmo o mantemento da mesma, así como das árbores, dentro do que permitan as posibilidades constructivas e o programa de necesidades.

A simple título de exemplo, teríamos toda a caste de arborado autóctono de porte ou **cómaros, socalcos, talúdes, muros, valados** e toda caste de **vedacións, minas, regatos, canles, fontes, emparrados**, etc., etc. que deben ser tratados como algo

con vida propia, que a meirande parte das veces resulta non só compatible senón tamén arriquecedor para as novas vivendas ou a reforma das existentes.

2º) **Parámetros do entorno mediato.**

a) **Patróns constructivos propios.**

O feito constructivo individual non pode ser un acto desvencellado do feito constructivo colectivo.

De aí que as novas construcións nestas zonas xa consolidadas pola edificación teñen que harmonizar non só coas preexistencias do propio terreo, senón tamén con aquelas que se sitúan fóra; e tanto cos patróns arquitectónicos propios da arquitectura da zona, que utiliza elementos constructivos depurados, tales coma **balaustradas, corredores, solainas, galerías, bufardas, chemineas, cataventos, canzorros, patíns, peitorís, portadares, portais, pórticos, soportais, barandas**; como se integrar na estrutura da entidade poboacional primixenia (núcleos rurais) ou na do territorio, estruturas que veñen determinadas polas relacións establecidas entre ese tipo de obxectos e superobxectos espaciais de distinta significación (poñamos por caso, **todo tipo de fincas ou cerramentos, camiños** ou calquera caste de **infraestructuras productivas**), mais tamén, construcións adxectivas e complementarias de toda caste.

b) **Condicionantes paisaxísticas.**

- As novas construcións deben harmonizar coa paisaxe da zona. Para elo, as formas e colorido, así como a propia ubicación deben procurar esa harmonía. Como regra xeral, a edificación deberá dispoñer das cores apuntadas de tonos claros ou grises nos paramentos verticais e cores ocre (tella) nas cubertas. A parcela debe amosar as cores da vexetación propia de cada xeira do ano.

A máis diso, a propia ordenación xa procura que as novas edificacións se localicen nos primitivos lugares, aldeas, rueiros e casais.

Os casos de apartamento da regra deben ter unha xustificación, que pode ir dende a existencia de novos usos, difícilmente acomodable ás preexistencias -pero permitidos- ou, mesmo, ao deseño que busca contrastes axeitados nun labor creativo e non con imitacións absurdas ou malas aprendizaxes de arquitecturas alleas.

3.4.2.3. Outro tipo de construcións.

1º) Edificacións complementarias.

- a) Os edificios auxiliares ou complementarios á vivenda tradicional, tales como alpendres, cortes, garaxes, ou os elementos constructivos tales como muros, cercados, etc. poderanse construír con calquera material que teña a necesaria consistencia. Recoméndase especialmente a pedra en calquera das fábricas usadas decote en Brión. No caso de utilizar ladrillo, deberase enfoscar e calear ou pintar; e no suposto de empregar bloques de formigón prefabricado, estes terán que ser de calidade e será obrigatorio o seu encintado.
- b) O deseño da edificación complementaria debe coidar a harmonía coas formas preexistentes. O arranxo das vellas construcións complementarias así como as reformas produto de novas funcións ou das mesmas funcións pero realizadas con outra tecnoloxía, deben recoller a esencia das formas do contorno no que fai aos patróns arquitectónicos básicos e á escala, sen que se obrigue a usar materiais determinados.

2º) Edificios adicados a outros usos.

Nos edificios para uso industrial, almacéns, instalacións agrícolas e gandeiras de 2ª categoría, e en calquera outro tipo de edificación de carácter productivo ou equipamental, recoméndase tamén o uso da pedra, pero poderán construírse con calquera material consistente. No caso de que sexa ladrillo ou bloques de formigón prefabricados, será obrigatorio enfoscalos e pintalos exteriormente, ou encintalos nas xuntas.

Nas ordenanzas específicas de cada zona exprésanse os parámetros cuantitativos deste tipo de edificacións. Mais, en calquera caso, será obrigado que se produza unha integración coas formas propias da zona.

3º) **Conservación, reforma ou ampliación de construcións existentes.**

Para autorizar calquera actuación tendente a conservar, reformar ou ampliar edificios ou construcións de calquera tipo, terán que axustarse, ademáis de cumprir co resto da normativa edificatoria, aos seguintes criterios:

- a) **Conservación.** Demostrar, previo estudio detallado no que figuren Memoria, Planos e Fotografías que os materiais, cores e técnicas constructivas serán análogas aos existentes.
- b) **Reforma.** Demostrar previo estudio detallado, no que figurarán Memoria, Planos e Fotografías, que a reforma non afecta a aspectos tipolóxicos nin compositivos esenciais e que os materiais, cores e, no seu caso, técnicas constructivas serán semellantes aos das edificacións existentes e/ou compatibles dende o punto de vista funcional e formal, con eles e co entorno no que a devandita reforma se pretende. cores
- c) **Ampliación.** Demostrar, previo estudio detallado no que figurarán Memoria, Planos e Fotografías, que a ampliación non desvirtúa a edificación existente ou o seu contorno e que é compatible con aqueles dende o punto de vista compositivo, tipolóxico, morfolóxico e paisaxístico, ben por mímese, ben por contrapunto, coidando e valorando con precisión en cada caso os materiais, técnicas e cores empregadas.

3.5. DISPOSICIÓN LEGAIS A TER EN CONTA PARA AS OBRAS DE EDIFICACIÓN E URBANIZACIÓN.

- 1º) Cumprirase co disposto tanto na lei do Solo de Galicia, como no disposto na LOUG, no que respecta á transitoria Primeira.
- 2º) Tódalas obras que se acometan, ben sexan para edificacións, construcións ou instalacións, ben sexan de urbanización, deberán respectar, entre outras, as disposicións legais contidas nas seguintes leises:
- 1) Lei 8/1997, de **20 de agosto** de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia e o seu Regulamento, aprobado por Decreto 35/2000, de 29 de Febreiro.
 - 2) Lei 7/1997, de **11 de agosto**, de protección contra a contaminación acústica.
 - 3) Lei 10/1997, de **22 de agosto**, de residuos sólidos urbanos de Galicia.
- 3º) En todo o que non estea regulado na Normativa do presente PXOM de Brión, será de aplicación o preceptuado nos seguintes corpos normativos:
- 1) *“Ley del Regimen del Suelo y Valoraciones”* (Ley 6/1998, de **13 de Abril**, modificada polo RD 4/2000 e pola sentenza do TC que alude aos artigos 16.1, 38 e a D.F. única.
 - 2) Lei de Ordenación do Territorio (Lei 10/1995).
 - 3) Regulamento de Planeamento (no que aínda estea vixente), aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de xuño).
 - 4) Regulamento de Xestión Urbanística (no que aínda estea vixente), aprobada por R.D. 3288/1978, de 25 de Agosto.
 - 5) Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia, aprobado por Decreto nº 28/1999, de 21 de Xaneiro.
 - 6) Decreto 8/2000 polo que se regulan os Plans e Proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal

3.6. NORMAS DE ORDENACIÓN.

3.6.1. NORMATIVA DE SISTEMAS XERAIS.

3.6.1.1. Rede de estradas e outras vías.

3.6.1.1.1. *Clasificación das estradas e demais vías.*

En función dos criterios establecidos na Memoria Xustificativa a este respecto, aos efectos da presente Normativa, e conforme ao disposto na Lei 4/1994, de 14 de Setembro, de Estradas de Galicia, establécese a clasificación das vías do Concello do seguinte xeito:

Vía Tipo I. Autovía Santiago-Noia. De acordo co disposto na Lei 4/1994, xa citada, as autovías son estradas que teñen calzadas separadas por cada sentido de circulación e limitación de accesos dende as propiedades.

Trátase, pois, dunha vía especializada, pero que se integra na ordenación urbana de Brión, mercede a medidas de deseño da propia vía (trazado, construción en viaducto a carón dun grande parque, con resolución e minorización de impactos).

Esta vía será construída pola CPTOPV na súa totalidade e os terreos incluídos no solo urbano previsto polo presente planeamento, atravesados por ela serán obtidos gratuítamente por mor de estaren adscritos a áreas de solo urbano non consolidado, comprometéndose o Concello á súa disposición por medio da ocupación directa dos mesmos.

No resto dos treitos do seu trazado polo Termo Municipal, a adquisición dos terreos necesarios farase por expropiación por parte da Administración titular da dita autovía.

Vías Tipo II. Inclúense neste tipo de vías as de ronda, no sentido Norde-Sur, que co carácter de vías perimetrais urbanas, servirán para marcar lindeiros e/ou canalizar os tráficoes nesas direccións, a saber:

- a) Vial de conexión do Leste entre Soigrex e o corredor Santiago-Noia.
- b) Vial perimetral concebido como variante oeste da AC-451, que arranca na rotonda de incorporación a autovía e morre naquela estrada, por riba de Aguiar.

Garantírase que as propiedades contiguas a estes novos viais, non teñan acceso directo nas áreas de novo trazado, prevendo a construción de viais de servizo de conexión entre as propiedades e os viais.

Vías Tipo III. Son as vías que a Normativa vixente xa incluía no Sistema Xeral de Comunicacións como vías interurbanas, a saber:

- a) Estrada comarcal C-543, Santiago-Noia. Titularidade autonómica. Rede primaria básica.
- b) Estrada provincial AC.-300, entre a Picaraña (na N-550) e Os Anxeles (na C-543), no treito municipal. Titularidade autonómica
- c) Estrada provincial AC-451, entre Os Anxeles ata Os Barreiros (no encontro coa estrada de Bertamiráns a Negreira), no treito municipal. Titularidade autonómica, Rede Primaria Básica.

Estas vías, aínda que convertidas en vías urbanas, en boa parte do percorrido polo interior do Termo Municipal, seguen a ter funcións de comunicación co exterior, cara a Santiago e Noia, nun caso, cara a Padrón, noutro, e por último cara Negreira o Val da Barcala e a Costa da Morte.

- d) Estrada provincial ACP-1302, de Urdilde (na C-543) a Negreira, no treito municipal, que ten a mesma función de comunicacións no sentido N-S, pero pola parte Oeste (Arriba) do Concello.
- e) Aínda que decorrendo enteiramente polo Termo Municipal, inclúese tamén neste tipo de vías a estrada ACP-1302, de Liñares a Cornanda, que cruza a anterior á

altura de Vilar. É a vía que mellor conecta as parroquias do Leste coas do Sur da Zona Alta (Luaña e Cornanda).

- f) A estrada que comunica Pedrouzos coa ACP-4502 á altura de Mourentáns, cunha función moi semellante á anterior, máis neste caso para comunicar o Leste coas parroquias de Viceso e Ons.

Fóra xa da condición de viario de Sistemas Xerais, ou sexa, incluído nos sistemas locais de comunicacións, hai que salientar os seguintes tipos de vías:

Vías Tipo IV. Resto das rúas do viario urbano.

Vías Tipo V. Rueiros dos núcleos de poboación.

Vías Tipo VI. Resto das vías de comunicación entre núcleos

Vías Tipo VII. Viario de comunicación cos recursos.

3.6.1.1.2. **Condicións.**

1º) *Liña de Edificación.*

Para tódolos tramos das vías que decorran por solo non clasificado como solo urbano, a ámbalas dúas beiras das estradas e demais vías, establécese a liña de edificación, dende a cal, ata a vía, fican prohibidas as obras de construción, reconstrución ou ampliación de calquera tipo de edificación, agás as que resulten imprescindibles para o mantemento e conservación das existentes. A liña de edificación, paralela á vía, situarase a unha distancia medida horizontalmente a partir da aresta exterior da calzada ou do eixo da vía, segundo se indica de seguido:

Para a vía tipo I: De acordo co disposto no artigo 35, 1 a) da Lei 4/1994, fíxase a 30 m. da aresta exterior de explanación.

Para as vías Tipo II. Fíxase nos planos de ordenación. No seu defecto, a 12 m. da aresta exterior.

Para as vías Tipo III. Farase o distinguo entre as vías de carácter comarcal e as de carácter provincial ou local.

- a) Para as primeiras (C-543), na súa condición de rede primaria básica, de non vir fixada nos planos de ordenación (aliñamentos), fíxase a 12 m. da aresta exterior.
- b) Para as de carácter provincial na súa condición de rede primaria complementaria (AC-300, AC-451 e ACP 1302) fíxase a liña de edificación (de non vir marcada nos planos de ordenación como aliñamento) a 9,5 m. da aresta exterior de explanación.
- c) Para o resto das vías tipo III, a liña de edificación, de non vir fixada en planos de ordenación fíxase en 7 metros.

Para as vías de Sistemas locais (Tipos IV, VI e VII), de non vir fixada a liña de edificación nos planos de ordenación e ou nas ordenanzas específicas, fíxase en tódolos casos a 7 m. da aresta exterior de explanación. No caso dos tipo V, conforme se determine nas Ordenanzas específicas dos núcleos de Poboación.

2º) *Aliñamentos.*

Para as zonas clasificadas como Solo Urbano autorízanse, de acordo coa presente Normativa, edificacións ou construcións a distancias inferiores ás sinaladas, segundo o disposto no parágrafo 2 do artigo 52 da Lei de Estradas de Galicia citada para as travesías de poboación e conforme ao que se preceptúa respecto desta cuestión no artigo 35, parágrafo 3, da mentada Lei.

Estas distancias terán a consideración de aliñamentos e defínense na ordenanza correspondente. Aos efectos de tramitación dos tramos urbanos das estradas (travesías), nestas zonas, as autorizacións de usos e obras promovidas por ente distinto ao titular da estrada, deberán cumprir co disposto no artigo 53 da citada Lei.

De acordo co disposto no artigo 54 da Lei repetidamente citada, ben a proposta do Concello, ben da Administración titular da estrada, poderán promoverse expedientes para a entrega das travesías urbanas ao Concello, cuxa resolución corresponderá ao Consello da Xunta de Galicia. Non obstante o anterior, e de acordo co disposto no parágrafo 2) do mesmo artigo, a Administración titular da vía e o Concello poderán convir o que estimen procedente para a mellor conservación e funcionalidade das ditas travesías.

Para as estradas cuxa titularidade non corresponde ao Concello tramitarse esta Normativa como solicitude á CPTOPV ou á Diputación, segundo os casos, para o informe preceptivo e iniciación do correspondente expediente.

Cando se constrúan variantes das estradas, como é o caso da prevista no PXO para AC-451, as travesías urbanas pasarán a dominio do concello, logo de tramitado o correspondente expediente.

3º) *Peches.*

Non se autorizarán peches nas áreas de influencia das estradas definidas como zonas de dominio público nin nas de servidume, tal como se definen estas na Lei de Estradas de Galicia. Non obstante, por circunstancias especiais de aproveitamento agrogandeiro, poderanse autorizar peches diáfanos nas zonas de servidume ou afección das estradas, pero non nas de dominio público, conforme ao disposto no artigo 39.2 da Lei de Estradas de Galicia.

A zona de servidume consiste en dúas franxas de terreo a ambos os dous lados da estrada de 2 m. en tódalas estradas do Concello, delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores de explanación (artigo 31,1 da Lei 4/1994).

A zona de dominio público está constituída polos terreos adquiridos por título lexítimo pola Administración titular para a construción das estradas e os seus elementos funcionais. O límite exterior non poderá sobrepasar 10 metros de ancho na totalidade das estradas actuais do Concello (artigo 30,1 da Lei 4/1994).

A zona de afección consiste en dúas franxas de terreo a ambos os dous lados da estrada, de 30 metros de ancho, delimitada interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación (artigo 33.1).

4º) *Rasantes.*

As rasantes fíxanse nos planos de ordenación, ben por medio de perfís lonxitudinais, ben por medio do sinalamento de puntos altimétricos en tódalas interseccións de vías.

Cando as rasantes non estean fixadas en planos e se trate de vías sen pavimentar axeitadamente, **a rasante estableceráse na cota de 20 cms.** por enriba da rasante actual do camiño.

5º) *Obtención dos Terreos*

No caso da obtención dos terreos necesarios para a execución da autovía Santiago-Noia que se atopen clasificados polo presente PXOM coma solo urbano, corresponderá ó Concello de Brión, mediante calquera dos procedementos previstos no artigo 166 da Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia. O Concello deberá cederllos á Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, libres de cargas e gravames, no prazo máximo de seis meses, a contar dende a data de aprobación definitiva do Plan Xeral.

Nos terreos necesarios para a execución da autoestrada Santiago-Noia que non se atopen clasificados polo presente PXOM como solo urbano, actuaráse por expropiación por parte do órgano autonómico correspondente.

3.6.1.2. *Redes de enerxía eléctrica.*

a) **Definición.** Constitúen o sistema xeral de subministración de enerxía eléctrica as redes de Alta e Media Tensión.

b) **Servidumes.**

As servidumes de paso de enerxía eléctrica non impiden ao dono da finca servinte pechala, plantar ou edificar nela, deixando a salvo a dita servidume.

Queda prohibida a plantación de árbores e a construción de edificios e instalacións industriais na proxección e proximidade das liñas eléctricas debidamente autorizadas a menor distancia da establecida no “**Regulamento de liñas de Alta Tensión**” de 23 de novembro de 1968.

Estas distancias son as seguinte:

Para edificios e construcións:

$D_1 = 3,3 + U/100$ metros, cun mínimo de 5 metros.

Para masas de arborado:

$D_2 = 1,5 + U/100$ metros, cun mínimo de 2 metros.

Nas liñas aéreas, para o cómputo destas distancias terase en conta a situación respectiva máis desfavorable que poida acadar a liña cos elementos de que se trate.

c) **Tendido de liñas de alta e media tensión.**

Nos solos clasificados como urbanos, urbanizables e tamén nos Rústicos Especialmente Protexidos (neste caso, cando así se faga constar na Ordenanza específica) será obrigado o soterrado das liñas de media tensión para todas aquelas que se constrúan deica en diante. As xa existentes que incumplan con este requisito deberán **adaptarse denantes de transcorridos seis anos** desde se aprobe o presente PXO, ben procedendo ao soterrado ben modificando o seu trazado.

As liñas de alta tensión non poderán decorrer nin por solos urbanos, nin por solos de núcleos rurais, nin por solos urbanizables sectorizados.

3.6.1.3. *Sistema xeral de equipamentos públicos.*

a) **Definición.**

Comprende os terreos, edificios e instalacións destinados a usos públicos colectivos que pola súa dimensión ou función específica transcenden a todo o municipio, considerándose no presente PXO como formando parte do Sistema Xeral correspondente.

b) **Clasificación.**

Comprende os seguintes equipamentos:

- Administrativo.
- Escolar ou Docente.

- Deportivo.
- Sanitario.
- Sociocultural.
- Relixioso.
- Cemiterios.
- Recreativo.
- Asistencial
- Campings públicos
- Servicios públicos

c) **Condicións da edificación.**

Ademais das condicións que lle fosen de aplicación pola lexislación vixente, deberán cumprir:

1) **Condicións de volume.**

- Serán as mesmas –no seu caso- que para a edificación normal situada no entorno próximo da parcela adicada a equipamentos, pero coa limitación adicional de non sobrepasar os 10 m. de altura nin o 60 % da parcela que ocupen, cando se trate de equipamentos ubicados en solo urbano e/ou urbanizable, e de 7 m. no resto das clases de solo.
- A parcela mínima fíxase en 500 m² e os recuados a lindeiros, nun mínimo de 3 m.
- A edificabilidade non poderá sobrepasar os 0,6 m²/m².
- En casos excepcionais e por motivos razoablemente xustificados, o Concello poderá permitir maiores aproveitamentos para os equipamentos públicos, previa a correspondente Modificación Puntual do PXO que os xustifique.
- De acordo co disposto no artigo 47,4, o Concello pleno poderá acordar o cambio de uso dos terreos, sen necesidade de modificar o plan, por outro de uso dotacional público distinto.

2) **Condicións de uso.**

- En cada un dos terreos delimitados nos Planos de Ordenación sinálanse os usos posibles.
- Permitirase a instalación dunha vivenda cando sexa necesaria para a garda e conservación do equipamento.
- Autorizarase, en xeral, a construción dos aparcamentos que fosen necesarios para o correcto funcionamento das instalacións. En calquera caso, cun mínimo de 1 aparcamento por cada 100 m² construídos.

3) **Condicións tipolóxicas.**

Os edificios destinados a acobillar equipamentos públicos, de seu, constitúen puntos de referencia ou fitos urbanos. Xa que logo, os edificios, construcións ou instalacións que neses puntos se prevén, deben constituir pezas arquitectónicas emblemáticas, que respondan máis fidelmente, se cabe, ás pautas e directrices tipolóxicas marcadas con carácter xeneral para todo o labor constructivo.

Exemplos positivos do que se apunta pode ser, entre os xa construídos, a Casa do Concello, ou a Casa de Cultura, e entre os proxectados, o Auditorio Municipal.

Por conseguinte, calquera obra de restauración, rehabilitación, reestructuración, ampliación ou substitución dos equipamentos existentes, así como calquera novo equipamento dos previstos terá que ter en conta estas esixencias.

3.6.1.4. *Sistema xeral de espazos libres.*

a) **Definición.**

Son espazos destinados a parques públicos e zonas verdes para o lecer e solar da poboación de todo o municipio, considerándose no presente PXO como formando parte do Sistema Xeral correspondente.

b) **Condições de volume.**

- 1) A ocupación pola edificación en ningún caso poderá superar o 5 % da superficie de cada unha das zonas.
- 2) A altura máxima será de 6 m.
- 3) Os cerramentos terán unha altura máxima de 0,50 m. podéndose rebasar esta altura con seves e outras proteccións diáfanos estéticamente admisibles.

Estas condicións non rexerán para os espazos naturais, onde se prohíbe taxativamente todo tipo de construción, agás a dos postos de vixilancia e estudo ou investigación da fauna.

c) **Condições de uso.**

O uso principal será sempre de zona verde.

- Poderán instalarse teatros ao aire libre, pistas de baile ou de patinaxe deica unha superficie máxima de 2.000 m² e quioscos de música, cun máximo de 100 m².
- Tamén poderán instalarse pequenos postos de artigos para nenos, periódicos, flores e semellantes, así como pequenos alpendres para utensilios de xardinería, limpeza, invernadoiro e servizos de aseo, cun máximo para cada uso individual ou integrado de 50 m³.
- Igualmente, nos parques urbanos poderanse localizar todo o amplo abano de mobiliario consustancial a estes espazos. No parque forestal previsto na zona onde se prevé o Parque Empresarial Comarcal permitirase a instalación de mesas, bancos, papeleiras, e mobiliario urbano característico destas zonas.

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS SISTEMA XERAIS

Nº	Superficie	Existentes	A Obtener
X-1	1334	no	*
X-2	8200	si	
X-3	14263	no	Solo urbanizable 1
X-4	1263	no	Solo urbanizable 1
X-5	3651	no	Solo urbanizable 1
X-6	21512	no	RR (RAU)
X-7	1389	no	*
X-8	3841	no	Area reparto nº9
X-9	6940	no	Area reparto nº10
X-10	26402	no	Area reparto nº3 y Nº5
X-11	365	no	Area reparto nº7
X-12	14323	no	Area reparto nº7 y nº8
X-13	3337	no	Area reparto nº8
X-14	1349	no	Area reparto nº7 y nº8
X-15	9120	no	Area reparto nº18
X-16	16517	no	RR (RAU)
X-17	16319	no	*
X-18	2431	si	
X-19	554	si	
X-20	5693	si	
X-21	595	si	
X-22	2822	si	
X-23	164	si	
X-24	470	si	
X-25	3752	si	
X-26	851	no	*
TOTAL	167457		

* = por adquisición dos terreos

3.7. ORDENANZAS ESPECÍFICAS.

3.7.1. ORDENANZA Nº 1: UC1, DE SOLO URBANO ADSCRITO A VIAIS PRINCIPAIS.

1. Definición e ámbito.

- a) Comprende esta ordenanza aquelas zonas onde a edificación é máis densa. Encóntranse estruturadas mercede tanto a un viario primixenio como a trazados relativamente recentes, que se teñen ido consolidando mercede a edificacións xeneralmente entre medianeiras ou con arrimo. Comprende, igualmente, o conxunto da edificación apoiada sobre o viario principal e as áreas onde se autorizan cambios de uso.
- b) O ámbito da Ordenanza gráfiase nos planos de ordenación.

2. Sistema de Ordenación.

Edificación exenta, con espazos libres privados no interior ou sen eles, sobre dun viario estrutural, que se mantén, ao apareceren os aliñamentos e arruamentos como consolidados.

Nos casos de existir edificacións con medianeiras consolidada(s) poderase arrimar a(s) mema(s).

3. Parámetros da edificación.

3.0. Parcela mínima. 200 m²

3.1. **Ocupación máxima pola edificación:** Non se fixa porque o sistema de ordenación, con sinalamento de aliñamentos a alturas, nono fai necesario.

3.2. Aliñamentos e rasantes:

Veñen definidos nos planos de ordenación.

3.3. Liña de edificación exterior.

Coincidirá co aliñamento fixado en planos, sen perxuízo de que, en determinados supostos, se poida autorizar a tramitación de Estudos de Detalle para a reordenación de volumes.

3.4. Fondo edificable.

En ningún caso se autorizarán fondos de edificación que sobrepasen os 14 metros. No suposto de que se constrúan voos verbo do aliñamento fixado en planos (exterior ou interior), o corpo principal e mailos vóos terá que manter ese máximo de 14 metros.

3.5. Altura máxima sobre da rasante (AMR).

Establécese como altura máxima sobre da rasante (AMR) a de tres plantas (PB + 2 PP.AA), sen que se poidan superar en ningún momento os 10 metros de altura. Non se permitirá o aproveitamento baixo cuberta.

3.6. Altura máxima no punto máis desfavorable (AMP).

Será de 11 m.

3.7. Pendente máxima da cuberta

A pendente máxima da cuberta non poderá superar os 22,5°.

3.8. Voadizos.

Permitirase a construción de voos encol do aliñamento sempre que sexan os tipolóxicamente admitidos pola norma xeral.

Os voos situaranse, como mínimo a 3,5 m. da rasante da rúa e non sobrepasarán nunca nin as medidas establecidas na ordenanza xeral nin, en ningún caso, o pordo da beirarrúa, no suposto de que esta exista.

3.9. Fronte mínima da edificación.

Establécese como fronte mínima os 5 metros, agás para os casos de soares entre medianeiras cos lindeiros xa construídos. En ningún caso a fronte mínima será inferior a 3 m.

As edificacións futuras de calquera xeito deberán respectar o parcelario preexistente e cando se acometa un proxecto que abranga a máis dunha parcela, o tratamento da fachada deberá ter en conta a realidade parcelaria anterior por medio do acaído deseño.

3.10. Separación en planta do volume edificado

a) Verbo do aliñamento exterior:

- Permítese, pero non é obrigado, un retranqueo máximo de 8 metros sobre do aliñamento exterior. Neste caso, sobre do aliñamento construírase o cerramento. Entre éste e a fachada principal construírase unha zona axardinada.

Permítese tamén, e mesmo se aconsella, a súa cubrición con estruturas vexetais, tales que emparrados, sempre que deixen unha altura libre mínima de 3 metros

b) A lindeiros: A edificación retranquearase un mínimo de 3 m.

No suposto de existir medianeira(s) no lindeiro lateral, permitirase o adosamento a(s) mesma(s)

3.11. Edificacións complementarias construíbles

- a) Ubicación: Pódense arrimar ás traseiras das edificacións principais e/ou ós lindeiros de parcela (sen prexuício de danos a terceiros). Tamén se poden construír ailladas.
- b) Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a ocupada pola edificación principal): 50%
- c) Superficie total máxima construíble 150 m²
- d) Altura máxima en calquera punto: 4m
- e) Altura máxima da cuberta 2,5 metros

3.12. Edificabilidade máxima.

0.6 m²/m²

4. Condicións de uso.

Permitiranse os seguintes usos:

- Vivenda. Categorías 1^a e 2^a, segundo os casos.
- Industrial. Categoría 1^a e 2^a.
- Comercial. Categorías 1^a, 2^a e 3^a (Grupos A, B, C).
- Oficinas.
- Hoteleiro e afíns. Categorías 1^a, 2^a e 3^a.
- Salas de reunión e usos hosteleiros. Categorías 1^a e 2^a
- Outros usos de carácter e equipamental.
 - . Sanitario.
 - . Asistencial.
 - . Educativo.
 - . Sociocultural.
 - . Religioso.
 - . Deportivo.
 - . Recreativo.

. Espectáculos

- Garaxe-Aparcamento. Tódalas as categorías

3.7.2. ORDENANZA 2: UC2, DO RESTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO.

1. Definición e àmeto.

- a) Comprende esta ordenanza aquelas zonas onde a edificación é menos densa, estruturadas mercede tanto a un viario primixenio como a trazados que comunicaban cos núcleos rurais hoxe integrados no núcleo urbano que rodeaban as zonas urbanas do Concello.
- b) O ámbito da Ordenanza grafiase nos planos de ordenación.

2. Sistema de Ordenación.

Edificación exenta, con espazos libres privados no interior ou sen eles, sobre dun viario que se mantén, ao apareceren os aliñamentos e arruamentos como consolidados.

3. Parámetros da edificación.

3.0. Parcela mínima. 300 m²

3.1. Ocupación máxima pola edificación: Non se fixa porque o sistema de ordenación, con sinalamento de aliñamentos a alturas, nono fai necesario.

3.2. Aliñamentos e rasantes:

Veñen definidos nos planos de ordenación.

3.3. Liña de edificación exterior.

Fíxase como mínimo a 3 m. do aliñamento fixado en planos.

3.4. Fondo edificable.

En ningún caso se autorizarán fondos de edificación que sobrepasen os 12 metros. No suposto de que se constrúan voos verbo do aliñamento fixado en planos (exterior ou interior), o corpo principal e mailos voos terá que manter ese máximo de 12 metros.

3.5. Altura máxima sobre da rasante (AMR).

Establécese como altura máxima sobre da rasante (AMR) a de dúas plantas (PB + 1 PA + BC), sen que se poidan superar en ningún momento os 7 metros de altura.

Autorízase a utilización do espazo baixocuberta nas condicións indicadas nas normas xerais de edificación.

3.6. Altura máxima no punto máis desfavorable (AMP).

Será de 8,5 m.

3.7. Altura máxima da cuberta

A altura máxima da cuberta (distancia existente entre a proxección horizontal da cornixa e o cumio de cuberta) será de 4 metros.

3.9. Voadizos.

Permitirase a construción de voos sobre o aliñamento, sempre que sexan os tipolóxicamente admitidos pola norma xeral.

Os voos situaranse, como mínimo, a 3,5 m. da rasante da rúa e non sobrepasarán nunca nin as medidas establecidas na ordenanza xeral nin, en ningún caso, o bordo da beirarrúa, no suposto de que esta exista.

3.10. Fronte mínima da edificación.

Establécese como fronte mínima os 6 metros, agás para os casos de soares entre medianeiras cos lindeiros xa construídos. En ningún caso a fronte mínima será inferior a 3 m.

As edificacións futuras de calquera xeito deberán respectar o parcelario preexistente e cando se acometa un proxecto que abranga a máis dunha parcela, o tratamento da fachada deberá ter en conta a realidade parcelaria anterior por medio do acaído deseño.

3.11. Separación en planta do volume edificado.

- c) A aliñamentos exteriores: obrígase a un retranqueo de un mínimo de 3 metros e un máximo de 12 metros sobre do aliñamento exterior. Neste construírase o cerramento. Entre este e a fachada principal dispórase unha zona axardinada.
Permítese (e mesmo se aconsella) a súa cubrición con estruturas vexetais, tales que emparrados, pérgolas, etc., sempre que deixen unha altura libre mínima de 3 metros.
- d) A lindeiros: Situaranse a 3 metros dos lindeiros.

3.12. Edificacións complementarias construíbles

- f) Ubicación: Pódense arrimar ás traseiras das edificacións principais e/ou ós lindeiros de parcela (sen prexuício de danos a terceiros). Tamén se poden construír ailladas.
- g) Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a ocupada pola edificación principal): 40%
- h) Superficie total máxima construíble 100 m²
- i) Altura máxima en calquera punto: 4m
- j) Altura máxima da cuberta 2,5 metros

3.13. Edificabilidade máxima.

0.5 m²/m²

2. Condicións de uso.

Permitiranse os seguintes usos:

- Vivenda. Categoría 1^a .
- Industrial. Categorias 1^a e 2^a .
- Comercial. Categorias 1^a e 2^a (Grupos A e B).
- Oficina.
- Hoteleiro. Categorias 2^a e 3^a .
- Salas de reunión. Categoría 2^a .
- Usos equipamentais:
 - . Sanitario.
 - . Asistencial.
 - . Educativo.
 - . Sociocultural.
 - . Relixioso.
 - . Deportivo.
 - . Recreativo
 - . Servicios de infraestructuras
- Garaxe.aparcamento. Categorias 1^a , 2^a e 3^a .
- Agropecuario. Categoría 1^a .

3.7.3. ORDENANZA Nº 3 (UC3) DE PLANEAMENTO INCORPORADO.

Definición e ámbito.

- a) Comprende esta ordenanza aquelas zonas onde son de aplicación normativas de planeamento de desenvolvemento (Plans Parciais ou Especiais e Estudos de Detalle), das NN:SS. Municipais ata agora en vigor.
- b) Os ámbitos figuran grafiados nos planos, onde tamén se fai constar o planeamento en cuestión.

Condicións aplicables.

Nestas zonas será de aplicación o disposto no Normativa específica do Plan correspondente a cada zona.

No seu defecto rexerán as Normas Xerais e/ou as específicas de ordenanzas semellantes do presente P.X.O.M.

3.7.4. ORDENANZA Nº 4 (UNC1) NON CONSOLIDADO EN BLOQUE ABERTO.

Definición e ámbito.

- a) Comprende esta ordenanza, a zona de solo urbano non consolidado na que se vai desenvolver o modelo de cidade no xardín que se describiu na Memoria.
- b) O ámbito ven reflectido nos planos de ordenación.

Sistema de ordenación.

Por regra xeral, e a reservas do consignado na Ficha da Área de Reparto, este tipo de solo ordénase a partir de edificación de bloque aberto cunhas medidas en planta de 15 por 30 metros, na que se permiten catro plantas (PB+3PPAA+BC), cunha altura máxima de 13.5 metros.

Parámetros da edificación

Ocupación máxima pola edificación.

- a) Como regra xeral, e agás que se conteña nos planos outra disposición, a ocupación do solo prevese a partir da tipoloxía de bloque aberto de 15 x 30 metros, agás indicación en contrario na Ficha da Área de Reparto.
- b) En convenios específicos a modulación dos bloques será a establecida no clausulado correspondente e reflectido en planos.

Aliñamentos e rasantes.

Defínense nos planos de ordenación.

Liña de edificación exterior.

Figura grafiado nos planos de ordenación.

Fondo edificable.

Figura grafiado nos planos de ordenación.

Altura máxima sobre da rasante (AMR).

En planos figura o número máximo de plantas autorizadas, sendo a AMR a que lle corresponda a ese parámetro nas Ordenanzas Xerais de Volume da presente Normativa.

Altura máxima no punto máis desfavorable (AMP)

Establécese en 15 metros, agás indicación en contrario na Ficha da Área de Reparto para o caso de edificios de 3 plantas, que será de 11,5 m.

Fronte mínima da parcela e a edificación.

Non se fixa, en razón das características desta situación.

Voadizos.

Non se permitirá a existencia de corpos voados pechados nunha superficie superior ó 50 % do total da fachada. Estes distribuiranse ao longo da fachada preferentemente dun modo regular, limitándose a longura máxima en planta de cada voadado a 4.5 metros.

Quedan expresamente prohibidos os voados pechados na cara curta do volume.

Planta baixo cuberta

Permítese o uso vivideiro no espacio comprendido por baixo da cuberta nas seguintes condicións:

- a) Autorizarase a elevación dos paramentos verticais exteriores da edificación 1 mt., como máximo, por enriba da cara superior do último forxado. Esa elevación terase que situar no plano dos ditos paramentos e/ou retranqueado, prohibíndose expresamente no plano exterior dos voos, no seu caso.
- b) Para o aireado e iluminación só se autorizarán:
 1. Ventás practicables cenitais. Isto é, sobre a propia cuberta. Terán unhas medidas máximas de 1,20 x 1,20 mts. As ventás cenitais separaranse entre elas un mínimo de vez e media o ancho dos ocos. Permitirase a combinación de ocos de diferentes medidas sempre que a imaxe ofrezca unha composición equilibrada. Recoméndase a utilización dos ocos cadrados e o pintado dos bastidores coa mesma cor que a cubrición.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN

2. Terrazas interiores, sen que se rompa a liña de pendente da cuberta, e ocultas dende a rúa. Esta solución esixirá separar a terraza, alomenos, 3 m. da liña exterior da edificación.

Plantas baixas

Para as plantas baixas establécense dúas situacións: M (planta con ocupación media), T (planta con ocupación total).

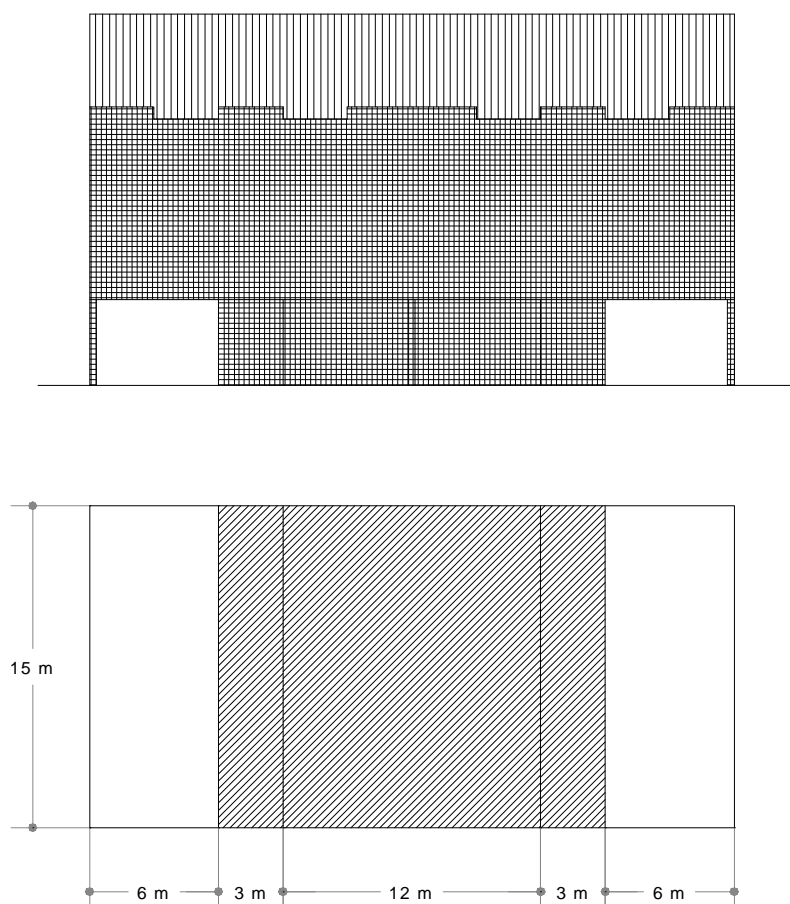
As ocupacións máximas para cada unha das situacións, no suposto de edificios de 30 x 15 m., son as seguintes:

Planta con ocupación media (M): 270 m²

Planta con ocupación total (T): 450 m²

Se se está diante dunha planta con ocupación diferente, a planta media (M) será o 60 % da planta total(T)

A modo orientativo a seguir, móstrase o seguinte esquema tipolóxico para a materialización da ocupación media:



Chafláns

Proíbense a utilización de chafláns nesta ordenanza, tanto nas plantas altas como en planta baixa.

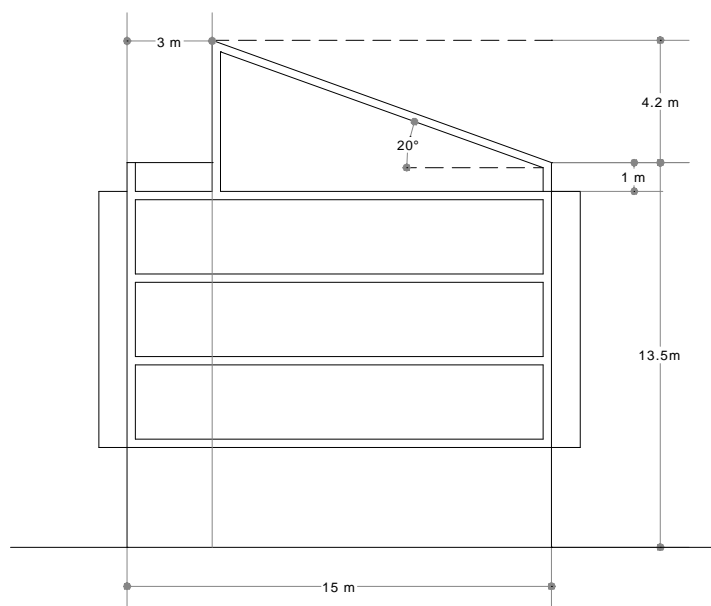
Cubertas

A pendente máxima será de 30 °.

A altura máxima de cuberta non sobrepasará os 4.20 metros.

Soamente se autorizarán cubertas a unha, dúas e catro augas; pero tamén se permitirá a utilización de cubertas planas.

No caso de cubertas a unha auga, só se permitirán con pendente perpendicular ao lado longo da peza. Neste caso é de obrigado cumprimento o retranqueo do cumio con respecto á linea de edificación exterior nunha distancia mínima de 3 metros , tal e como se indica nos esquemas tipolóxicos de cuberta seguintes:



Cuberta a unha auga

Edificabilidade.

Ven determinada pola aplicación das condicións esixidas para cada área nos planos de ordenación.

Condicións de uso.

Permitiranse os seguintes usos:

- Vivenda. Categoría 2ª .
- Industrial. Categoría 1ª
- Comercial. Categorias 1ª e 2ª .
- Oficinas.
- Hoteleiro. Categoría 1ª e 2ª .
- Salas de reunión.
- Outros usos equipamentais:
 - . Sanitario.
 - . Asistencial.
 - . Educativo.
 - . Sociocultural.
 - . Relixioso
 - . Deportivo.
 - . Recreativo.
 - . Servicios públicos
- Garaxe-Aparcamento. Categoría 1ª e 2ª e 3ª

3.7.5. ORDENANZA Nº 5 (UNC2). NON CONSOLIDADO EN VIVENDA UNIFAMILIAR.

Definición e ámbito.

Comprende aquelas zonas de solo urbano non consolidado, fóra da zona central (entre Pedrouzos e Os Anxeles), nas que se considera axeitado e oportuno utilizar como modelo tipolóxico a vivenda unifamiliar. Os ámbitos veñen reflectidos nos planos de ordenación.

Sistema de ordenación.

Prevese, como regra xeral, a construción de edificación exenta, pero permitirase a adosada, de acordo coas condicións que logo se dirán.

Paramentos da edificación.

Parcela mínima e ocupación máxima pola edificación.

Fíxase unha parcela mínima de 200 m², cunha ocupación máxima do 50 % da superficie total bruta da parcela. Non rexerá esta esixencia naquelas parcelas que linden con outras xa construídas.

Aliñamentos e rasantes.

Fíxanse nos planos de ordenación.

Liña de edificación exterior e separación a lindeiros.

- a) Sobre do aliñamento oficial, grafiado nos planos de ordenación, poderanse admitir recuados, ata un máximo de 12 metros. Nese suposto será preceptiva a disposición dunha zona axardinada - ou de aparcamento sen comportar edificación- entre o aliñamento e a edificación.

b) As edificacións, agás conformidade do(s) lindeiro(s) para o arrimo e/ou a construción de medianeirías, retranquearanse un mínimo de 1 metro das lindes laterais da parcela e 2 m. da linde posterior (no seu caso).

Por enriba desas distancias mínimas, e agás o disposto na lexislación civil, poderanse abrir luces sen limitación.

Fondo máximo edificable.

Será de 12 metros para a edificación principal. Tamén se permitirá construír edificacións complementarias noutro lugar da parcela, non adosado á edificación principal, sempre que a ocupación en planta non supere o 20 % da parcela libre interior, cunha altura máxima en calquera punto de 3.5 metros. No suposto de que se constrúan voos verbo do aliñamento fixado en planos (exteriores ou interiores), o corpo principal e mailos voos terásese que manter ese máximo de 12 metros.

Altura máxima sobre da rasante (AMR).

Será a correspondente a 2 plantas (PB + PA + PBC) ou 7 metros, agás que na Ficha da Área de Reparto se contemple a aplicación das condicións fixadas para a Ordenanza UC1, por situarse en áreas de redes viarias principais.

Altura máxima no punto máis desfavorable (AMP).

8 metros.

Fronte mínima da parcela e a edificación.

- Fronte mínima da parcela edificable: 8 metros.
- Fronte mínima da edificación: 5 metros.

Non rexerán estas condicións no caso de parcelas que se atopen entre dúas xa construídas.

Voadizos.

Aplicarase a ordenanza xeral ao respecto.

Edificabilidade.

Ven determinada pola aplicación das condicións esixidas para cada área nos planos de ordenación.

Condicións para o adosamento.

Permítese o adosamente de edificacións sempre e cando se ampare a solicitude de licencia con proxecto conxunto.

Non se permitirán conxuntos de edificacións nos que se sobrepase o número de seis portais consecutivos, cun máximo de 12 vivendas consecutivas e/ou cunha lonxitude máxima de 48 metros.

No caso de que que a área de reparto prevea liñas de edificación exterior de maior lonxitude, non se sobrepasará destas dimensións de modo consecutivo prevendo separacións entre os volumes edificados de alomenos 8 metros no sentido transversal ás parcelas individuais resultantes e 4 metros no sentido lonxitudinal ás parcelas individuais resultantes.

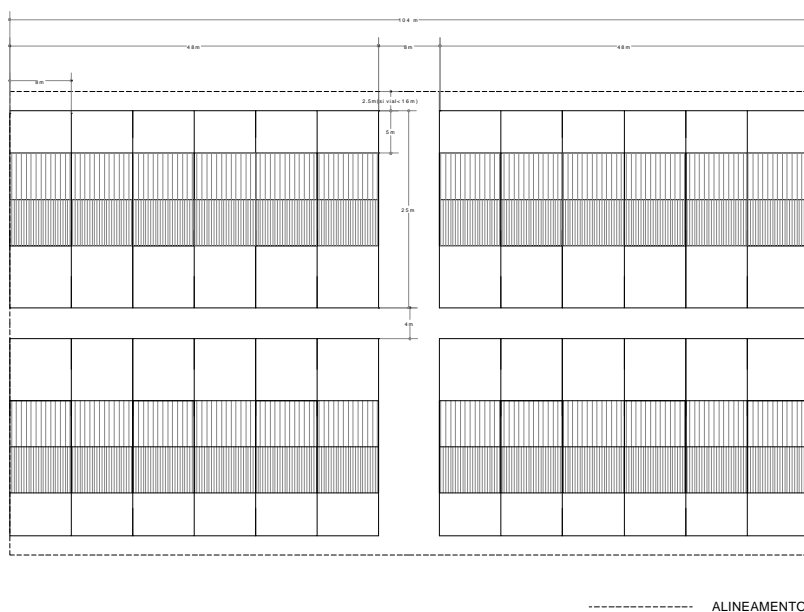
Para poder levar a cabo o adosamento, será preciso o recuado da edificación ata un mínimo de 5 metros sobre do aliñamento, e construír nese espazo unha franxa axardinada.

No caso de que a fronte de parcela dea a un vial de sección menor a 16 metros, reservarse unha franxa de terreo adicional de alomenos 2.5 metros para a ubicación dunha área de aparcamento en superficie asociado ó antedito vial.

Permítese e mesmo se aconsella a construción de zonas comúns de garaxe, nos sotos das agrupacións de vivendas unifamiliares para a correcta distribución de accesos ós mesmos. Para a construción dos mesmos permítese a utilización dos sotos das unidades de vivenda unifamiliar e mesmo baixo dos viais auxiliares de separación de unidades de adosamento.

A continuación amósase, de xeito esquemático, a materialización destes enunciados:

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN



Para a obtención da licenza, e con carácter previo á presentación do proxecto de edificación adosada, será preceptiva a elaboración, tramitación e aprobación dun Estudio de Detalle que garanta, a máis destas esixencias unha superficie de espazos libres privados \geq ao da superficie de ocupación da edificación.

Condicións de uso.

Permitiranse os seguintes usos:

- Vivenda: Categoría 1^a.
- Industrial: Categorias 1^a e 2^a (en situacións compatibles) segundo cadro de compatibilidades.
- Comercial. Categoría 2^a.
- Oficinas.

- Hoteleiro. Categoría 2ª .
- Salas de reunión. Categoría 2ª , 1ª
- Outros usos equipamentais:
 - . Sanitario.
 - . Educativo.
 - . Sociocultural.
 - . Garaxe-aparcamento. Categorías 1ª e 2ª e 3ª .
 - . Agropecuario. Categoría 1ª .

3.7.6. ORDENANZA Nº 6: EQUIPAMENTOS LOCAIS.

1. Definición e ámbito.

- a) Trátase das zonas destinadas a acobillar as edificacións, construcións e instalacións que, no seu conxunto, supoñen a oferta de dotacións urbanísticas de carácter local que prevé o PXO e que se suman a todas aquelas situacións semellantes que teñen carácter de sistema xeral.
- b) O ámbito defínese nos planos de ordenación. Para todas aquelas dotacións que sexan esixibles por razón do desenvolvemento urbanístico aparezan grafiadas en planos de escala desaxeitada será precisa a tramitación e aprobación dun PERI ou dun Estudo de Detalle (neste caso, sempre que non se contradiga o disposto no artigo 73,2 da LOUG)

2. Condicións de volume.

Naquelas parcelas que, unha vez aprobado o presente PXO, se destinasen a calquera dos usos equipamentais previstos e se atopen en calquera área do solo clasificado como urbano, poderase autorizar a aplicación das condicións de volume fixadas para as zonas do contorno no que aquela estivese situada, tendendo a que a edificación se integre coa existente, ocultando medianeiras, mantendo aliñamentos, etc.

Para o resto dos casos -incluíndo os equipamentos localizados noutras clases de solo-, rexerán as seguintes condicións de volume:

- **Parcela mínima:** 300 m².
- **Recuados a lindeiros:** Mínimo de 3 metros, agás que se utilice unha parcela entre construcións xa existentes e sexa necesario ocultar medianeiras.
- **Ocupación máxima da parcela:** 50 %.
- **Altura máxima (AMP):** 8 metros, que só se poderá superar con elementos de carácter ornamental no caso de edificios singulares.
- **Condicións de uso.**

Permitiranse os seguintes casos, de acordo co tipo de equipamento que prevé a Normativa en cada caso:

- Educativo.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Socio-cultural.
- Relixioso.
- Deportivo.
- Recreativo e espectáculos (sen carácter lucrativo).
- Servicios públicos: locais municipais, mercados, cemiterios, comunicacións, etc.

3.7.7. ORDENANZA 7. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO E USO PÚBLICO.

1. Definición e ámbito.

- a) Trátase de todas aquelas áreas destinadas a garantir o lecer o repouso e o espallamento no tempo libre por parte da poboación, en xeral, valeiras de edificación, axardinadas ou non, que non se inclúen dentro do sistema xeral correspondente; que, doutra parte, pretenden conseguir a mellor composición estética do territorio en xeral ordenado polo presente PXO.
- b) En xeral, a súa localización aparece reflectida nos planos de ordenación, pero as condicións establecidas nesta ordenanza serán igualmente de aplicación para todas aquelas áreas de espacios libres locais que se prevén como consecuencia do desenvolvemento das determinacións fixadas para as áreas de reparto establecidas na presente Normativa e cuxa localización concreta se confíe ao PERI que conteña a ordenación detallada.

2. Condicións de volume e uso.

O uso principal será o de espacio libre axardinado, tanto con arborado como con sebes, parterres, ou espacios arquitectónicos sen vexetais.

Non se permitirá ningún tipo de edificación permanente agás a necesaria para o mantemento das propias zonas (invernadoiros, almacéns de útiles de xardinería) xustificando previamente a necesidade da súa instalación na propia zona verde ou libre de uso público. Como excepción, previo acordo municipal, poderá autorizarse a instalación permanente de elementos de ornato (templetes, palcos de música, emparrados, pérgolas... sempre que se respecten as condicións tipolóxicas das edificacións) ou complementarios ao uso das zonas verdes (escenarios de teatro ao aire libre, pistas de baile descubertas... ata un máximo de 2.000 m²).

Poderá autorizarse asimesmo a ubicación de casetas e quioscos desmontables (ata un máximo de 50 m³) para fins propios dos usos convencionais destas zonas, así coma

o amoblamento urbano necesario (bancos, papeleiras, fontes de auga potable, xogos de nenos, etc.).

En todo o caso, a superficie total ocupada con tódolos elementos permanentes antes citados, non poderá superar o 5 % da superficie total da zona.

A ocupación máxima, considerando os elementos permanentes e os desmontables, non poderá superar o 10 % da superficie total da zona.

Os cerramentos, cando sexan necesarios, non superarán a altura de 0,50 m. con materiais opacos, podendo rebasar este límite con elementos diáfanos ou elementos vexetais.

As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas, coas súas correspondentes sendas peatonais, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así coma dotadas do alumeado público, saneamento e abastecemento de auga necesarios para o seu funcionamento e conservación.

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS LOCAIS

Nº	Superficie	Existentes	A Obtener
2	1203	no	Area reparto nº7
3	2306	no	Concerto
4	3895	no	Area reparto nº4
5	8195	no	Area reparto nº5
6	2245	no	Area reparto nº6
7	2090	no	Area reparto nº7 y nº8
8	2255	no	Area reparto nº8
9	458	no	Area reparto nº6
10	3907	no	Area reparto nº9
11	10516	no	Area reparto nº11
12	20030	no	Area reparto nº12 y nº13
13	332	no	*

TOTAL	57432
-------	-------

* = por adquisición dos terreos

3.7.8. ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.

1. Definición e ámbito.

- a) Esta Ordenanza corresponde a aqueles terreos que deben ficar libres de edificación nas diferentes zonas de ordenanza de Edificación, ben sexa no interior das couzadas de edificación consolidada, ben rodeando os bloques de edificación aberta.
- b) A súa delimitación aparece grafiada nos planos de ordenación.

2. Condicións de uso e volume.

Con carácter xeral, nestas zonas permitirase a construción de elementos tales como emparrados, pérgolas, mesas, bancos, ceadores, fontes, así como o acondicionamento de xardíns ou, no seu caso, o mantemento de hortas, que poderán ser usadas, a máis de polos moradores, como prolongación ao aire libre de usos hoteleiros, hosteleiros ou semellantes, sempre e cando se traten convenientemente na parcela mercede á formación de sebes vexetais.

Amén do anterior e no caso exclusivo das zonas interiores das zonas de Ordenanza de solo urbano consolidado (Ordenanza UC1 e UC2), permitiranse pequenas edificacións sempre que a parcela teña unha superficie $\geq 1.000 \text{ m}^2$, dea fronte a un vial en máis de 25 m. e dispoña dun fondo $\geq 40 \text{ m}$. A edificabilidade máxima aplicable nestes casos será de $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e a superficie máxima construíble 150 m^2 , e os usos permitidos os de vivenda (1ª categoría) agropecuario (1ª categoría), garaxe-aparcamento (1ª categoría) e usos hosteleiros.

**Anexo ás Ordenanzas Específicas en solo urbano:
Normativa aplicable ao solo urbano non consolidado.**

1. Introducción.

0. De acordo co disposto no capítulo 2.1. da presente Normativa, o solo urbano non consolidado, aos efectos das normas específicas aplicables, isto é, da cualificación dada ao solo, rexerese polas ordenanzas que o regulan (UNC1 E UNC2).

De acordo coa lexislación vixente, neste tipo de solo establécese a igualdade de obrigas e dereitos para o cal é necesaria a delimitación deste solo en Áreas de Reparto.

3. Areas de reparto.

- 1ª) De acordo co disposto no artigo 87,1 da L.S.G. e 111 da LOUG, todo o solo urbano non consolidado delimitado no presente PXO inclúese nalgunha das áreas de reparto delimitadas que o propio Plan contempla.
- 2ª) As áreas de reparto nas que se inclúen a totalidade dos terreos clasificados como solo urbano non consolidado, figuran delimitadas no plano de ordenación e distinguidas polo seu correspondente número.
- 3ª) Nese mesmo plano tamén figuran, no seu caso, os polígonos aos que fai mención o artigo 89 da L.S.G. e 112,3 da LOUG. Se non se delimitan expresamente os polígonos, enténdese que a propia área de reparto en solo urbano non consolidado á que lle é de aplicación a mesma Ordenanza é acaída para o cumprimento dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización, independentemente de que se poidan delimitar polígonos dentro da dita área de reparto con posterioridade, a petición dos propietarios do solo ou por iniciativa do propio Concello, se é que a garantía sobre os deberes e a equidade fican efectivamente garantidos.

Xa que logo, agás afirmación en contrario, nas áreas de reparto onde non se produce a subdivisión en polígonos, haberá que entender que a

delimitación do polígono é coincidente coa delimitación da área de reparto.

- 4ª) Nos cadros que figuran ao final deste Anexo consígnase o aproveitamento tipo de cada área de reparto das previstas polo presente PXO.
- 5ª) As áreas de reparto que teñen como uso característico o Residencial e como Tipoloxía a vivenda colectiva (Ordenanza UNC 1) aparecen coa ordenación plenamente desenvolvida e, polo mesmo, coas cesión de solo para dotacións localizadas.
- 6ª) As áreas de reparto que teñen como uso característico o Residencial e como Tipoloxía a de vivenda unifamiliar poden aparecer con esa ordenación completada ou con remisión a planeamento de desenvolvemento (PERIS).

A denominación da Area fai referencia ao número co que se pode recoñecer no Plano de Ordenación⁶, onde se reflicten todas as áreas de reparto. Nese plano reflíctense, no seu caso, os distintos polígonos de execución previstos dentro de cada área de solo urbano non consolidado. Cada un identifícase cun segundo número. Exemplo: 2-1 que se correspondería co Polígono número 1 da Área de Reparto 2.

2. Fichas.

Para cada Área de Reparto elaborouse unha Ficha onde figuran os datos de identificación, localización, superficie da área, aproveitamento total, aproveitamento tipo, a división en polígonos, a cesión do aproveitamento, as cesións obrigadas de solo para viais, espazos libres e equipamentos, así como os mecanismos previstos para a execución das determinacións do planeamento. No suposto de que na Ficha dunha Area de Reparto se fixase a necesidade de

⁶ Tamén se pode recoñecer pola combinación de números e letras; por caso 7A

elaborar planeamento de desenvolvemento por non estar a ordenación completamente definida en plans, e o cómputo das cesión obrigadas para viario, equipamentos e espazos libres non especificase a coantía dalgún deles, senón un total dos tres, as cesións para espazos libres de uso e dominio público non poderán baixar do 10 % do total da superficie da Area.

A seguir figura a relación de tódalas Áreas de Reparto e o Resume dos datos numéricos de tódalas previstas, figurando as correspondentes Fichas de cada Área como documento Anexo.

4. Coeficientes de homoxeneización.

Vivenda colectiva intensiva: 1

Vivenda unifamiliar: 1

Usos hoteleiros: 1

Usos comerciais: 1

Resume das Áreas de Reparto previstas para o solo urbano non consolidado.

3.7.9. ORDENANZAS APLICABLES AO SOLO DE NÚCLEOS RURAIS.

3.7.9.1. Determinacións aplicables a tódolos núcleos rurais.

1.1. CONCEPTO E RELACIÓN.

Constitúen o solo dos Núcleos Rurais (NR) os terreos que serven de soporte a un asentamento de Núcleo Rural, conforme se define este na LOUG.

Ás veces, e dada a proximidade de dous ou máis núcleos orixinarios ou primixenios e a expansión da edificación exprementada nos últimos catro ou cinco lustros, as áreas de solo clasificadas como núcleos rurais comprenden varias unidades de asentamento orixinais.

Unha vez descontados os núcleos xa integrados nas distintas áreas de Solo Urbano caracterizados como tales no presente P.X.O., os núcleos rurais en Brión –que en moitos casos presentan unha nidia agregación- son os que se reflocten nos planos de ordenación, que engloban as entidades singulares que, tendo en conta a grande división entre as zonas Leste (Abaixo) e Oeste (Arriba), son os que se relacionan de seguido:

1º Zona Leste.

Parroquia de Os Anxeles.

- O Cabo
- [Conxunto formado por] Estrar, Cabanas, Gontade, Gosende, Guisande, Gundín, Buio, Pérros, Piñeiro, Lago, Senín e Souto.
- [Conxunto formado por] Vilanova, Outeiro e o Rial.
- Guitiande
- Adoufe.

Parroquia de Bastavales (San Salvador).

- [Conxunto formado por] Cirro e Gándara.

Parroquia de Bastavales (San Xulián).

- [Conxunto formado por] Baliño, Reboredo e Vilas.
- [Conxunto formado por] Bastavaliños, Casaldoeiro, Caxusa, Bemil, Coruxido, Osebe, Romarís, Igrexa e Soigrex.
- Babenzo.
- [Conxunto formado por] Beca e Xinzo.
- [Conxunto formado por] Chave de Carballo e A Telleira.
- Chave da Ponte.
- Saíme.
- Vidalóiso.
- Rubial.

Parroquia de Boullón.

- Cantelar.
- A Igrexa.
- Tembra.

Parroquia de Brión.

- [Conxunto formado por] a Torre e Boaventura
- [Conxunto formado por] Brans de Arriba, Brans de Abaixo, Aguiar e O Enxo.
- [Conxunto formado por] Brión de Arriba, Brión de Abaixo, Trasouteiro, Guldrís, Quintáns, O Rial, Gronzo, O Casal e Boimil.
- Cabreiros
- A Igrexa.

2º Zona Oeste.

Parroquia de Cornanda.

- Alfonsín.

- [Conxunto formado por] A Graña e Cornanda
- Busto de Frades.
- Vilariño

Parroquia de Luaña.

- [Conxunto formado por] Amañecida, Mato e A Igrexa.
- [Conxunto formado por] Ardións e Goiáns
- [Conxunto formado por] Espiñeiros, Vexo e Cristimil
- Moldes.
- [Conxunto formado por] Nináns e Tourís.
- Pedreira.
- [Conxunto formado por] Vioxo de Arriba e Vioxo de Abaixo.

Parroquia de Ons.

- [Conxunto formado por] Fonte Paredes, A Igrexa, Ons, Pazos, Salaño Grande e Salaño Pequeño.

Parroquia de Viceso.

- [Conxunto formado por] Esparís e A Igrexa.
- Mourentáns.
- [Conxunto formado por] Forxán e Ombre.
- Pousada.
- Vilar.

1.2. CLASES.

Tanto na zona Leste como na Oeste distínguense dúas situacións:

- 1º) Áreas do asentamento orixinal.
- 2º) Áreas de expansión.

1.3. REXIME URBANÍSTICO.

- 1) De acordo co disposto no artigo 24,1 da LOUG, os terreos incluídos nesta clase de solo terán que se destinar a usos relacionados coas actividades propias do medio rural ou coas necesidades da poboación que reside nos núcleos rurais.
- 2) Para poder autorizar a construción de calquera clase de edificación, o predio no que se vaia situar terá que dispoñer, alomenos, dos servicios de acceso rodado, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica. A máis diso, disporá dos aparcamentos necesarios en función do uso ao que se vai destinar.
- 3) Para construír novas edificacións ou substituír as existentes, conforme se sinala no artigo 24,2 do citado corpo legal, os propietarios terán que ceder gratuíta e previamente ao Concello os terreos necesarios para a apertura e/ou regulación do viario preciso, segundo os parámetros que se conteñen no apartado que regula os aliñamentos. Igualmente, correrá a cargo dos propietarios a execución das obras para conectar os servicios existentes no núcleo.

1.4. PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO.

- 1) De acordo co disposto no artigo 24,3 da LOUG cando se acometan Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural (PEPRMMR) que prevexan actuación de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios de solo estarán obrigados a:
 - a) Ceder gratuítamente ao Concello os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas.
 - b) Custear e executar as obras de urbanización previstas no Plan Especial.
 - c) Solicitar a licenzia de edificación e edificar cando o Plan Especial así o estableza.
- 2) O PEPRMMR terá como finalidade a sinalada no artigo 72,1 da LOUG.

- 3) O ámbito do PEPRMMR abranguerá os terreos comprendidos nun ou varios núcleos rurais completos, así como os terreos clasificados como solo rústico pertencentes a un ou varios termos municipais.
- 4) As determinacións serán como mínimo as especificadas no artigo 72,3
- 5) Aos efectos da mellora das condicións, os Plans desta natureza terán que prever unha dotación de espazos libres que non poderá ser inferior á fixada nas ordenanzas específicas para cada tipo de Núcleos rurais.

3.7.9.2. **Determinacións específicas para as zonas de núcleo rural incluídas na área de respecto de xacementos arqueolóxicos.**

Resultan de aplicación ás zonas grafiadas nos planos dos núcleos rurais de Cirro e Forxán, como medida cautelar de protección dos xacementos arqueolóxicos ubicados no seu contorno.

Nestas zonas calquera intervención proxectada e, en xeral, calquera tipo de obra a realizar que leve parella un proceso de remoción de terras ou escavacións a nivel de soto ou planta baixa precisará o informe favorable previo do organismo competente da Consellería de Cultura.

En calquera caso, permítense os usos agrícolas sempre que estes se realicen de forma tradicional, quedando prohibidas as roturacións profundas que poidan danar ou destruír os estratos arqueolóxicos.

3.7.9.3. **Ordenanza nº 8. (NRL). Núcleos rurais da Zona Leste**

Situación 1: **NORMAS PARA ÁREAS CONSOLIDADAS POLA EDIFICACIÓN**
(NRL 1).

1. Definición e ámbito.

Comprende esta Ordenanza as zonas dos núcleos rurais da Zona Leste non absorbidas polo desenvolvemento urbano que conforman os asentamentos primixenios ou orixinarios de carácter inequívocamente rural desta zona Leste de Brión, tal como se definiron na Memoria de Ordenación que, polo xeneral, xa dispoñen de servizos urbanísticos ou se localizan en áreas consolidadas pola edificación. A delimitación figura grafiada nos planos de ordenación a escala 1: 5.000.

2. Sistema de ordenación.

A edificación será exenta ou apareada; neste último caso, sempre que se ampare con proxecto conxunto. Excepcionalmente poderase permitir a edificación adosada a medianeira xa existente. Co mesmo carácter excepcional permitirásese a edificación entre medianeiras sempre que non se supere o número de tres.

3. Parámetros da edificación.

- Aliñamentos.

Non existe unha diminución da liña límite de edificación, con respecto ó establecido na Lei 4/1994 de Estradas de Galicia.

a) Vías do Sistema Xeral: As condicións fixadas no artigo 3.6.1.1.2 da presente Normativa para os Tipos de vías correspondentes (I, II e III), en función do establecido polo titular. No seu defecto, a 10 m. do eixo.

b) A resto das vías: **6 m. do eixo**, no caso de vías de comunicación entre núcleos e de **5 m. no interior dos núcleos**. Cando en calquera estrada, pista, camiño ou rúa houberse sobreanchos na calzada, estes sumaráselle ao recuado que lles corresponda dende o eixo para conseguir o recuado total.

Nos tramos das vías citadas en segundo lugar que, con anterioridade á aprobación do presente P.X.O. se atopen consolidadas pola edificación a distancias inferiores ás sinaladas aquí, as novas edificacións poderanse adaptar aos retranqueos dominantes, pero nunca a distancias inferiores aos 3 m. do eixo. Esta excepción non será aplicable ao marxe da rúa que non estea consolidada.

- Liñas de peche.

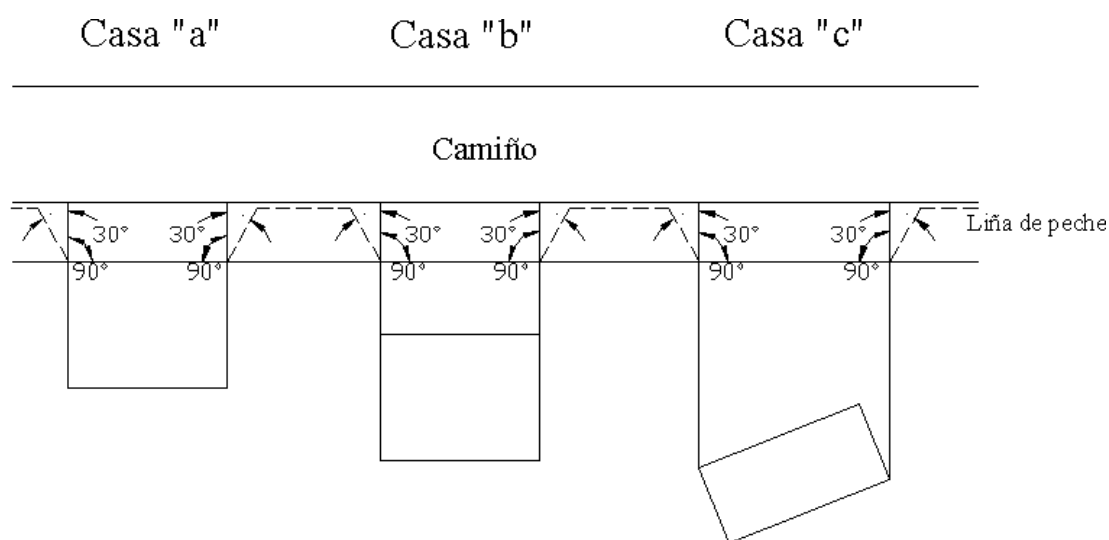
A partir do eixo das vías, os recuados das liñas de peche mínimo respectarán as seguintes distancias:

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN

Vías do Sistema Xeral: Segundo se estableza polo titular da vía, conforme se especifica na Ordenanza Xeral para cada Tipo de vía.

Resto do Viario: Alomenos, a 4 m. do eixo.

Cando se constrúa unha nova edificación, a liña de peche, ao longo da proxección da fachada que dea fronte á vía ou espazo público, deixará sempre libre un recuado -resío- dun mínimo de 3 m. de profundidade, tal coma se reflicte no seguinte gráfico:



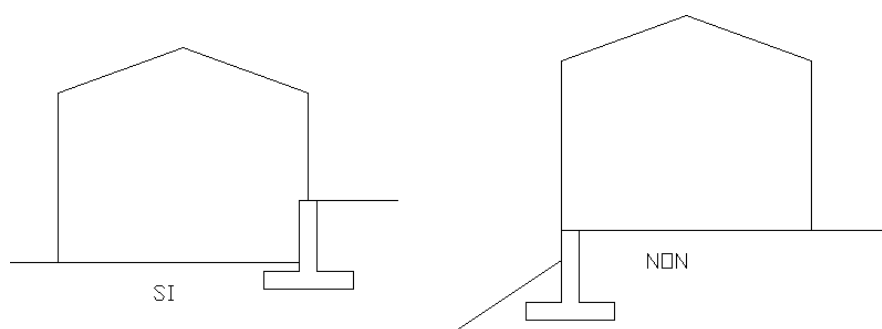
- Rasantes.

Coma regra xeral, serán as actuais das vías ás que dea fronte a parcela. A este respecto, calquera alteración do terreo para acomodar a edificación terá de axustarse ás seguintes condicións:

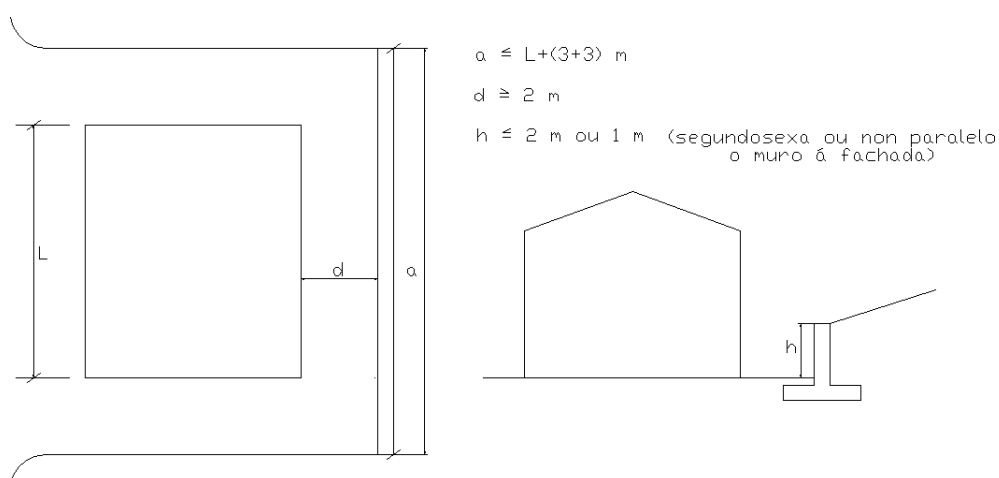
- Cando a vía á que dea fronte estea sen pavimentar acaídamente, a rasante establecerase na cota de 20 cms. por riba da rasante actual da vía.
- Os talúdes producidos despois de modificar a pendente natural do terreo non excederán do 50 % da dita pendente.

c) Os muros de contención que sexan necesarios como consecuencia das alteracións topográficas para acomodar a edificación á rasante das vías, axustaranse ás seguintes limitacións:

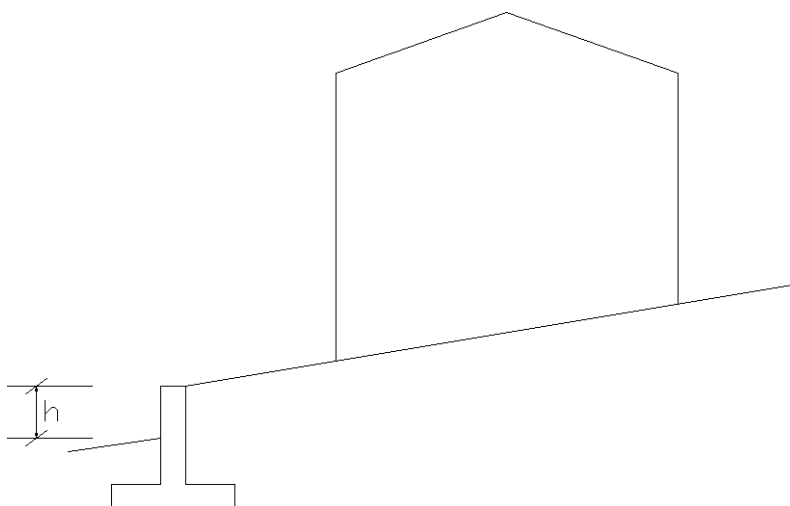
- 1) Se o muro do edificio é ao tempo muro de contención do terreo, as dimensións son libres, pero non se permite o caso no que o muro de cimentación e contención sexa visible por riba da pendente natural do terreo.



- 2) Cando o muro ou talúde se separe do edificio, quedando visto, en ningún caso se permitirá que a altura sexa superior a 2 m., agás nos casos onde non sexa paralelo á fachada, que terá que ser ≤ 1 m. A distancia ao edificio será ≥ 2 m. e a lonxitude máxima, a do edificio máis 3 metros a cada lado.



3) Os muros que miren cara o exterior da parcela cumprirán co seguinte:



* Cando sexa límite da parcela coa rúa ou camiño, a altura máxima será de 1 m.

* No interior da parcela aceptárase sempre que a liña de pendente máxima non sobrepase o 25 %.

- Situación da edificación.

As edificacións exentas poderán situarse libremente dentro da parcela, sempre que se localice a fachada principal dentro da franxa dos primeiros 15 metros, medidos dende a aliñación, tal e como se define ésta na presente Ordenanza.

- Separación a lindeiros.

O recuado mínimo a lindeiros laterais e posteriores será de 3 metros, agás nos casos de edificación adosada ou medianeira no lado ou lados adosados. Esta distancia terá que ser respetada por toda a edificación: voadizos, aleiros, alpendres e edificacións auxiliares.

- Ocupación máxima da parcela.

Será do 50 %. A estes efectos computarán, ademais da edificación principal, as edificacións auxiliares e complementarias (cobertizos, alpendres, cortes, etc.). Excepcionalmente permitiranse ocupacións maiores cando se trate da anovación de edificios existentes; neste caso a ocupación máxima non poderá superar a da edificación anterior obxecto da anovación, ou cando se trate de edificacións novas en parcelas situadas entre edificacións existentes e que non podendo cumprir tal condición, deberán sen embargo respectar o resto dos parámetros definidos.

- Edificabilidade.

A edificabilidade máxima será de 0,4 m²/m².

No caso de que se procedese á reestructuración dunha edificación tradicional existente na parcela, poderase conservar a edificabilidade primitiva anque supere a aquí establecida.

A efectos de edificabilidade, computará tanto a edificación principal como as auxiliares.

- Altura máxima.

Será de 6 metros, equivalente a baixo e unha planta alta, medidos dende a rasante da vía á que dea fronte. Asimesmo, a altura máxima da edificación medida no punto máis desfavorable dos seus paramentos exteriores, dende a rasante do terreo (AMP), non poderá supera-los 7 m.

Por riba da altura máxima non se permitirán outras construcións que non sexan os elementos de cuberta ou instalacións técnicas (antenas, chemineas, etc.).

Altura máxima da cuberta.

Será de 4 m.

Pendente máxima de cuberta.

A pendente máxima de cuberta será de 40 °, quedando expresamente prohibida a utilización de bufardas ou mansardas nos solos de núcleo rural.

- Vóos.

Só se poderá rebasar a alineación cos corpos voados permitidos no presente P.X.O. cando a distancia entre alineacións opostas da vía de que se trate, supere os 6 metros, establecéndose a súa dimensión no 10 % do ancho da rúa e un máximo de 0,8 metros. Poderase voar nos outros paramentos da edificación que dan vista á parcela, sempre que se garden os recuados establecidos e non sobrepase o fondo do voo o 10 % do ancho da rúa á que dea fronte, coa mesma limitación máxima de ancho.

- Parcela mínima.

Con carácter xeral establecece unha parcela mínima de 350 m². Ésta, ademais, terá que ter unha disposición tal que permita localiza-la fosa séptica (no caso de que sexa necesaria por non existir rede municipal para a evacuación de augas residuais), gardando as seguintes distancias mínimas, sen perxuízo das disposicións vixentes na materia:

- 5 metros aos lindeiros.
- 2 metros á edificación principal.
- 25 metros a calquera pozo de captación de auga.

Exceptuaranse da esixencia de parcela mínima aquelas parcelas que, podendo ser edificables por cumprir o resto das condicións, se atopen entre parcelas xa edificadas (conforme se dispón no artigo 29,1,a da LOUG).

4. Outras condicións.

As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas constructivas tradicionais e comúns do propio asentamento, expresadas con carácter xeral no Capítulo 3.4. da presente Normativa: **“Condicións tipolóxicas”**.

5. Dotación de espacios libres.

No caso de se levar a cabo a redacción dun PEPRM do Medio Rural, para a dotación mínima de parques e zonas verdes ou libres de uso comunitario no solo de NRL-1 terase en conta a demarcación parroquial, fixándose un mínimo de 15 m² por vivenda ou 100 m² construídos. A previsión total de superficie de espacios libres existentes na parroquia (expresada en m²) dividida polo número de Núcleos Rurais delimitados na mesma debera ofrecer un cociente ≥ 100 m², independentemente do estándar que lle corresponda en función do número de vivendas e/ou m² construídos nos ditos núcleos. No suposto que se utilice como parámetro de medida o número de habitantes, a dotación de espacios libres e zonas verdes de carácter local non deberá ser inferior a 5 m²/ hb.

O estándar a ter en conta nos Plans Especiais non poderá ser inferior a ningún dos dous índices (nº de vivendas e nº de habitantes).

6. Usos.

6.1. Consideracións xerais.

1º) No solo de núcleos rurais permitiranse, logo da preceptiva licencia municipal e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

- a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do volume e da tipoloxía tradicional. En todo caso, axustaranse ó disposto no artigo 29 da LOUG
- b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas no artigo 29 da dita lei.

- c) Novas edificacións de acordo coas regras establecidas no artigo 29 da Lei, así como o disposto no capítulo 3.4. da presente Normativa Urbanística e na presente ordenanza específica.

2º) Demolicións.

1. Queda prohibido o derrubamento ou a demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:
 - a) Aquelas construcións sen interese arquitectónico ningún nas que, polo seu reducido tamaño ou imposibilidade de acceso, non sexa posible a súa recuperación, restauración ou reconstrución para calquera uso dos autorizados na LOUG.
 - b) As edificacións de escaso valor histórico ou etnográfico das que, estando en ruína material de acordo coa lexislación urbanística, con evidente perigo para as persoas ou cousas, non sexa viable a súa recuperación total ou parcial.
 - c) Tódolos engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente tódolos alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.
2. Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licencia de demolición achegándolle ó proxecto técnico un estudo xustificativo e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

6.2. Usos permitidos.

Uso característico: Residencial en vivenda unifamiliar (Categoría 1ª).

Usos compatibles:

- Comercial. Categoría 1ª
- Industrial. Categoría 1ª e 2ª (obradoiros)

- Hoteleiro. Categorias 3ª e 2ª .
- Salas de reunión e usos hosteleiros. Categoría 2ª
- Garaxe-aparcamento (categorias 1ª e 2ª)
- Sanitario-asistencial (*)
- Sociocultural (*)
- Relixioso (*)
- Deportivo (**)
- Agropecuario (1ª categoría)

6.3. Usos prohibidos

- a) As **edificacións**, xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cunha **tipoloxía que non responda** ás do asentamento no que se localicen.
- b) **Vivendas encostadas, proxectadas en serie**, de características similares e colocadas en continuidade **en máis de tres unidades**.
- c) **Naves industriais** de calquera tipo.
- d) Aqueles **movementos de terras** que supoñan unha agresión ó medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
- e) A apertura de pistas, **rúas ou camiños que non estean previstos** no planeamento, así como a **ampliación dos existentes** e o derrubamento, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rueiros ou corredoiras.
- f) Os **novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade** e outros.
- g) As novas **instalacións** destinadas á produción **agropecuaria que excedan** do tipo tradicional e familiar determinado pola consellería competente en materia de agricultura.
- h) **Aqueles usos** que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, **non sexan propios do asentamento rural**.

* Para os equipamentos rexerá o disposto no artigo 30 da LOUG.

SITUACIÓN 2: NORMAS PARA AS ÁREAS NON CONSOLIDADAS POLA EDIFICACIÓN (NRL-2).

1. Definición e ámbito.

Comprende o espacio de aplicación desta Norma aqueles terreos dos núcleos rurais da Zona Leste que formando parte -formal e funcionalmente- dos núcleos rurais constitúen a área de expansión e, polo común non presentan consolidación pola edificación, tal como esta se define legalmente.

A delimitación figura grafiada nos planos de ordenación cunha trama distinta á das áreas consolidadas. (a escala 1: 5.000).

2. Sistema de ordenación.

A edificación neste tipo de chan será sempre exenta. No caso de actuacións integrais permitirase a edificación adosada ata un máximo de tres unidades.

3. Parámetros de edificación.

- Retranqueos da edificación.

Non existe unha diminución da liña límite de edificación, con respecto ó establecido na Lei 4/1994 de Estradas de Galicia.

Fíxanse os seguintes retranqueos mínimos para a edificación a partir do eixo das vías:

- Vías pertencentes ao sistema Xeral de Comunicacións: O fixado polo titular da estrada en cuestión, tal e como se define na Ordenanza de Sistemas Xerais. No seu defecto, a 15 m. do eixo.
- Outras vías: 8 m. para as estradas e pistas de comunicación entre núcleos; e 5 para as interiores dos núcleos. Todo elo nos mesmos termos do dito a respecto desta cuestión na Norma para a Situación 1.

- Liña de peche.

Cumprirá cos seguintes retranqueos a partir do eixo das vías:

Vías do Sistema Xeral: Segundo se establece polo titular da vía conforme se especifica na Ordenanza Xeral.

Resto das vías: Alomenos, a 5,5 m. do eixo nas vías de relación entre núcleos e 4 m. do eixo nas do interior dos núcleos.

Tamén se deixará libre o resío que se establece na Ordenanza da Situación 1, así como as demais condicións sobre o modo de chantar a edificación e outras construcións na parcela.

- Separación a lindeiros.

O recuado mínimo a lindeiros laterais e posteriores será de 3 metros. Esta distancia terá que ser respectada por toda a edificación: voadizos, aleiros, alpendres e edificacións auxiliares.

- Ocupación máxima da parcela.

Será do 40 %. A estes efectos computarán, ademais da edificación principal, as edificacións auxiliares e complementarias (cobertizos, alpendres, cortes, etc.). Excepcionalmente permitiranse ocupacións maiores cando se trate da anovación de edificios existentes; neste caso a ocupación máxima non poderá supera-la da edificación anterior obxecto da anovación.

- Situación da edificación.

A edificación poderá situarse libremente dentro da parcela, gardando os recuados fixados (3 m.).

- Edificabilidade.

A edificabilidade máxima será de 0,2 m²/m².

A efectos de edificabilidade, computará tanto a edificación principal como as auxiliares.

No caso de que se procedese á reestructuración dunha edificación tradicional existente na parcela, poderase conservar a edificabilidade primitiva aínda que supere a aquí establecida.

- Superficie máxima edificable.

Non se poderán construír edificacións que sobrepasen os 300 m² para o uso residencial nin os 800 m² para calquera dos outros usos permitidos. Neste cómputo non se entenderán incluídas as edificacións complementarias.

- Altura máxima.

Será de 6 metros, equivalente a baixo e unha planta alta, medidos dende a rasante do terreo na fachada(s) que dea(n) fronte á vía. Asimesmo, a altura máxima da edificación medida no punto máis desfavorable (AMP) dos seus paramentos de peche, dende a rasante do terreo, non poderá supera-los 7 m.

Por riba da altura máxima non se permitirán outras construcións que non sexan os elementos de cuberta ou instalacións técnicas (antenas, chemineas, etc.).

- Altura máxima de cuberta.

Será de 3 m.

- Pendente máxima da cuberta.

A pendente máxima de cuberta será de 40°, quedando expresamente prohibida a utilización de bufardas ou mansardas nos solos de núcleo rural

- Voos.

Non se permitirán máis voos que os beirados ou aleiros e os balcóns ou miradoiros, coas mesmas especificacións que as que figuran ao respecto na Norma para áreas consolidadas.

- Parcela mínima.

Con carácter xeral establécese unha parcela mínima de 800 m². Esta, ademais, terá que ter unha disposición tal que permita localiza-la fosa séptica, no caso de que non conte con rede de evacuación de residuais, gardando as seguintes distancias mínimas, sen perxuízo das disposicións vixentes na materia:

- . 5 metros aos lindeiros.
- . 2 metros á edificación principal.
- . 25 metros a calquera pozo de captación de auga.

4. Condicións de uso.

4.1. Consideracións xerais.

1º) No solo de núcleos rurais permitiranse, logo da preceptiva licenzia municipal e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

- d) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, do volume e da tipoloxía tradicional. En todo caso, axustaranse ó disposto no artigo 29 da LOUG.
- e) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas no artigo 29 da dita lei.
- f) Novas edificacións de acordo coas regras establecidas no artigo 29 da lei, así como o disposto no capítulo 3.4. da presente Normativa Urbanística e na presente ordenanza específica.

4.2. Usos permitidos.

Uso característico: Residencial en vivenda unifamiliar (1ª categoría)

Usos compatibles:

- Residencial en vivenda unifamiliar. Categoría 1ª
- Industrial. Categoría 1ª . Situación A e B. Categoría 2ª . Sit. A e B.
- Comercial. Categoría 1ª .
- Hoteleiro. Categoría 2ª e 3ª .
- Salas de reunión. Categoría 2ª .
- Educativo. (*)
- Socio-cultural e Recreativo. (*).
- Deportivo (*).
- Sanitario (*).
- Asistencial (*).
- Educativo (*).
- Socio-Cultural (*)
- Servicios Públicos (*)
- Garaxe-aparcamento. Categorias 1ª , 2ª , 3ª e 5ª
- Agropecuario. Categoría 1ª . (Para a categoría 2ª precisarase a previa formulación dun PEPRM do Medio Rural).

4.3. Usos prohibidos

- a) As **edificacións**, xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cunha **tipoloxía que non responda** ás do asentamento no que se localicen.
- b) **Vivendas encostadas, proxectadas en serie**, de características similares e colocadas en continuidade **en máis de tres unidades**.

* Para os usos equipamentais rexerá o disposto no artigo 30 da LOUG

- c) **Naves industriais** de calquera tipo.
- d) Aqueles **movementos de terras** que supoñan unha agresión ó medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
- e) A apertura de pistas, **rúas ou camiños que non estean previstos** no planeamento, así como a **ampliación dos existentes** e o derrubamento, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rúeiros ou corredoiras.
- f) Os **novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade** e outros.
- g) As novas **instalacións** destinadas á produción **agropecuaria que excedan** do tipo tradicional e familiar determinado pola Consellería competente en materia de agricultura.
- h) **Aqueles usos** que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, **non sexan propios do asentamento rural**.

5. Outras condicións.

As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas constructivas tradicionais e comúns do propio asentamento, expresadas con carácter xeral no Capítulo 3.4. da presente Normativa: “**Condicións tipolóxicas**”.

6. Dotacións de espazos libres.

No caso de se levar adiante un PEPRM do Medio Rural, para a dotación mínima de parques e zonas verdes ou libres de uso comunitario no solo de NRL-1 terase en conta a demarcación parroquial fixándose un mínimo de 15 m² por vivenda ou 100 m² construídos. A previsión total de superficie de espazos libres existentes na parroquia (expresada en m²) dividida polo número de Núcleos Rurais delimitados na mesma deberá ofrecer un cociente ≥ 100 m², independentemente do estándar que lle

corresponda en función do número de vivendas e/ou m² construídos nos ditos núcleos. No suposto que se utilice como parámetro de medida o número de habitantes, a dotación de espacios libres e zonas verdes de carácter local non deberá ser inferior a 5 m²/ hb.

O estándar a ter en conta nos Plans Especiais non poderá ser inferior a ningún dos dous índices (nº de vivendas e nº de habitantes).

3.7.9.4. Ordenanza Nº 9. NRO. Núcleos rurais da zona oeste.

Situación 1. NORMAS PARA ÁREAS CONSOLIDADAS POLA EDIFICACIÓN

(NRO 1).

1. Definición e ámbito.

Comprende esta Ordenanza as zonas dos núcleos rurais da Zona Oeste do Concello de Brión (parroquias de Cornanda, Luaña, Ons e Viceso) que conforman os asentamentos primixenios ou orixinarios tal como estes se definiron na Memoria de Ordenación que, en calquera caso abranguen zonas consolidadas pola edificación alomenos no 50 % da súa superficie. A delimitación figura grafiada nos planos de ordenación a escala 1: 5.000.

2. Sistemas de ordenación.

A edificación será exenta ou apareada; neste último caso, sempre que se ampare con proxecto conxunto. Excepcionalmente poderase permitir a edificación adosada á medianeira(s) xa existente(s). Co mesmo carácter excepcional permitirase a edificación entre medianeiras (ou en feira) para completar tramos xa consolidados con esta tipoloxía. Esta excepción será aplicable exclusivamente na marxe da vía que reúna as condicións de consolidación esixidas. A estes efectos consideraranse na tipoloxía de edificación entre *medianeiras en feira*, aqueles tramos de vías comprendidos entre dúas interseccións viarias que aparezan edificados, alomenos, en 2/3 da súa lonxitude.

3. Parámetros da edificación.

- Aliñamentos.

Non existe unha diminución da liña límite de edificación, con respecto ó establecido na Lei 4/1994 de Estradas de Galicia.

- a) **A vías do Sistema Xeral:** As condicións fixadas no artigo 3.6.1.1.2. da presente normativa para os tipos de vías correspondentes (I, II e III), en función do establecido polo titular. No seu defecto, a 10 m. do eixo.
- b) **Ao resto das vías:** **6 m. do eixo**, no caso de vías de comunicación entre núcleos e de **4 m. no interior dos núcleos**. Cando en calquera estrada, pista, camiño ou rúa houberse sobranceos na calzada, estes sumaráselle ao recuado que lles corresponda dende o eixo para conseguir o recuado total.

Nos tramos das vías citadas en segundo lugar que, con anterioridade á aprobación do presente P.X.O. se atopen consolidadas pola edificación a distancias inferiores ás sinaladas aquí, as novas edificacións poderanse adaptar aos retranqueos dominantes, pero nunca a distancias inferiores aos 3 m. do eixo. Esta excepción non será aplicable ao marxe da rúa que non estea consolidada.

- Liñas de peche.

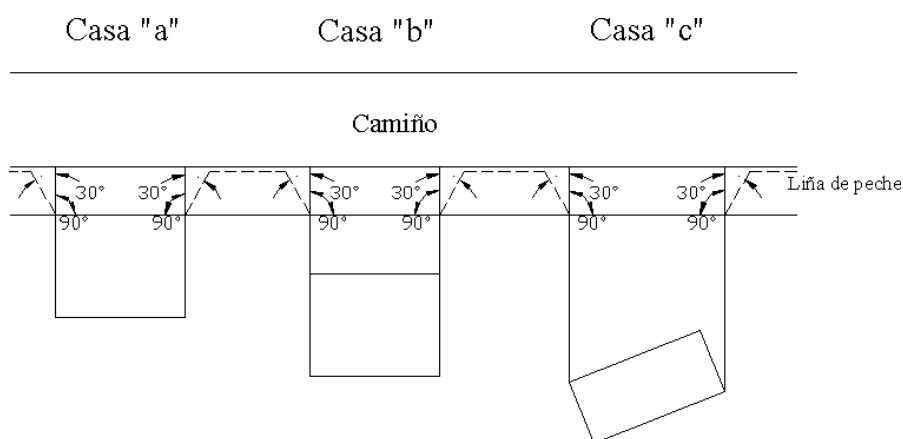
A partir do eixo das vías os recuados das liñas de peche mínimo respectarán as seguintes distancias:

Vías do Sistema Xeral: Segundo se estableza polo titular da vía, conforme se especifica na Ordenanza Xeral para cada Tipo de vía.

Resto do Viario: Alomenos, a 4 m. do eixo.

Cando se constrúa unha nova edificación, a liña de peche, ao longo da proxección da fachada que dea fronte á vía ou espacio público, deixará sempre libre un recuado -resío- dun mínimo de 3 m. de profundidade, tal coma se reflicte no seguinte gráfico:

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN



- Rasantes.

Como regra xeral serán as actuais das vías ás que dea fronte a parcela. A este respecto, calquera alteración do terreo para acomodar a edificación terá de axustarse ás seguintes condicións:

- d) Cando a vía á que dea fronte estea sen pavimentar acaídamente, a rasante establecerase na cota de 20 cms. por riba da rasante actual da vía.
- e) Os talúdes producidos despois de modificar a pendente natural do terreo non excederán do 50 % da dita pendente.
- f) Os muros de contención que sexan necesarios como consecuencia das alteracións topográficas para acomodar a edificación á rasante das vías, axustaranse ás limitacións establecidas para a Situación 1 da Normativa para NRL

- Situación da edificación.

As edificacións exentas poderán situarse libremente dentro da parcela, sempre que se localice a fachada principal dentro da franxa dos primeiros 25 metros, medidos dende a aliñación, tal e como se define ésta na presente Ordenanza.

- Separación a lindeiros.

O recuado mínimo a lindeiros laterais e posteriores será de 3 metros, agás nos casos de edificación adosada ou medianeira no lado ou lados adosados. Esta distancia terá que ser respectada por toda a edificación: voadizos, beirados, alpendres e edificacións auxiliares.

- Ocupación máxima da parcela.

Será do 60 %. A estes efectos computarán, ademais da edificación principal, as edificacións auxiliares e complementarias (cobertizos, alpendres, cortes, etc.). Excepcionalmente permitiránse ocupacións maiores cando se trate da anovación de edificios existentes; neste caso a ocupación máxima non poderá superar a da edificación anterior obxecto da anovación, ou cando se trate de edificacións novas en parcelas situadas entre edificacións existentes e que, non podendo cumprir tal condición, deberán sen embargo respetar o resto dos parámetros definidos.

- Edificabilidade.

A edificabilidade máxima será de 0,4 m²/m².

No caso de que se procedese á reestructuración dunha edificación tradicional existente na parcela, poderase conservar a edificabilidade primitiva anque supere a aquí establecida.

A efectos de edificabilidade, computará tanto a edificación principal como as auxiliares.

- Altura máxima.

Será de 6 metros, equivalente a baixo e unha planta alta, medidos dende a rasante da vía á que dea fronte. Asimesmo, a altura máxima da edificación medida no punto máis desfavorable dos seus paramentos exteriores, dende a rasante do terreo (AMP), non poderá supera-los 7 m.

Por enriba da altura máxima non se permitirán outras construcións que non sexan os elementos de cuberta ou instalacións técnicas (antenas, chemineas, etc.).

- Altura máxima de cuberta.

Será de 3 m.

Pendente máxima da cuberta.

A pendente máxima de cuberta será de 30°, quedando expresamente prohibida a utilización de bufardas ou mansardas nos solos de núcleo rural

- Parcela mínima.

Con carácter xeral establececese unha parcela mínima de 400 m². Esta, ademáis, terá que ter unha disposición tal que permita localiza-la fosa séptica (no caso de que sexa necesaria por non existir rede municipal para a evacuación de augas residuais), gardando as seguintes distancias mínimas, sen perxuízo das disposicións vixentes na materia:

- 5 metros aos lindeiros.
- 2 metros á edificación principal.
- 25 metros a calquera pozo de captación de auga.

Exceptuaranse da exigencia de parcela mínima aquelas parcelas que, podendo ser edificables por cumprir o resto das condicións, se atopen entre parcelas xa edificadas e non procedan de segregacións posteriores á aprobación do presente P.X.O.

4. Outras condicións.

As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas constructivas tradicionais e comúns do propio asentamento, expresadas con carácter xeral no Capítulo 3.4. da presente Normativa: **“Condicións tipolóxicas”**.

5. Dotación de espazos libres.

No caso de se levar a cabo un PEPRMMR para a dotación mínima de parques e zonas verdes ou libres de uso comunitario no solo de NRO-1 terase en conta a demarcación

parroquial fixándose un mínimo de 10 m² por vivenda ou 100 m² construídos. A previsión total de superficie de espazos libres existentes na parroquia (expresada en m²) dividida polo número de Núcleos Rurais delimitados na mesma debera ofrecer un cociente ≥ 75 m², independentemente do estándar que lle corresponda en función do número de vivendas e/ou m² construídos nos ditos núcleos. No suposto que se utilice como parámetro de medida o número de habitantes, a dotación de espazos libres e zonas verdes de carácter local non deberá ser inferior a 3 m²/hb.

O estándar a ter en conta nos Plans Especiais non poderá ser inferior a ningún dos dous índices (nº de vivendas e nº de habitantes).

6. Usos.

6.1. Consideracións xerais.

1º) No solo de núcleos rurais permitiranse, logo da preceptiva licenza municipal e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

- g) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, do volume e da tipoloxía tradicional. En todo caso, axustaranse ó disposto no artigo 29 da LOUG.
- h) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas no artigo 29 da dita lei.
- i) Novas edificacións de acordo coas regras establecidas no artigo 29 da lei, así como o disposto no capítulo 3.4. da presente Normativa Urbanística e na presente ordenanza específica.

2º) Demolicións.

3. Queda prohibido o derrubamento ou a demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:

- d) Aquelas construcións sen interese arquitectónico ningún nas que, polo seu reducido tamaño ou imposibilidade de acceso, non sexa posible a súa

recuperación, restauración ou reconstrucción para calquera uso dos autorizados nesta lei.

- e) As edificacións de escaso valor histórico ou etnográfico das que, estando en ruína material de acordo coa lexislación urbanística, con evidente perigo para as persoas ou cousas, non sexa viable a súa recuperación total ou parcial.
- f) Tódolos engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente tódolos alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.

4. Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licencia de demolición, achegándolle ó proxecto técnico un estudo xustificativo e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

6.2. Usos permitidos

- Residencial en vivenda unifamiliar (1ª Categoría)
- Industrial. Categorias 1ª e 2ª .
- Comercial. Categoría 1ª .
- Hoteleiro. Categoría 3ª .
- Salas de reunión. Categoría 2ª .
- Garaxe-aparcamento. Categoría 1ª , 2ª e 3ª .
- Sanitario-Asistencial (*).
- Educativo (*).
- Sociocultural (*).
- Relixioso (*).
- Deportivo (*).

* Para os equipamentos rexerá o disposto no artigo 30 da LOUG.

- Agropecuario. Categoría 1ª e 2ª .

SITUACIÓN 2. NORMAS PARA AS ÁREAS NON CONSOLIDADAS POLA EDIFICACIÓN (NRO-2).

1. Definición e ámbito.

Comprenden o espacio de aplicación desta Norma aqueles terreos dos Núcleos Rurais da Zona Oeste que forman parte -formal e funcionalmente- dos núcleos rurais, constitúen a área de expansión e, polo común, non presentan consolidación pola edificación, tal como esta se define legalmente.

A delimitación figura grafiada nos planos de ordenación cunha trama distinta á das áreas consolidadas. (a escala 1: 5.000).

2. Sistema de ordenación.

A edificación neste tipo de chan será sempre exenta.

3. Parámetros de edificación.

- Retranqueos da edificación.

Non existe unha diminución da liña límite de edificación, con respecto ó establecido na Lei 4/1994 de Estradas de Galicia.

Fíxanse os seguintes retranqueos mínimos para a edificación a partir do eixo das vías:

- Vías pertencentes ao sistema Xeral de Comunicacións: O fixado polo titular da estrada en cuestión, tal e como se define na Ordenanza de Sistemas Xerais. No seu defecto a 10 m. do eixo.
- Outras vías: 6 m. para as estradas e pistas de comunicación entre núcleos; e 4 para as interiores dos núcleos. Todo elo nos mesmos termos do dito a respecto desta cuestión para a Situación 1.

- Liña de peche.

Cumprirá cos seguintes retranqueos a partir do eixo das vías:

Vías do Sistema Xeral: Segundo se establece polo titular da vía conforme se especifica na Ordenanza Xeral.

Resto das vías: Alomenos, a 5 m. do eixo nas vías de relación e 4 m. do eixo nas do interior dos núcleos.

- Separación a lindeiros.

O recuado mínimo a lindeiros laterais e posteriores será de 3 metros. Esta distancia terá que ser respectada por toda a edificación: voadizos, beirados, alpendres e edificacións auxiliares.

- Ocupación máxima da parcela.

Será do 50 %. A estes efectos computarán, ademais da edificación principal, as edificacións auxiliares e complementarias (cobertizos, alpendres, cortes, etc.). Excepcionalmente permitiranse ocupacións maiores cando se trate da anovación de edificios existentes; neste caso a ocupación máxima non poderá supera-la da edificación anterior obxecto da anovación.

- Situación da edificación.

A edificación exenta poderá situarse libremente dentro da parcela, gardando os recuados fixados (3 m.) a lindeiros.

- Edificabilidade.

A edificabilidade máxima será de 0,2 m²/m².

A efectos de edificabilidade, computará tanto a edificación principal como as auxiliares. En calquera caso, estas edificacións auxiliares computarán a efectos de ocupación da parcela.

No caso de proceder á restructuración dunha edificación tradicional existente na parcela poderase conservar a edificabilidade primitiva, aínda que supere a aquí existente.

- Superficie máxima edificable.

Non se poderán construír edificacións que sobrepasen os 300 m² para o uso residencial nin os 800 m² para calquera dos outros usos⁷ cando sexan o principal. Neste cómputo non se entenderán incluídas as edificacións complementarias.

- Altura máxima.

Será de 6 metros, equivalente a baixo e unha planta alta, medidos dende a rasante do terreo na fachada(s) que dea(n) fronte á vía. Asimesmo, a altura máxima da edificación medida no punto máis desfavorable (AMP) dos seus paramentos de peche, dende a rasante do terreo, non poderá supera-los 7 m.

Por enriba da altura máxima non se permitirán outras construcións que non sexan os elementos de cuberta ou instalacións técnicas (antenas, chemineas, etc.).

- Altura máxima da cuberta.

3 m.

- Pendente máxima da cuberta.

A pendente máxima de cuberta será de 30°, quedando expresamente prohibida a utilización de bufardas ou mansardas nos solos de núcleo rural

- Voos.

Non se permitirán máis voos que os beirados ou cornixas e os balcóns ou miradoiros, coas mesmas especificacións que as que figuran ao respecto na Norma para áreas consolidadas.

- Parcela mínima.

Con carácter xeral establécese unha parcela mínima de 1.000 m². Esta, ademais, terá que ter unha disposición tal que permita localiza-la fosa séptica, no caso de que non conte con rede de evacuación de residuais, gardando as seguintes distancias mínimas, sen perxuízo das disposicións vixentes na materia:

- . 5 metros aos lindeiros.
- . 2 metros á edificación principal.
- . 25 metros a calquera pozo de captación de auga.

4. Condicións de uso.

Permitiranse os seguintes usos:

- Vivenda. Categoría 1^a
- Industrial. Categoría 1^a . Situación A e B. Categoría 2^a . Sit. A e B.
- Comercial. Categoría 1^a .
- Hoteleiro. Categoría 3^a .
- Salas de Reunión. Categoría 2^a .
- Sanitario.
- Asistencial.
- Educativo.
- Socio-cultural.
- Deportivo.
- Servicios Públicos
- Garaxe-aparcamento. Categorias 1^a , 2^a , 3^a e 5^a .
- Agropecuario. Categoría 1^a e 2^a (*).

5. Outras condicións.

⁷ Agás os agropecuarios de 2^a categoría onde se permitirá acadar unha superficie máxima de 1.800 m² nesta Zona de Ordenanza e Situación.

* En 2^a categoría deberanse cumprir os parámetros que sobre distancia se establecen na LOUG (ARTIGO 44)

As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas constructivas tradicionais e comúns do propio asentamento, expresadas con carácter xeral no Capítulo 3.4. da presente Normativa: “*Condicións tipolóxicas*”

6. Dotación de espacios libres.

No caso de se levar adiante un PEPRM do Medio Rural, para a dotación mínima de parques e zonas verdes ou libres de uso comunitario no solo de NRO-1 terase en conta a demarcación parroquial fixándose un mínimo de 10 m² por vivenda ou 100 m² construídos. A previsión total de superficie de espacios libres existentes na parroquia (expresada en m²) dividida polo número de Núcleos Rurais delimitados na mesma deberá ofrecer un cociente ≥ 75 m², independentemente do estándar que lle corresponda en función do número de vivendas e/ou m² construídos nos ditos núcleos. No suposto que se utilice como parámetro de medida o número de habitantes, a dotación de espacios libres e zonas verdes de carácter local non deberá ser inferior a 3 m²/hb.

O estándar a ter en conta nos Plans Especiais non poderá ser inferior a ningún dos deses índices (nº de vivendas e nº de habitantes).

3.8. SOLO URBANIZABLE.

3.8.0. RÉXIME URBANÍSTICO.

1. O solo urbanizable é aquel que o P.X.O.M. determina como acaído para a súa incorporación ao proceso de urbanización e que o mesmo Plan, en virtude das circunstancias que nel recaen precisa que tal incorporación se produza dentro dos prazos establecidos para as actuacións programadas e/ou prioridades.
2. Para que tal incorporación se produza –e agás que se dean os supostos previstos no artigo 57,2 da LOUG-, é obrigado aprobar o planeamento de desenvolvemento, isto é, o Plan Parcial que terá que desenvolver as condicións que se fixen para cada tipo e/ou sector no presente P.X.O.M. Todo elo conforme se determina no artigo 67 da LSG e os artigos 16.1, 17,1 e 27.2 da “Ley 6/1998” do Estado. Igualmente, será preceptivo cumprir cos requisitos establecidos polo PXOM a respecto das condicións nas que se deben executar as infraestructuras de conexión cos sistemas xerais exteriores á actuación e, no seu caso, prever as obras necesarias para ampliación e reforzo dos ditos sistemas que requira a dimensión e densidade da actuación e as intensidades de uso que esta xere (artigo 18.3 da Lei 6/1998, do Estado).
3. No solo urbanizable que non conteña a ordenanza detallada que permite o artigo 57,2 da LOUG, e mentras non se aprobe o correspondente Plan Parcial, non se poderán realizar máis obras ou instalacións que as infraestructuras que amporen Plans especiais con esa finalidade, e as de carácter provisional previstas no artigo 67 da LSG, sempre que se destinen aos usos sinalados no presente P.X.O.M.
4. Os propietarios de solo urbanizable terán o dereito de promover a súa transformación nos termos sinalados no artigo 21 da LOUG, e, de acordo co réxime aplicable (artigos 72 e 74 da L.S.G. e art. 47 da LOUG), deberán:
 - a) Ceder os terreos destinados polo presente PXOM a sistemas xerais de dominio público, incluídos neste tipo de solo ou adscritos a el.

- b) Ceder gratuitamente a favor do Concello os terreos destinados a viais, zonas verdes e espazos públicos, dotacións e demais servizos aos que o Plan Parcial que desenvolva urbanisticamente o Sector lles atribúa o carácter de bens de dominio público. Igualmente, deberán ceder gratuítamente a favor do Concello eses terreos cando o P.X.O.M. conteña a ordenación detallada por ter previamente concertado esa ordenación cos propietarios do sector.
- c) Ceder obrigada e gratuítamente así como libre de cargas, á Administración municipal o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento tipo da área de reparto, sen que esa administración teña que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice ese aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios (segundo dispón o art. 22, d) da LOUG).
- d) Custear e, se é o caso, executar as obras de urbanización do sector, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e en funcionamento, nos prazos establecidos polo PXOM, sen perxuízo do dereito de reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministración con cargo ás empresas que presten os correspondentes servizos.
- e) Custear as obras que no seu caso se precisen para as infraestructuras de conexión cos sistemas xerais.

As condicións fixadas para a execución destas infraestructuras serán as seguintes:

1º) Respecto do S.X. de Comunicacións:

Os viais de conexión non poderán ter unha sección transversal menor de 16 m., na que se engloben calzadas, beirarrúas, aparcamentos, no seu caso, etc.

2º) Respecto das infraestructuras de Servizos:

Garantirán que os Servizos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais, enerxía eléctrica, etc. teñan a dimensión acaída á poboación e usos previstos. Caso de que os Sistemas Xerais de conexión precisen de reforzamento, o Plan Parcial indicará as medidas concretas a adoptar, que terán que se plasmar no(s) correspondente(s) proxecto(s) de urbanización, correndo a cargo dos promotores do desenvolvemento urbanístico de que se trate.

- f) Solicitar licencia de edificación e edificar os soares nos prazos que o PXO sinal, se é o caso.
5. O aproveitamento urbanístico que lle corresponde a cada predio é o 90 % do aproveitamento-tipo da área de reparto correspondente.
6. De acordo co previsto no artigo 90.2, e dado que no caso do presente PXOM non se efectúa unha programación senón unha orde de prioridades, as áreas de reparto que se establecen son coincidentes cos sectores que se determinan no Plan, a saber:
- a) Sector de Solo Urbanizable residencial, (URB 1) previsto en Brión (Riazoas). Conta con convenio asinado entre a Propiedade (única) do Sector e o Concello de Brión (incorporado no expediente de tramitación do PXOM).
 - b) Sector de Solo urbanizable do Parque Empresarial, localizado no Monte de Pérros do que xa hai compromiso expreso de máis do 50 % da propiedade para proceder á súa incorporación ao proceso de urbanización con ese destino, así como convenio asinado entre o IGVS e o concello, polo que aquel se compromete a desenvolver o sector.
7. Os aproveitamentos tipo das dúas áreas de reparto, determinanse conforme ao disposto no artigo 93 da LSG e 114 da LOUG, isto é: dividindo o aproveitamento lucrativo total de cada ámbito, expresado en metros cadrados construíbles do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os Sistemas Xerais pertencentes a ela, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento da aprobación do Plan Xeral que se manteñan.

3.8.1. SOLO URBANIZABLE RESIDENCIAL (URB).

1. Sectores.

No presente PXOM soamente se contempla un Sector deste tipo de solo. E o que se prevé na zona de Riazoas (URB 1), cunha superficie total de 96.435 m²

2. FICHA DO SECTOR 1

1. Desenvolvemento Urbanístico.

Non é precisa a delimitación de polígonos, polo que o único polígono é coincidente co ámbito do sector, que á súa vez configurará unha área de reparto.

2. Determinacións.

a) **Delimitación:** Figura en planos de ordenación.

b) **Usos lucrativos e superficies** de teito construíbles de cada uso.

- Vivenda colectiva:	29.027 m ²
- Vivenda unifamiliar:	9.079 m ²
- Comercial:	5.937 m ²
- Hoteleiro:	4.024 m ²

TOTAL	48.067 m ²
-------	-----------------------

c) Usos non lucrativos e superficie de teito construíbles de cada un:

- Uso deportivo:	2.572 m ²
- Outros equipamentos:	1.546 m ²

TOTAL	4.118 m ²
-------	----------------------

d) **Total edificable previsto:** 52.185 m²

- e) **Uso global característico:** Residencial en vivenda colectiva.
- f) **Usos compatibles:** os demais sinalados nos apartados b) e c) do presente apartado 2.

g) **Aproveitamento tipo.**

48.067 m² de aproveitamento lucrativo / 96.435 m² de superficie do sector =
0,498 m²/m²

h) **Polígonos**

Un só polígono coincidente co ámbito do sector.

i) **Cesións ***

- Viario de sistemas xerais (Vial da variante Oeste):	4.980 m ²
- Viario de sistemas locais	9.750 m ²
- Espacios libres de sistemas xerais	17.098 m ²
- Espacios libres de sistemas locais	13.180 m ²
- Equipamento de sistemas xerais	5.435 m ²
- Equipamento de sistemas locais	1.650 m ²

j) **Aparcamentos**

Mínimo de 962 prazas, das que, alomenos, 241 terán carácter público.

k) **Sistema de actuación.**

De acordo co disposto nos artigos 127 e 150 da LOUG. e dada a condición de propietario único do sector, fíxase como sistema de actuación o de **concerto**. Ese propietario será o urbanizador. Para a formalización da execución poderá elixirse calquera das seguintes fórmulas:

* Os estándares de dotacións resultantes son:

S.X. de Espacios Libres (40'7 m²/solo por cada 100 m² construídos de residencial + hoteleiro)

S.L. de Espacios Libres (31'4 m²/solo por cada 100 m² construídos de residencial + hoteleiro)

S.X. de Equipamentos (12'9 m²/solo por cada 100 m² construídos de residencial + hoteleiro)

S.L. de Equipamentos (4'0 m²/solo por cada 100 m² construídos de residencial + hoteleiro).

- a) Directamente como propietario único da totalidade dos terreos afectados.
- b) A traveso de sociedade mercantil constituída a ese efecto, a que se poderán incorporar como membros ou socios persoas ou entidades que acheguen financiamento ou asuman a realización das obras de urbanización e edificación precisas nos termos fixados polos particulares, que deberán ser aprobadas polo concello.

De elixir esta fórmula, o concello terá que estar representado, como mínimo, por un conselleiro ou administrador, que actuará na sociedade conforme ao disposto no artigo 152, 2 da LOUG.

l) Prazos de execución.

- a) Formalización da escritura mercantil para o desenvolvemento do sector ou notificación do propietario de acometer a actuación antes de 1 ano a contar dende a aprobación definitiva do PXOM.
- b) Presentación do proxecto de urbanización: antes de dous anos dende a aprobación do PXOM.

En calquera caso, a cesión dos terreos pertencentes a calquera dos Sistemas Xerais previstos no sector efectuarase antes de transcorridos 30 días dende a aprobación definitiva do PXOM.

Os prazos sinalados para a completa urbanización dos terreos serán:

- 1ª Etapa: Zona comprendida entre a estrada AC-451 e a variante oeste de circunvalación: Antes de transcorridos tres anos dende a aprobación do proxecto de urbanización.
- 2ª Etapa: Resto do sector (área de vivenda unifamiliar). Antes de transcorridos cinco anos dende esa aprobación.

m) Compromisos.

Correrá a cargo da entidade urbanizadora (Propiedade ou Sociedade Mercantil, segundo os caso) a urbanización completa do ámbito, agás a execución material do

vial de circunvalación que, conforme se recolle no estudo económico-financieiro, é compromiso da CPTOPV da Xunta de Galicia.

3.8.2. SOLO URBANIZABLE DO PARQUE EMPRESARIAL DO MONTE DE PÉRROS.

1) **Desenvolvemento Urbanístico.**

Por parte do presente PXOM (e, en base ao estudio de viabilidade elaborado por Xestur A Coruña), clasifícase como Solo Urbanizable para un Parque Empresarial de carácter local o sector de Monte de Pérros⁸ que será desenvolvido urbanísticamente por medio dun só Plan Parcial.

2) **Determinacións do Plan Parcial.**

Conterán as determinacións establecidas na L.S.G, a saber:

- a) **Delimitación da área a abranguer polo mesmo**, coincidente co único Sector previsto, cun total de 228.000 m².
- b) **Establecemento pormiudado de usos** partindo de que o uso global aplicable é o: comercial, e os compatibles e industrial (neste caso só para a industria lixeira de 3^a e 4^a categoría que non supoñan molestias fóra do propio ámbito do solo URB 2). Serán autorizables os usos equipamentais compatibles (deportivo, sanitario, servicios públicos) e o de garaxe-aparcamento nas categorías 3^a, 4^a e 5^a. Permitirase a **vivenda unifamiliar**, pero só cando teña como función de **garda e custodia** das instalacións fabrís.

As porcentaxes máximas e mínimas dos usos lucrativos previstos serán:

- 1) Uso Comercial: Característico Mínimo do 30 %, máximo do 60 %.
- 2) Uso compatible Industrial: Mínimo (non se fixa), máximo do 30 %
- 3) Servicios Públicos: Mínimo do 10 %, máximo do 25 %.

⁸ A maiores, e para ser desenvolvido de común acordo co concello de Ames, prevése unha área de solo apto para urbanizar na zona de Os Barreiros, que se incluírá no Parque Industrial Comarcal, cunha aportación superficial total por parte de Brión de 35,7 Ha., das que 18,1 Ha. serán para destinar a Parque Forestal (incluído no S.X. de Espacios Libres)

- c) **Designación e delimitación**, no seu caso, das zonas en que se divide o territorio ordenado por razón dos usos e das tipoloxías edificatorias.
- d) **Reservas mínimas**. Sinalamento dos seguintes módulos mínimos de reserva para dotacións.
- d₁) **Sistema de espacios libres de dominio e uso público**: 20 % da superficie total ordenada, de acordo co disposto no artigo 47,2 a da LOUG. En calquera caso será necesario que o Plan Parcial prevexa o mantemento e mellora dunha faixa arbórea, de entre 15 e 30 m. de espesor, ao longo de todo o perímetro do Sector.
- d₂) **Servicio de interese público e social**: Establécese un mínimo do 2 % da superficie ordenada, destinándose enteiramente a Parque Deportivo.
- d₃) **Aparcamentos**: crearase un mínimo de 3 prazas por cada 100 m² de edificación, das que unha cuarta parte serán de carácter público.
- e) **Infraestructuras**.
- e₁) **Comunicacións**. O Plan Parcial deixará todo ao longo da superficie de contacto coa estrada Os Anxeles-Picaraña unha vía paralela a aquela e afastada dela por unha fila de vexetación e conectada con aquela somente polos puntos de entrada e saída ao sector. Asemade establecerá as comunicacións internas da zona fixando as correspondentes aliñamentos e rasantes. A distancia entre aliñamentos exteriores non será nunca inferior a 2 veces a altura da edificación permitida e, en calquera caso, nunca baixará dos 14 m. e₂) **Características e trazado das galerías e redes de abastecemento de auga, saneamento, enerxía eléctrica, gas, liñas de teléfono e demais servizos**, propios desta zona calculados en base ás necesidades que estableza.
- Como mínimo expresará o trazado das seguintes redes de servizos:
- Rede de abastecemento de auga, rego e hidrantes contra incendios.
 - Rede de saneamento e características técnicas e emprazamento da EDAR.

- Rede de augas pluviais.
- Rede de distribución de enerxía eléctrica.
- Rede de gas natural.
- Rede de Alumeado Público.
- Rede de Instalación de Teléfonos.

Fixaranse igualmente as condicións de cálculo a ter en conta polos proxectos de urbanización.

f) **Avaliación económica da implantación de servizos e da execución das obras de urbanización, expresando, como mínimo os custos das obras de:**

f₁) Explanación, pavimentación, sinalización e xardinería.

f₂) Redes de tódolos os servizos.

f₃) Indemnizacións, se proceden, polas expropiacións de terreos a realizar.

g) **Establecementos do Plan de Etapas** no que se inclúa a fixación dos prazos para cumprir os deberes de cesión, distribución de cargas e beneficios e urbanización nos polígonos que comprenda o Sector.

h) **Características da planimetría.**

- Planos de Información: Escala mínima 1: 1.000 con curvas de nivel de metro en metro.
- Planos de proxecto a escala 1: 1.000 como mínimo, nos que se expresará:
 - Zonificación, con asignación de usos pormiudados, sistemas de espazos libres e equipamentos.
 - Rede viaria, con perfís axeitos (lonxitudinais e transversais)
 - Esquema de redes de servizos.
 - Delimitación de Polígonos.
 - Plan de Etapas.

i) **Aproveitamento tipo.**

Definido conforme ao disposto no artigo 93 da LSG e 113 da LOUG, o aproveitamento tipo é de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ do uso e tipoloxía característica, que aquí é o comercial, en edificios de unha ou dúas plantas, que terá o valor da unidade.

Para a área de reparto coincidente con este Sector, os coeficientes de homoxeneización como xa se apuntou na epígrafe 3.8.0 establécense na Unidade.

Este aproveitamento sae do cociente de dividir o aproveitamento lucrativo total (182.400 m²) entre superficie total da área de reparto (228.000 m²).

j) Outras Condicións Volumétricas.

j.1) A ocupación do solo pola edificación non superará o 66 % da superficie total do ámbito.

j.2) As edificacións calquera que sexa o seu uso, terán unha altura máxima de 8 m. (equivalente a dúas plantas), agás daquelas instalacións que sexan necesarias para o proceso productivo, que poderán exceder desta altura sempre que se xustifique convenientemente a necesidade.

k) Medidas protectoras do Medio Ambiente.

O Plan Parcial fixará o listado das actividades industriais que se permita instalar en cada unha das zonas, prohibíndose todas aquelas que poidan suponer un perigo de deterioro do medio ambiente, de xeito que fiquen garantida a suxeición ao disposto no RAMINP, así como o disposto na Ordenanza Xeral de Usos do presente PXO.

3.8.3. INCORPORACIÓN AO SOLO URBANIZABLE DE ÁREAS DE SOLO APTO PARA URBANIZAR.

a) **Previsión.**

De acordo co disposto no artigo 14, d) da L.S.G., (e de conformidade co establecido nos artigos 15, 16,2 e 17,2 da "*Ley 6/1998*") e tamén o disposto no RD 4/2000 o presente PXO prevé a existencia de áreas acaídas para ser incorporadas ao proceso de desenvolvemento urbanístico, como solo apto para urbanizar.

De conformidade co establecido no artigo 20 da Lei 6/1998 (LRSU) en relación co artigo 17,2 da dita Lei, nesta clase de solo mentras non sexan aprobados os plans parciais de desenvolvemento os terreos só poderán destinarse a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos ou calquera outros dos vencellados á utilización dos recursos naturais aínda que a Comunidde Autónoma, excepcionalmente, poderá autorizar actuacións de interese xeral.

b) **Tipos.**

Agás a área de solo apto para urbanizar que se prevé desenvolver conxuntamente co concello de Ames, de 35,74 Ha. no concello de Brión e 93,51 Ha. no de Ames, (un total de 129,25 Ha) as demais áreas terán como uso característico o residencial e como tipoloxía, a vivenda unifamiliar.

c) **Desenrolo urbanístico.**

Para esa incorporación ao proceso de desenvolvemento urbanístico será precisa a redacción e aprobación dos correspondentes Plans Parciais. De acordo co disposto no artigo 78,2 o réxime urbanístico aplicable a estas áreas, logo da aprobación do Plan Parcial será o correspondente ao solo urbanizable.

d) **Especificidades propias deste tipo de Plans Parciais.**

Os Plans Parciais desta natureza, en razón do disposto no artigo 23 da LSG, amáis das determinacións que logo se explicitarán, deberán:

- 1) Xustificar a viabilidade da iniciativa formulada e a súa coerenza coas estratexias do Plan Xeral que desenvolvan e coa estrutura xeral do territorio prevista no dito Plan Xeral.
- 2) Garantir o enlace da área delimitada no Plan Parcial coas redes viarias e servicios integrantes da estrutura do territorio municipal, previa a determinación dos elementos e redes exteriores de infraestructuras sobre dos que se vaia a apoiar a actuación no Plan Parcial desenvolvido. O planeamento de desenvolvemento deberá ter en conta que só se permitirán novos accesos ás estradas autonómicas en puntos concretos, non permitíndose novos accesos xeneralizados.
- 3) Sinalar as medidas precisas para a integración da iniciativa no ámbito do solo rústico onde se formula, así como as medidas que se determinan para mellorar as condicións e os equipamentos das áreas de solo urbano existentes no contorno da zona que se pretende desenvolver.
- 4) Establecemento de garantías para o exacto cumprimento de tódalas obrigas e compromisos que o desenvolvemento urbanístico conleva, ben sexa en metálico, en valores públicos ou mercede a aval bancario, e nas cantidades que se determinan pola administración.

No que atinxe á área de solo apto para urbanizar do parque empresarias comarcal de Ames-Brión, estas exixencias xa se cumpren no que atinxe aos puntos 1) viabilidade; 2) garantía de conexión con redes viarias e servicios; 3) Medidas de integración no solo rústico e mellora dotacional; e, por tratarse dunha iniciativa pública, tamén se cumpre o punto 4.

e) **Outras determinacións deste tipo de Plans Parciais.**

Os Plans Parciais que desenvolvan áreas de solo rústico apto para urbanizar de carácter residencial que o Plan Xeral de Ordenación cualifica como solo rústico común acaído para o desenvolvemento urbanístico (RAU) conterán as determinacións que dimanaran do que se establece no artigo 45,1 do Regulamento de Planeamento vixente, ou no que, no seu día, estableza o Regulamento a que se fai mención na Disposición Transitoria Terceira da L.S.G.

Cando menos, esas determinacións serán:

- 1) **Determinación da área de planeamento** que abrangue o Plan Parcial. Non se poderán desenvolver áreas de menos de 20.000 m² nin de máis de 50.000 m² por medio dun só Plan Parcial⁹.
- 2) **Usos.** Para as Areas de Solo rústico común aptas para o desenvolvemento urbanístico de carácter residencial, o presente PXO establece como compatibles coa vivenda de carácter unifamiliar os seguintes:
 - Uso comercial.
 - Uso de oficinas.
 - Uso hoteleiro e afíns.
 - Uso de salas de reunión e usos hosteleiros.
 - Outros usos equipamentais, a saber
 - . Administrativo
 - . Sanitario
 - . Asistencial
 - . Educativo e docente
 - . Socio-cultural
 - . Deportivo
 - . Recreativo
 - . Servicios públicos

⁹ Para os Plans Parciais que desenvolvan solo industrial, non se fixan mínimos nin máximos, pero os que afecten ao concello de Brión deberán resolver antes a cesión da Zona de Parque Forestal do Sistema Xeral de espazos libres previsto entre Brans, O Enxo e a estrada de Negreira.

- Uso de garaxe aparcamento.

O Plan Parcial fará a correspondente asignación de usos pormiudados, tendo en conta que nesta clase de solo soamente se autorizarán as categorías de menor intensidade de cada un dos usos compatibles permitidos.

3) **Tipoloxías.**

O Plan Parcial establecerá as correspondentes tipoloxías edificatorias permitidas no seu ámbito, tendo en conta os seguintes criterios:

- A edificación residencial deberá ser maioritariamente exenta, aínda que se permitan as vivendas pareadas e adosadas. Os parámetros de edificación para estas últimas serán as recollidas na ordenanza nº 5 (UNC 2).
- As edificacións que se destinen en exclusividade a outros usos deberán manter unhas proporcións semellantes á da edificación residencial.
- En ningún caso se sobre pasarán as dúas plantas e máis a de baixo cuberta, (PB + PA + PBC), os 6 m. de A.M.R. e 7 m. de A.M.P. tal e como estas se define nas normas xerais do presente PXO.
- Respectaranse escrupulosamente as condicións xerais tipolóxicas da presente Normativa.

4) **Delimitación das zonas** en que se divide a área planeada e fixación das unidades de execución, no seu caso, que se vexan necesarias.

5) **Reservas mínimas.**

5₁) Sistema local de espazos libres de dominio e uso público:

- 18 m² de solo por cada 100 m² de edificación residencial e hoteleira prevista, sen que baixe do 10 % da superficie ordenada.

5₂) Equipamento comunitario de carácter público.

- 10 m² por cada 100 m² de edificación residencial e hoteleira prevista.

5₃) Sistema Xeral de Espacios Libres: 15 m² de solo por cada 100 m² de edificación residencial ou hoteleira prevista.

5₄) Sistema Xeral de Equipamentos: 5 m² de solo por cada 100 m² de edificación residencial ou hoteleira prevista

2 prazas de aparcamento por cada vivenda ou 100 m² de edificación (das que, alomenos, un 25 % deben ser de dominio público).

6) Infraestructuras.

6.1. De comunicación.

O Plan Parcial a máis de prever e garantir o enlace da área co S.X. de Comunicacións, establecerá e deseñará a rede de comunicacións interna, co sinalamento de aliñamentos e rasantes. A sección transversal do viario debe responder á maior ou menor previsión de edificación prevista sobre das marxes del, así como dos usos que para esas beiras se autoricen ou prevexan. En calquera caso, a sección mínima entre aliñamentos non debe ser inferior a 1,5 veces a altura máxima da edificación sen que baixe, en ningún caso de 8 metros.

No caso de áreas delimitadas de solo rústico apto para urbanizar que se vexan incluídas nos trazados dos viais perimetrais Este e Oeste, deberá preverse a comunicación cos mesmos a través de viais de servizo, xustificando a súa sección e servizos en proporción á superficie urbanizada, e a poboación potencial da mesma.

6.2. **Características e trazado das galerías e redes** de abastecemento de auga, rego e hidrantes contra incendios, saneamento, enerxía eléctrica, alumado, rede telefónica, etc.

O Plan Parcial deberá garantir:

- 1) Subministración de auga para a poboación prevista de un mínimo de 250 litros/habitante/día, en condicións de óptima potabilidade.
- 2) Subministración de enerxía eléctrica por enriba dos 30 watios de potencia por m² de terreo ordenado ou 60 w por cada m² construíble. Tódalas as redes de servizos deberán decorrer obrigadamente baixo terra, aproveitando para elo un foxo escalonado, de xeito que será máis doada calquera reparación de avarías.

O Plan Parcial fixará as condicións de cálculo a ter en conta polo(s) proxecto(s) de urbanización.

7) A **avaliación** que se terá que conter no Plan Parcial desagregará os conceptos seguintes:

- Movemento de terras.
- Afirmado de viario e encintado de beirarrúas.
- Estructuras.
- Sinalización.
- Saneamento.
- Abastecemento de auga, rego e hidrantes contra incendios.
- Rede enerxía eléctrica.
- Alumeado público.
- Rede de Telefonía.
- Rede de gas (no seu caso)
- Xardineiría
- Mobiliario urbano.
- Construcións dotacionais se é o caso.

- Indemnizacións, se proceden, polas expropiacións necesarias para as conexións cos sistemas xerais.

8) **Plan de Etapas.**

O Plan Parcial deberá contar cun plan de etapas no que se especifique o desenvolvemento no tempo das súas determinacións. Deberá incluír a nidia fixación dos prazos nos que haberán de se cumprir as obrigas de cesión, distribución de cargas e beneficios e urbanización, así como o de solicitar licenzia de edificación, unha vez adquirido o dereito ao aproveitamento urbanístico.

9) **Sinalamento do sistema de actuación.**

10) **Planimetría.**

Tanto os Planos de Información coma os de Ordenación deberanse elaborar a unha escala mínima de 1: 1.000.

Os planos de Información recollerán con nitidez todo o relativo ao medio físico no que se vaian desenvolver, así como a realidade catastral, os valores medioambientais e paisaxístico e o patrimonio cultural, no seu caso.

Os planos de proxecto conterán como mínimo:

- Delimitación.
- Zonificación, con asignación de usos pormiudados, sistema de espazos libres, dotacións, etc.
- Rede viaria, co sinalamento de aliñamento e rasantes e conexións co S.X. de comunicacións.
- Rede de servizos.
- Delimitación, se hai lugar, de Unidades de Execución.
- Plan de Etapas.

11) Aproveitamento.

O Plan Parcial, de acordo co establecido no artigo 94 da LSG, determinará a edificabilidade do sector, conforme ao procedemento establecido no artigo 93 da LSG, é dicir: dividindo o aproveitamento lucrativo total da área de reparto -coincidente co sector desenvolvido polo Plan Parcial-, aproveitamento expresado en metros cadrados do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes ou adscritos a ela.

Definido conforme ao disposto nos artigos 93 e 94 da L.S.G. e 46,4 s LOUG, a edificabilidade de calquera das áreas de uso residencial reguladas polo presente artigo non poderá superar os $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ do uso e tipoloxía característicos, que son o uso residencial en edificación exenta ou adosada que acobille vivenda unifamiliar (sen superar a densidade de 15 vivendas por Has.).

No caso do Solo RAU de carácter industrial, a edificabilidade non poderá exceder dos $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que se terá que localizar, como moito no 50 % do solo do ámbito correspondente.

12) Condición de edificación a ter en conta nos Plans Parciais.

- A edificación non poderá sobrepasar unha altura máxima (AMR) \leq de 6 m. (AMP \leq 7), agás no caso do solo de uso do futuro Parque Empresarial Comarcal, onde se poderán acadar ata os 8 m.
- Permítese a construción de sotos e semisotos. Para a condición de semisoto, o límite establecido é de que non supere a altura sobre da rasante en 1 m.
- Permítese a utilización como vivideiro do espacio baixo cuberta nas condicións xerais establecidas na presente Normativa.
- As construcións cumprirán coas normas tipolóxicas establecidas nas ordenanzas xerais establecidas na presente Normativa.

- As edificacións adicadas a vivenda non poderán adosarse en número superior a tres portais e/ou doce vivendas.
- Non se autorizarán vivendas adosadas con menos de cinco metros de fronte cada unha.

3.9. NORMAS PARA O SOLO RÚSTICO.

3.9.1. DEFINICIÓN.

Constitúen o solo rústico os terreos que, en razón do disposto no artigo 15 da LOUG e dos propios criterios inspiradores da ordenación do presente PXOM, deben ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico, a saber:

- a) Os terreos sometidos a réximes específicos de protección incompatible coa urbanización por razóns derivadas de lexislación sectorial (costas, medio ambiente, patrimonio cultural, infraestructuras, etc.), así como, no seu caso da normativa de ordenación territorial.
- b) Os terreos que presentan relevantes valores naturais ambientais, paisaxísticos, productivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou outros que os fan merecedores de protección ou aos que só se lle poden autorizar aproveitamentos sometidos a limitacións específicas.
- c) Os terreos ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos.

3.9.2. CLASES.

O solo rústico previsto no PXO, tal e como se deixou descrito no artigo 2.2.5 da presente Normativa está, todo el, sometido a protecciónes especiais, segundo a seguinte categorización:

- a) Solo rústico con valores de potencialidade productiva, do que se recollen os seguintes tipos:
 1. Solo rústico de carácter agropecuario (RC).
 2. Solo rústico de potencialidade forestal (RF).
 3. Solo rústico de monte alto (RMA).
- b) Solo rústico con valores ecolóxicos e medioambientais e paisaxísticos. Nesta categoría, contéplanse os seguintes tipos:

1. Solo rústico de protección de augas ou de recursos hídricos (RR).
 2. Solo rústico de protección de espazos naturais (REN).
 3. Solo sústico de protección de pequenas masas forestais de interese paisaxístico.
- c) Solo rústico con valores histórico-artísticos, etnográficos e culturais en xeral (PHA).
- d) Solo rústico de protección de Infraestructuras (RI).

3.9.3. DISPOSICIÓNS COMÚNS A TODO O SOLO RÚSTICO.

- a) Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico.
1. Os propietarios de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, disfrutar e dispoñer deles de conformidade coa natureza e destino rústico daqueles. Para estes efectos, os propietarios poderán levar a cabo:
 - a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, cavadura e desecación, así como valados con elementos naturais ou de sebes.
 - b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación aplicable en materia forestal.
 - c) Outras accións autorizadas nos termos previstos na LOUG.
 2. Os propietarios de solo rústico deberán:
 - a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, se é o caso, establezan a

LOUG, o presente PXOM e os instrumentos de ordenación do territorio.

- b) Solicitar autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos na LOUG sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial correspondente.
- c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades previstas no artigo 33 da LOUG.
- d) Realizar ou permitir realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar riscos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como da seguridade e saúde públicas.
- e) Cumprir as obrigacións e condicións sinaladas na LOUG para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restricións que sobre elas imponha o planeamento urbanístico e a autorización autonómica outorgada ó amparo desa lei.

b) Procedemento para o outorgamento de autorizacións.

1. A competencia para o outorgamento da autorización autonómica prevista nesta lei correspóndelle ó Director Xeral competente en materia de urbanismo.
2. O procedemento para a tramitación das autorizacións autonómicas en solo rústico axustarase ás seguintes regras:
 - a) O promotor deberá presentar a solicitude entre o concello acompañada de anteproxecto redactado por técnico competente que, a reservas do que se fixe regulamentariamente, deberá contar

coa documentación gráfica, fotográfica e escrita que sexa suficiente para coñecer as características esenciais da localización e do seu contorno nun radio mínimo de 500 metros, da titularidade dos terreos e superficie deles, do uso solicitado e das obras necesarias para a súa execución, conservación e servicio, as súas repercusións territoriais e ambientais e as que sexan necesarias para xustificar o cumprimento das condicións establecidas nesta lei.

- b) O concello someterá o expediente a información pública por un prazo mínimo de vinte días, mediante anuncios que deberán publicarse no taboleiro de anuncios do concello nun dos diarios de maior difusión no municipio. O anuncio na prensa deberá realizarse durante dous días consecutivos indicando, como mínimo a localización, o uso solicitado, a altura e ocupación da edificación pretendida e o lugar e horario de consulta da documentación completa.
- c) Concluída a información pública, o concello remitiralle o expediente completo tramitado á consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, incluíndo as alegacións presentadas e os informes dos técnicos municipais e do órgano municipal que teña atribuída a competencia para outorgar a licenza de obra.

Transcorrido o prazo de tres meses sen que o concello lle remitise o expediente completo á consellería, os interesados poderán solicitar a subrogación desta última, que lle reclamará o expediente ó concello e proseguirá a tramitación ata a súa resolución.

- d) A consellería poderá requirir do promotor a documentación e información complementaria que considere necesaria ou ben a

reparación das deficiencias da solicitude para adaptarse ó disposto nesta lei.

Asi mesmo, poderá solicitar dos organismos sectoriais correspondentes os informes que se consideren necesarios para resolver.

- e) O director xeral competente en materia de urbanismo examinará a adecuación da solicitude a esta lei e ós instrumentos de ordenación do territorio e resolverá no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería competente, concedendo a autorización simplemente ou condicionándoa xustificadamente á introducción de medidas correctoras, ou ben denegándoa motivadamente. Transcorrido o dito prazo sen resolución expresa, entenderase denegada a autorización por silencio administrativo.

c) Condicións de uso.

Os usos e actividades posibles en solo rústico, de acordo co disposto no artigo 33 da LOUG, serán os seguintes:

1. Actividades e usos non constructivas.

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- d) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.

- e) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras.

2. Actividades e usos constructivos.

- a) Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- b) Construcións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- c) Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.
- d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- e) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- f) As infraestructuras e obras públicas en xeral, tales como os centros e as redes de abastecemento de auga, os centros de produción, servizo, transporte e abastecemento de enerxía eléctrica e gas, as redes de saneamento, estacións de depuración e os sistemas vinculados á reutilización de augas residuais, os centros de recollida e tratamento dos residuos sólidos, os ferrocarrís, portos e aeroportos, as telecomunicacións e, en xeral, tódalas que resulten así cualificadas en virtude da lexislación específica, dos instrumentos de ordenación territorial ou do presente PXOM.
- g) Construcións e instalacións para equipamentos, dotacións ou servizos que deban localizarse no medio rural, escolas agrarias, centros de investigación e educación ambiental, construcións e instalacións deportivas e de ocio ó aire libre, campamentos de turismo, instalacións fixas de apoio ao comercio ambulante, etc.

- h) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- i) Cerramento ou valado de predios con elementos opacos ou de fábrica, cunha altura máxima de 1,5 metros e o resto das características determinadas polo planeamento municipal.
- j) Localización de caravanas e outros elementos móbiles, destinados a vivenda, habitación ou actividades económicas, instalados por termo superior a un día.
- k) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.

3. **Outras actividades análogas** que se determinen regulamentariamente e coordinadas entre a lexislación sectorial e esta lei.

d) Os tipos de usos e outras autorizacións.

Os usos e/ou actividades relacionadas no parágrafo c) anterior permitiranse, autorizaranse ou prohibiranse, de conforme ao disposto nos artigos 34 er ss. da LOUG. De calquera xeito:

1. No solo rústico especialmente protexido para zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico, antes do outorgamento da licenza municipal será necesario obter o preceptivo informe favorable do organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.
2. Serán nulas de pleno dereito as autorizacións e licencias que se outorguen para usos prohibidos, así como as licencias municipais outorgadas para usos autorizables sen a previa e preceptiva autorización autonómica ou en contra das súas condicións.

3. Non necesitarán autorización autonómica previa, para os efectos da LOUG as infraestructuras, dotacións e instalacións previstas nun proxecto sectorial aprobado ó amparo da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia.
4. Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas no solo rústico que non estean expresamente recollidos no presente PXOM ou nos instrumentos de ordenación do territorio, agás os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica de conformidade co disposto no artigo 41 da LOUG

En todo caso, a execución de novas pistas ou camiños que afecten solo rústico de protección de espazos naturais e de interese paisaxístico estará suxeita á avaliación de efectos ambientais que prevé a Lei 1/1995, do 22 de xaneiro, de protección medioambiental de Galicia.

As novas aperturas de camiños ou pistas que se poidan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizándose ou corrixíndose o seu impacto ambiental.

5. Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terra que alteren a topografía natural dos terreos rústicos, agás nos casos expresamente autorizados por esta lei.

e) Condicións da edificación.

1. Para outorgar licencia ou autorizar calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

- a) Garantir o acceso rodado público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recolida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos e, se é o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixir as repercusións que produza

a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías esixidas para o efecto pola administración na forma que regulamentariamente se determine e que poderán consistir na esixencia de prestar aval do exacto cumprimento dos ditos compromisos por importe do 10 % do custo estimado para a implantación ou o reforzo dos servizos.

- b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, dos recursos productivos e do medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e da singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.
- c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:
- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá nunca do 20 % da superficie total do predio.
 - O volume máximo da edificación será similar ás edificacións tradicionais existentes no contorno, entendendo por tal o da edificación existente nos núcleos rurais de poboación máis próximos. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencia do uso ou actividade autorizable, deberá descompoñerse en dous ou máis volumes interconexiónados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural.
 - As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do contorno, que aparecen definidas na presente Normativa como Ordenanzas Xerais Tipolóxicas. Agás en casos debidamente xustificadas, os materiais

que se vaian utilizar na determinación da cubrición serán tella cerámica.

- As características estéticas e constructivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra en calquera das súas fábricas ou outros materiais tradicionais e propios da zona, excepcionalmente, por razóns técnicas xustificadas, poderán empregarse outros materiais sempre que se garanta a súa adecuación ó contorno.
 - Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1 metro agás en casos expresamente xustificados e derivados da implantación que se realice. En todo caso, deberán realizarse con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regularmente se determine.
- d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:
- A superficie mínima da parcela sobre a que se situará a edificación será a establecida na normativa específica de cada categoría de solo rústico, sen que para tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.
 - Os edificios localizaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ó terreo e ó lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.
 - Os recuamentos das construcións ós lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5 metros.

- Os recuados dos cerramentos e volados a vías será o establecido na lexislación sectorial aplicable, cun mínimo de 5 metros do eixo do vial.
 - As condicións de asocalcado obrigatorio e de acabado dos socalcos resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de xeito que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.
 - Manterase o estado natural dos terreos, ou, se é o caso, o uso agrario deles ou con plantación de arboredo ou especies vexetais en, como mínimo, a metade da superficie da parcela.
- e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real do predio á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ó uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.
- f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses contado desde o outorgamento da licenza municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, contando desde o outorgamento da licenza.
- g) Trancorridos os devanditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, logo do expediente tramitado con audiencia do interesado, e será de aplicación o disposto no artigo 203 da LOUG.
- h) As que se fixen regulamentariamente.
2. Ás obras de derrubamento e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles de aplicación o disposto no artigo 26 da LOUG.

3.9.4. NORMATIVA ESPECIFICA APLICABLE A CADA CATEGORÍA DE SOLO RÚSTICO.

1º) SOLO RÚSTICO DE VALORES DE POTENCIALIDADE PRODUCTIVA.

De acordo co consignado na Memoria Informativa, a Diagnose, a Memoria xustificativa e os criterios derivados da aplicación da LOUG para esta clase de solo, as categorías que contempla o presente PXOM para este tipo de solo son:

- a) De carácter agropecuario (RC).
- b) De carácter forestal (RF).
- c) De monte alto (RM).

Os da clase a) seguen a ser fundamentais na Zona Oeste ou Zona Alta do Concello, mentras que o perderon no segundo.

As dúas categorías restantes b) e c) seguen a ser importantes en ámbalas dúas zonas.

1º.1. Solo rústico de carácter agropecuario (RC).

A) Definición.

Trátase das terras de boa cualidade agrolóxica, de dimensións acaídas para a súa explotación, básicamente gandeira. Comprende tódalas as zonas grafitadas no plano de ordenación (a escala 1: 5.000) baixo as siglas RC. Seguen a ser básicas na zona alta e víronse moi reducidas na zona Leste, como consecuencia dos cambios exprementados na estrutura productiva desta zona e a conseguinte expansión da urbanización.

B) Usos permitidos.

De acordo co consignado no artigo 33, os usos permitidos nesta clase de solo serán

- a) **De carácter non constructivo.**
 - Actividades de lecer tales como a práctica de deportes organizados, celebración de festas, acampada de un día e actividades comerciais ambulantes (feiras, etc.).

- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) De carácter constructivo.

- Cerramento ou valado de predios, con elementos opacos ou de fábrica, de como moito 1 metro de alto, podendose engadir peches diáfanos (reixas, mallas, etc.) ata 1,5 m. Tamén se autorizan peches a base de sebes sen límite de altura.

C) Usos autorizables para comunidade autónoma.

a) De carácter non constructivo.

- Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movemento de terra (artigo 33,1 a) da LOUG).

b) De carácter constructivo.

- Construcións e instalacións agrícolas.
- Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandeiría extensiva e intensiva.
- Rehabilitación e construcións destinadas ao turismo rural.
- As infraestructuras e obras públicas en xeral (conforme se relacionan no artigo 33,2,f).
- Construcións destinadas a usos residenciais vinculados a explotación agrícola ou gandeira.
- Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.

D) Usos prohibidos.

Tódolos demais.

E) Normativa aplicable á edificación.

- 1) Con carácter xeral, e de acordo co disposto no artigo 21, 1 c), as edificacións que se autoricen nesta clase de solo, terán unha altura máxima permitida (AMP) de 7 m., agás que as características específicas da actividade fixesen imprescindible a superación nalgún punto.
- 2) As edificacións destinadas a uso residencial complementario da explotación agrícola ou gandeira, ademais das condicións xerais especificadas con anterioridade do PXOM cumprirán as seguintes condicións:
 - a) Os terreos sobre os que se sitúe a edificación residencial deberán aparecer nos planos de ordenación do PXOM clasificados como solo rústico de protección agropecuaria.
 - b) A edificación deberá estar intimamente ligada á explotación agrícola ou gandeira do solicitante. Para tal efecto, deberá acreditarse fidedigna e imprescindiblemente que o solicitante é titular dunha explotación agrogandeira e que esta cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.
 - c) A edificación terá que ter a condición de illada, prohibíndose a construción de varias edificacións residenciais sobre unha mesma parcela, así como tamén as edificacións destinadas a usos residenciais colectivos ou non vinculados á explotación.
 - d) En todo caso, a superficie mínima esixible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 metros cadrados, a superficie ocupada pola edificación non superará o 5 % da superficie neta da parcela.
 - e) A edificación residencial non se poderá situar a unha distancia inferior a 100 metros de calquera outra edificación situada en solo rústico, agás as da propia explotación agrícola ou gandeira.
 - f) A edificación retranquearase un mínimo de 5 metros de calquera lindeiro e de 10 m. da aresta exterior da vía a que dea fronte a parcela (ou maior distancia se a ordenanza de estradas así o fixa).

- 3) A edificabilidade máxima construíble para usos agrogandeiros non poderá exceder de $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sen sobrepasar os 1.500 m^2 construíbles nunha soa edificación. A edificabilidade máxima para usos residenciais fíxase en $0,05 \text{ m}^2/\text{m}$ sobre a totalidade da parcela, sen que en ningún caso se poidan sobrepasar os 350 m^2 construídas para ese uso.

1º.2. Solo rústico de potencialidade forestal.

A. Definición.

Baixo esta xenérica definición inclúense varios tipos de terreos que ou ben xa posúen masas forestais leñosas para a súa utilización forestal (ou agraria), ou ben teñen nestes usos uns dos posibles roles acaídos no futuro. As delimitacións aparecen grafiadas nos planos de ordenación a escala 1.5000.

Coa ordenación dada a este solo e conforme ao disposto na LOUG (artigo 3), preténdese a preservación dos terreos que cumpren ou poden cumprir esa dobre esixencia de soportar xa masas forestais de interese ou poder facelo no futuro.

B. Usos permitidos.

Os mesmos que rexen para o solo rústico de protección agrogandeira.

C) Usos autorizables.

- a) De carácter non constructivo:
- Construcións e instalacións agrícolas.
 - Construcións e instalacións de apoio á gandeiría extensiva e intensiva.
 - Construcións forestais destinadas á extracción da madeira ou xestión forestal.

D) Usos prohibidos.

Tódolos os demais.

E) Normativa aplicable á edificación.

- 1) Con carácter xeral, e de acordo co disposto no artigo 42,1 c), as edificacións, construcións e instalacións que se autoricen nesta clase de solo terán unha altura máxima permitida (AMP) de 3,5 m.
- 2) As edificacións, construcións e instalacións agrogandeiras autorizables terán a condición de illadas e disporán dunha parcela mínima de 4.000 m², sen que a ocupación supere un 5 % da superficie neta da parcela.
- 3) As edificacións, construcións e instalacións autorizables destinadas a outros usos terán que dispor dunha parcela mínima de 5.000 m² e unha ocupación máxima do 4 % da superficie neta da parcela.
- 4) Tódalas as edificacións, construcións e instalacións autorizables deberán retranquearse un mínimo de 8 metros a lindeiros e a 20 m. da aresta exterior da vía á que dea fronte a parcela (ou maior distancia se a ordenanza de estradas así o fixa).
- 5) A edificabilidade máxima construíble para calquera uso constructivo autorizable non poderá exceder de 0,25 m²/m², nen sobrepasar en ningún caso dos 1.500 m² construíbles.

1º.3. Solo rústico de Monte Alto (RMA).

A) Definición.

Comprende os territorios que se sitúan nas maiores altitudes do Termo Municipal, preferentemente localizadas no Sur e no Oeste do mesmo. A delimitación aparece nos planos de ordenación a escala 1: 5.000.

B) Usos permitidos.

Será de aplicación o disposto para a ordenanza de solo rústico de protección forestal, coa salvedade de que os cerramentos opacos non poderán sobrepasar os 0,8 m. de altura.

C) Usos autorizables.

Somente se autorizarán como usos constructivos os destinados a vixiancia do monte e refuxio de uso público, cunha superficie máxima construíbles de 75 m. en edificación de, como máximo, tres metros de altura.

D) Usos prohibidos.

Tódolos os demais.

2º) SOLO RÚSTICO DE VALORES ECOLÓXICOS, MEDIO AMBIENTAIS E PAISAXÍSTICOS.

2º.1. Solo rústico de protección de augas (RR).

A) Definición.

Comprende os terreos que son obxecto de protección por parte da Lei de Augas (cuxo texto Refundido se aprobou por Real Decreto Lexislativo 1/2001, que constitúen o dominio público hidráulico, composto por:

- As augas continentais, tanto superficiais como as soterradas renovables.
- As canles de correntes naturais, continuas ou descontinuas.
- Os leitos de lagoas e encoros superficiais en canles públicas.
- Os acuíferos soterrados.

B) Usos permitidos.

- En tanto que usos comúns, sen necesidade de autorización administrativa e de conformidade co que dispoñan leis e regulamentos pódense usar as augas superficiais, mentras decorran polas canles naturais, para beber, baño e outros usos domésticos, así como para abrevar o gando, tal e como dispón o artigo 50 do dito RDL 1/2001.

- Como usos que requiren de licencia municipal, e de acordo co disposto no artigo 39 da LOUG permitiranse:

a) **Usos non constructivos.**

- Actividades de lecer.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) **Usos constructivos.**

Cerramento ou valado de predios con elementos opacos que non excedan de 1 metro, ou con sebes sen limitación de altura.

C) Usos autorizables

- Como usos comúns especiais, e mercede a autorización administrativa da administración coa competencia sectorial poderanse autorizar:

. a navegación e flotación.

. o establecemento de barcas de paso e os seus embarcadoiros.

. calquera outro uso que non exclúa a utilización por terceiros, de entre os autorizables pola administracións urbanística autonómica.

- Serán autorizables por esa administración os seguintes usos:

a) **Usos non constructivos.**

- Accións sobre o solo e subsolo que impliquen movementos de terra, tales como drenaxes, defensa dos ríos e rectificación dos leitos, asocalcados, desmontes recheos e outras semellantes.

- B) **Usos constructivos.**

- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- As infraestructuras e obras públicas en xeral.
- As piscifactorías e instalacións análogas.
- As que se poidan establecer a traveso dos instrumentos, previstos na lexislación de ordenación do territorio.

D) Usos prohibidos.

Tódolos os demais, especialmente os residenciais e industriais.

E) Protección das ribeiras e marxes.

- 1) As ribeiras son as faixas laterais das canles públicas situadas por enriba do nivel de augas baixas e as marxes constitúenas os terreos que lindan coas canles.
- 2) As marxes están suxeitas, en toda a súa extensión lonxitudinal:
 - a) A unha zona de servidume de 5 m. de anchura, para o uso público que se regulará regulamentariamente. En calquera caso, nesa zona terase que garantir o paso de persoal de servizo e vixiancia do leito, o exercicio das actividades de pesca fluvial, o paso para salvamento de persoas e bens, e, no seu caso, o varado e amarre de embarcacións de xeito ocasional ou en caso de necesidade.
 - b) Unha zona de policía de 100 m. de ancho na que se condiciona o uso do solo e as actividades que se poden desenvolver, nomeadamente:
 - As alteracións substanciais do relevo natural do terreo.
 - As extraccións de áridos.
 - As construcións de todo tipo, teñan carácter definitivo ou provisorio.
 - Calquera outro uso ou actividade que supoña unha atol para a corrente en réxime de avenidas ou que poida ser causa de degradación ou deterioro do dominio público hidráulico.

En calquera caso, na franxa de 25 m. a cada marxe do leito queda prohibida toda edificación, agás a reparación e/ou reutilización das construcións tradicionais de carácter productivo (muíños, aceas, etc. ou construcións tales que pontes, pontellas, pasais, presas, freixas, cadoiros, canles de derivación, etc.), ou aquelas edificacións inzadas con anterioridade á aprobación deste P.X.O. que contasen con tódalas autorizacións legal e regulamentariamente requiridas.

F) Lagos, lagoas, encoros e terreos asulagables.

Enténdese por leito o fondo dun lago ou lagoa o terreo que ocupan as súas augas nas épocas en que alcanzan o seu maior nivel ordinario.

Enténdese por leito ou fondo dun encoro superficial o terreo cuberto por augas na época de máximas crecidas ordinarias dos ríos que o alimentan.

As marxes dos lagos, lagoas e encoros quedarán suxeitas á zona de servidume e policía fixadas para as correntes de auga.

- Zonas húmidas.

Terán a consideración de zonas húmidas, as zonas pantanosas ou brañentas, mesmo aquelas que fosen creadas artificialmente; e quedan comprendidas nelas:

- a) As augas rasas, xa sexan permanentes ou temporais, estean integradas por augas remansadas ou correntes e xa se trate de augas naturais ou artificiais.
- b) As marxes de ditas augas e nas terras lindeiras naqueles casos nos que, logo de tramitación do expediente administrativo oportuno, fosen así declaradas, por ser necesario para evitar danos graves á fauna e á flora.

- Usos permitidos logo de autorización administrativa.

- a) Obras, actividades e aproveitamento que pretendan realizarse na zona.
Cando as ditas obras ou actividades poidan prexudicar sensiblemente a integridade dunha zona húmida, requirirase avaliación previa da súa incidencia ecolóxica (Avaliación de Impacto Ambiental).
- b) O aproveitamento dos recursos existentes na zona ou dependentes dela.
Están suxeitas a previa autorización aquelas obras, actividades ou aproveitamentos que se desenvolven no medio natural que se fixe ao delimitar o ámbito territorial da zona húmida, co fin de impedir a degradación das condicións da zona, e esixirase, se é o caso, un estudio sobre a súa incidencia ambiental.

Ademais de todo o anteriormente sinalado, terase en conta, de calquera xeito, o disposto no Lei e Regulamento citados.

G) Outras determinacións.

- a) Por régra xeral, e dada a súa importancia na estrutura territorial do Concello, así como pola significación de utilización productiva, e mesmo polo rol na ordenación urbana que se diseña no presente PXO, nos cursos de auga con corrente continua ao longo de todo ano, o presente PXO establece –polo xeral- unhas bandas de protección de 25 m. en cada ribeira. Nesas zonas estará prohibido o inzamento de calquera edificación de nova planta que non sexan as tradicionais (muíños, pequenas presas, cadoiros, lavadoiros, pontes, pontellas, etc), agás as instalacións e edificacións destinadas ao lecer da poboación. Esta limitación poderá ser acurtada nos tramos de ríos que atravesen o solo urbano e tamén o solo clasificado como de Núcleos Rurais tal e coma estes se delimitan no presente P.X.O. Nese suposto só será de aplicación o disposto na Normativa Xeral de Lei de Augas. En calquera caso, a limitación aparecerá grafiada en planos de Ordenación.
- b) Protéxese especialmente a vexetación ripícola (tanto arbórea como arbustiva), prohibindo a súa corta, agás por motivos de seguridade. Permítese non obstante, logo da correspondente autorización, os labores de limpeza dos camiños de sirga e sendas tradicionais existentes.
- c) As áreas de recreo nas zonas de protección, en todo caso, para poderen autorizarse, precisarán de estudio de avaliación de impacto medioambiental –tanto hidráulico como de flora e fauna existentes-, así como das medidas que se adoptarán para minorar as alteracións do medio que sexan inevitables.

2ª .2. SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALS.

A) Definición.

Correspondese cos terreos incluídos na delimitación da Rede Natura 2000 que afecta ás ribeiras e marxes do río Tambre; que, no que atinxe ao T.M. de Brión, afecta as da marxe esquerda do río, tal e como se grafía nos planos de ordenación a escala 1: 5.000.

B) Usos permitidos.

a) **Non constructivos.**

- actividades de lecer.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) **Constructivos.**

Ningunha.

C) Autorizables.

Únicamente aqueles que demande a mellor conservación do espazo natural.

D) Usos prohibidos.

Todos os demais.

2º.3. Solo rústico de protección de pequenas masas forestais de interese.

A) DEFINICIÓN.

Trátase daquelas zonas onde aínda se pode atopar vexetación arbórea tradicional con suficiente degraio de intensidade como para formar pequenas fragas, carballeiras ou bosquetes de diversas especies. Aparecen grafitadas nos planos de Ordenación (a escala 1: 5.000). Para aquelas áreas que teñan estas características, pero que polo tamaño a súa delimitación en planos resulte imposible, rexerán as determinacións específicas da presente ordenanza.

B) Usos permitidos.

a) **Non constructivos.**

Os mesmos que para a ordenanza de espazos naturais a mais da utilización gandeira (pastoreo) que non comporte construción.

b) **Constructivos.**

Cerramentos ou valados opacos de ata 0,8 m. de altura e sebes sen limitación.

C) Usos autorizables.

a) Non constructivos.

- Substitución de exemplares arbóres vellos sempre que se reemplacen por plantación de exemplares novos.
- Corta de piñeiros comúns –“*pinaster*”, “*maritimus*”, “*insignes*”- e de “*eucaliptus globulus*” que poidan conter estas zonas.

b) Constructivos.

Só cando se trate de espazos utilizados para feiras, romarías, etc. onde se poderán autorizar as instalacións de mesas e bancos de pedra ou madeira.

D) Usos prohibidos.

Tódolos demais e, en especial:

- Cortas para explotación comercial (agás nos supostos xa citados de piñeiros e eucaliptos) especialmente: castiñeiros, carballos, rebolos, amieiros, bidueiros, nogueiras, pradairos, cerquiños, etc.
- Apertura de novos camiños, agás o acondicionamento de rotas de sendeirismo.
- Toda actividade edificatoria.

2º.4. Solo rústico de protección paisaxística.

A) Definición.

A maiores doutras proteccións do solo rústico, no presente Plan Xeral establécense proteccións de carácter paisaxístico (endóxico e esóxico) de determinadas áreas do territorio.

Inclúense dentro desta área de protección aqueles terreos que conforman os picoutos, penedos, curutos ou outeiros, de indubidable riqueza morfolóxica e conformadores xunto coas caeiras dos ríos, das imaxes máis xenuínas e características de Brión. Esa protección refírese a percepción que destes tipos se poida ter dende as estradas, cando estas decorran

polo exterior dos núcleos de poboación (urbanos ou rurais), dende onde son visibles a zonas de protección paisaxística.

Nos planos de ordenación sinálanse os tramos de vías onde son de aplicación as determinacións da presente Norma.

B. Normas de protección.

A maiores das que lle correspondan pola normativa específica de protección aplicable, son de desenvolver as seguintes normas:

- a) Nas estradas nas que se dean as circunstancias definidas no apartado anterior, as edificacións que se autoricen fóra dos núcleos de poboación deberanse situar de xeito que non limiten o campo visual para contemplar as belezas naturais, nin rompan a harmonía da paisaxe ou desfiguren a súa perspectiva propia.
- b) Ficará prohibida nas áreas de protección paisaxística, a colocación de calquera tipo de publicidade estática, agás os indicadores colocados pola Administración para información dos usuarios das estradas, que deberán instalarse tendo en conta o disposto na presente Norma.

3º) SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

A) Definición.

É o constituído polos terreos rústicos destinados á localización de infraestructuras e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as infraestructuras de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento, saneamento e depuración de auga, as de xestión de residuos sólidos, as derivadas da política enerxética ou calquera outra que xustifique a necesidade de afectar unha parte do territorio.

B) Réxime.

Sen prexuízo do establecido na lexislación sectorial ou específica reguladora, a protección ten por obxecto preservar os terreos ocupados por cada unha das infraestructuras, as zonas de afección que a lexislación específica establece e a previsión, no seu caso, da implantación doutras novas.

C) Usos permitidos.

a) Usos non constructivos.

- Actividades de lecer.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) Usos constructivos.

Ningún.

D) Usos autorizables.

- Construcións e instalacións agrícolas.
- Instalacións vencelladas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial delas, así como as de subministración de carburante.
- Infraestructuras e obras públicas en xeral, tales como centros e redes de abastecemento de auga; centros de produción, servizos, transporte e abastecemento de enerxía eléctrica e gas; redes de saneamento, estacións de depuración e os sistemas vencellados á reutilización das augas residuais; centros de recollida de residuos sólidos, as telecomunicación, etc.
- As que se poidan establecer a traveso dos instrumentos de ordenación do territorio.

E) Usos prohibidos.

Tódolos demais.

4º) SOLO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEXIDO PARA ZONAS CON INTERESE PATRIMONIAL ARTÍSTICO OU HISTÓRICO (PHA).

1. **Ámbito de aplicación.**

Comprende os terreos afectados pola protección dos bens do patrimonio artístico, arquitectónico, arqueolóxico, etnográfico e cultural, localizados no solo rústico e recollidos no catálogo e nos planos do presente Plan Xeral, e aqueloutros que no futuro se incluían no catálogo ou se poidan declarar, catalogar ou inventariar polos organismos competentes.

2. **Lexislación aplicable.**

Será normativa aplicable de obrigado cumprimento en todo o que non se atope especificamente incluído do presente PXO a seguinte:

- Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Decreto 62/1989, da Xunta de Galicia, que rexe a actividade arqueolóxica na C.A. de Galicia.
- Lei 16/1985, de 25 de xunio, do Patrimonio Histórico Español.
- Decreto 449/1973, de 22 de febreiro, de protección de "*hórreos e cabazos*" antigos existentes en Asturias e Galicia.
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo sobre protección dos escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces do término e pezas similares de interese histórico-artístico.
- Decreto 917/1967, de 20 de abril, polo que se dictan normas sobre publicidade exterior.

3. **Regulación.**

Para a protección dos bens do patrimonio artístico, arquitectónico, arqueolóxico, etnográfico e cultural incluídos nesta clase de solo rexirán as normas específicas de protección dos bens catalogados incluídos na presente Normativa (art. 3.10).

a) Deficiencias.

O Catálogo das NN.SS.CC. da provincia de A Coruña, amáis de conter erros, deixa fóra de protección unha morea de elementos de interese, sobre todo no que respeita á arquitectura popular e a etnografía. Xa que logo, no presente PXOM ofrendase un Catálogo moito máis cumprido que se recolle, clasificado por parroquias nas correspondentes Fichas.

3.10. NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DOS BENS CATALOGADOS.

As N.C.S. Provinciais de A Coruña protexen preventivamente os seguintes bens:

Denominación	Parroquia/Lugar
Arqueoloxía:	
Castro de Castriego	Os Ánxeles
Castro de Ons	Ons
Castro Lupario	Bastavales
Castro de Altamira	Brión
Arte:	
<i>Arquitectura relixiosa:</i>	
Capela Nosa Sra. de Guadalupe	O Tremo
Sta. Mariña dos Ánxeles	Os Ánxeles
Capela do Divino Salvador	Bastavales
Capela do Carme	Bastavales
San Xián de Bastavales	Bastavales
Capela de San Clemente	Brión
Capela de San Xosé	Brión
San Fiz de Brión	Brión
Santuario de Sta. Minia	Brión
San Xián da Luaña	A Luaña
Capela de Sta. Cristina	Ons
Capela de San Pablo	Ons
Parroquial de Cornanda	Cornanda
Parroquial de Viceso	Viceso
Parroquial de Boullón	Boullón

Sta. Mariña de Ons

Ons

Arquitectura civil

Casas e pazos

Casa rectoral

Os Ánxeles

Casa de Proupín

Traouteiro

Pazo de Armental

Os Ánxeles

Pazo de Guldrís

Brión

Casa de Riazosas

Brión

Pazo de Trasouteiro

Brión

Pazo de Salaño

Ons

Rectoral de Bastavales

Bastavales

Pazo de Ons de Abaixo

Ons

Rectoral de Luaña

Luaña

Rectoral de Brión

Brión

Casa do Pardo

Ons

Pazo de Armesto

Ons

Pazo do Casal

Brión

Pontes

Ponte Rúa dos Francos

Brión

Ponte medieval

Xinzo

Ponte sobre o Sar

Vidaloiro

Arquitectura militar defensiva

Fortaleza de Altamira

Altamira

Etnografía

Cruceiros e petos de ánimas

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIÓN

Cruceiro do adro	Brión
Cruceiro do camiño da igrexa	Brión
Cruceiro nun camiño	Brión
Cruceiro en Gronzo	Brión
Cruceiro en Guldrís	Brión
Cruceiro de Casal	Brión
Cruceiro no predio de Gronzo	Brión
Cruceiro na Coutada	Brión
Cruceiro en San Clemente	Brión
Cruceiro en Aguias	Brión
Pórtico da igrexa	Boullón
Cruceiro en Tembra	Boullón
Cruceiro en Tembra sen cruz	Boullón
Cruceiro cerca da rectoral	Boullón
Cruceiro no adro	Os Ánxeles
Cruceiro no cemiterio	Os Ánxeles
Cruceiro capela de Nosa Sra. de Xuada	Os Ánxeles
Cruceiro en Lago	Os Ánxeles
Cruceiro en Adoufe	Os Ánxeles
Cruceiro no Cabo	Os Ánxeles
Cruceiro en Soigrexia	Os Ánxeles
Pórtico da igrexa	Bastavales
Cruceiro de Bemil	Bastavales
Cruceiro en Romarís	Bastavales
Cruceiro de St. Arandel	Bastavales
Cruceiro en Beca	Bastavales
Cruceiro en Coruxido	Bastavales
Cruceiro en Sabaxáns	Bastavales
Cruceiro de Fontao	Bastavales

Cruceiro en parcela Bemil	Bastavales
Camiño da igrexa	San Salvador
Cruceiro no cemiterio	Ons
Cruceiro en Pazos	Ons
Cruceiro en Salaño	Ons
Cruceiro en Pousada	Viceso
Cruceiro da Goriña	Viceso
Cruceiro da Portuguesa	Viceso
Cruceiro de Vilar	Viceso
Cruceiro de Mourentáns	Viceso
Cruceiro de Forxán	Viceso
Cruceiro do adro	A Luaña
Cruceiro do lugar da igrexa	A Luaña
Cruceiro en Amañecida	A Luaña
Cruceiro de Vixo de Arriba	A Luaña
Cruceiro de Vioxo de Abaixo	A Luaña
Cruceiro do lavadoiro	A Luaña
Cruceiro do fondo da aldea	A Luaña
Cruceiro de Lugariños	A Luaña
Cruceiro do Camiño Sacramental, Goiáns	A Luaña
Cruceiro no adro da igrexa	Cornanda
Cruceiro no Busto de Frades	Cornanda

Etnografía:

Construcións populares:

Hórreo en Graneira	Sta. Minia
Pombal	Os Ánxeles

3.10.1. ORDENANZA REGULADORA DA PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO DE BRIÓN.

1.- Definición do Patrimonio Arqueolóxico

Enténdese por patrimonio arqueolóxico o conxunto de bens mobles e inmobles de carácter histórico, susceptibles de seren estudados con metodoloxía arqueolóxica, tanto os que se atopan na superficie, no subsolo ou baixo a auga. Asimesmo forman parte deste patrimonio os elementos xeolóxicos e paleontolóxicos relacionados coa historia humana, coas súas orixes, os seus antecedentes e o seu desenvolvemento (art. 55 da lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia).

2.- Ámbito de aplicación

Afecta esta ordenanza a tódolos xacementos e achados de carácter arqueolóxico identificados e delimitados nos planos de ordenación. Os xacementos están catalogados pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural de acordo coas leis vixentes (16/85 do Patrimonio Histórico Español, 1/97 do Solo de Galicia e 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia).

O ámbito circunscríbese ao definido como protección de xacementos arqueolóxicos, incluídos no catálogo coa clave de identificación normativa da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural.

3.- Mecanismos de altas e baixas no catálogo

O catálogo de bens arqueolóxicos aséntase nun carácter de PROVISIONALIDADE PERMANENTE, polo que o concello, de oficio ou a instancia de parte, poderá ampliar

de maneira inmediata calquera novo ben arqueolóxico descuberto e especificar o seu ámbito de protección.

Será obrigado proceder á inclusión de novos xacementos no catálogo (ou no seu caso exclusión) cando a solicitude se produza a instancia da Consellería de Cultura, como consecuencia de altas ou baixas causadas no inventario de xacementos arqueolóxicos de Galicia.

4.- Regulación da protección a aplicar

Os graos de protección establecidos son os seguintes:

GRAO I

É o máximo grao de protección e aplícase a tódolos xacementos declarados Ben de Interese Cultural (BIC) que forman parte do patrimonio histórico.

A lei 16/85 do Patrimonio Histórico Español no seu art 20.1 establece a obriga de redactar un Plan Especial de Protección para os lugares declarados BIC. Mentres non se redacta este plan, a categoría de protección para estes xacementos será a que fai referencia este apartado, complementada sempre co grao de protección II.2 para o seu contorno.

Actualmente existen varios BIC declarados expresamente como tales no termo municipal de Brión. Así, en virtude do establecido na disposición adicional segunda da Lei 16/1985 de 25 de xuño do Patrimonio Histórico Español, disposición adicional primeira da Lei 8/1995 de 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia, así como do Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección dos castelos españois, a fortaleza de Altamira ten a consideración de Ben de Interese Cultural. Asimesmo, en razón do disposto nos Decretos 571/1963, 449/1973 e Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia, os petroglifos existentes dentro do termo municipal, os escudos e pedras heráldicas, así como os cruceiros e hórreos de máis de 100 anos de antigüidade

-elementos que tamén están presentes dentro do patrimonio cultural do concello- tamén teñen a consideración de Bens de Interese Cultural, polo que quedan sometidos ao rexime xurídico de protección aplicable pola lexislación vixente.

Usos Autorizados

Aqueles que teñan como finalidade evidente o seu melloramento, conservación, consolidación ou investigación. Estes usos restrinxidos estarán rexidos polo Decreto 199/97 do 10 de xullo que regula a actividade arqueolóxica en Galicia.

Asimesmo nesta zona non se poderán realizar construcións, tendidos, conducións ou instalacións aéreas ou subterráneas, excavacións, recheos, movementos de terras, plantación e arrincamento de árbores, roturacións profundas, nin apertura de pozos e minas.

GRAO II

Aplicarase a todo o solo rústico de protección arqueolóxica que ven delimitado nos planos de ordenación e no catálogo de bens patrimoniais como xacementos arqueolóxicos. Dentro deste grao cómpre distinguir:

Grao II-1 (Zona de Protección Integral)

O seu límite vén definido polas estruturas evidentes do xacemento nas que os elementos arquitectónicos ou arqueolóxicos testemuñan a existencia dun xacemento arqueolóxico. O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía adxunta coa clave G.II-1

Usos Autorizados

Aqueles que teñan como finalidade evidente o seu melloramento, conservación, consolidación ou investigación. Estes usos restrinxidos estarán rexidos polo Decreto 199/97 que regula a actividade arqueolóxica en Galicia.

Asimesmo nesta zona non se poderán realizar construcións, tendidos, conducións ou instalacións aéreas ou sotárregas, excavacións, recheos, movementos de terras, plantación e arrinque de árbores, roturacións profundas do terreo, nin apertura de pozos e minas.

Grao II-2 (Zona de Respecto)

O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía adxunta coa clave G.II-2.

Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, a área de protección trazarase a partires dos elementos máis exteriores do mesmo e abranguerá a súa totalidade.

Usos Autorizados¹⁰

Permítese usos agrícolas sempre que estes se realicen de forma tradicional, quedando prohibidas roturacións profundas que poidan danar ou destruír os estratos arqueolóxicos.

Prohíbense remocións e traslados de terras e, agás informe favorable previo do organismo competente da Consellería de Cultura, os tendidos aéreos ou sotárregos de liñas de infraestrutura eléctrica, gas, abastecemento de auga, etc...

¹⁰ Inclúese neste documento do PXOM unha infraestrutura de servizos, denominado “Punto Limpo”, dentro dunha zona de respecto do solo rústico especialmente protexido de patrimonio, no que está previsto unicamente a instalación de contedores sobre o terreo para o depósito temporal de residuos sólidos ata o seu traslado a unha planta de tratamento. En calquera caso, esta actividade precisará do informe vinculante do organismo competente da Consellería de Cultura.

Condicións de Edificación

Non se permiten edificacións de nova planta. De modo excepcional e mentres non se prexudique o contorno do xacemento –ou cando este se atopa moi deteriorado- sempre previo informe vinculante do organismo competente da Consellería de Cultura, admítase a edificación de vivendas unifamiliares, debendo harmonizar estética e tipoloxicamente co contorno no que se insiren.

A tramitación da licencia para a realización de calquera tipo de obra nesta zona deberá ser informada preceptivamente pola Comisión Territorial de Patrimonio, sendo o seu informe vinculante.

GRAO III (Protección Non Integral)

Aplicarase este grao de protección a aqueles xacementos que posúen un deficiente estado de conservación. Igualmente aplicarase naquelas zonas nas que existan indicios suficientes que fagan pensar na posible existencia de restos arqueolóxicos, así como naqueles nos que se tiveran producido achádegos de materiais arqueolóxicos.

O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía adxunta coa clave G.III.

Usos Autorizados

Dado que nos xacementos suxeitos a este grao de protección concorren unha serie de circunstancias especiais, poderá efectuarse neles certo tipo de obras, sempre e cando se realice unha actuación arqueolóxica previa. Para elo, deberase remitir á Comisión Territorial de Patrimonio un proxecto detallado de calquera obra ou modificación que se pretenda realizar. A Comisión resolverá sobre a pertinencia de dita obra, anque, en todo caso, sempre conlevará unha intervención arqueolóxica previa que sexa garante da correcta documentación e investigación dos restos arqueolóxicos existentes.

Os xacementos suxeitos a cada un dos distintos graos de protección aparecen detallados no anexo de Patrimonio Arqueolóxico que acompaña a presente ordenanza.

As delimitacións das diferentes zonas de protección (integral e respecto) aparecen grafiadas nos planos de ordenación a escala 1:5.000 conforme ao criterio do arqueólogo asinante nos mesmos.

5.- Achados non previsibles

Tanto nas obras realizadas fóra dos lugares, enclaves ou delimitacións con protección arqueolóxica especificadas, como naquelas que tendo protección contasen co informe previo no que se presuma esperanza de achado ou se desen por concluídas as extraccións, aparezan restos, vestixios, elementos ou particularidades que infundan razoable sospeita do seu carácter arqueolóxico, procederase á súa paralización cautelar, informando do achado ou circunstancias á Comisión Provincial de Patrimonio aos efectos oportunos. Asimesmo informarase ás autoridades municipais para coñecemento e consideración respecto dos prazos de execución das obras e demais condicións que poidan estar contidas na licencia e que, de maneira fortuíta, teñan que incumprirse pola paralización dos traballos.

O ocultamento de achados arqueolóxicos, vestixios, pezas ou elementos que se presupoñan constituíntes do Patrimonio Cultural de Galicia responsabilizará aos que así procedan en atención á lexislación vixente e en concordancia co contido do art. 46 da Constitución.

Art. 6.- Infraccións á presente ordenanza

Será considerada como infracción urbanística toda acción ou omisión que vulnere as prescripcións contidas na presente ordenanza, sen prexuízo doutras que estean tipificadas e sancionadas pola lexislación en vigor.

As infraccións contra a presente ordenanza serán consideradas infraccións urbanísticas graves.

As infraccións contra a presente ordenanza non serán, en ningún caso, tipificadas como anexas con outras infraccións cometidas.

3.10.2. *Ordenanza de protección do patrimonio histórico, arquitectónico etnográfico e cultural.*

1- Ámbito e obxecto

O Catálogo municipal, que por aplicación da Disposición Adicional Segunda da Lei 8/95, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, pasará a formar parte do Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, estará formado, desde o punto de vista arquitectónico e etnográfico, por todos aqueles bens de interese artístico, histórico, arquitectónico, etnográfico, etc. e conxuntos urbanos, lugares etnográficos, xardíns, parques, eiras, etc..., que teñan valor artístico, histórico ou antropolóxico. Establecendo este *Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM)* unha relación de edificios e conxuntos a protexer e/ou conservar por razóns urbanísticas en función do seu valor histórico, artístico ou medio ambiental.

No relativo á protección do patrimonio histórico artístico e etnográfico, ademais do presente nesta ordenanza, estarase en todo o disposto pola Lei 8/1995, de 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, que ten por obxecto a protección, conservación, posta en valor, difusión e fomento do patrimonio cultural de Galicia, así como a súa investigación e transmisión ás xeneracións futuras.

1.1. Constitúen bens suxeitos a protección urbanística, de acordo coas determinacións da presente ordenanza e a la Lei 8/1995 do 30 de Outubro do Patrimonio Cultural de Galicia, os seguintes:

- a) Os edificios e conxuntos de interese histórico, artístico, arquitectónico, e lugares etnográficos, xardíns, parques, eiras, etc. Que teñan valor artístico, histórico ou antropolóxico, reflectidos e identificados nos planos de ordenación e incluídos na relación de bens protexidos do presente PXOM.

- b) Os restos de xacementos arqueolóxicos e castros, reflectidos nos planos de Ordenación e incluídos na relación do patrimonio arqueolóxico do presente PXOM.
- c) As zonas, enclaves, edificios, construcións, restos ou xacementos que, no seu caso, sexan inventariados polos Organismos competentes en materia de patrimonio histórico, artístico e cultural.
- d) Os elementos illados, identificados nos planos de Ordenación que, polo seu pequeno tamaño, teñen recoñecido seu interese histórico, artístico, etnográfico e/ou cultural. Así, mediante o Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, quedan protexidos os hórreos, “cabazos”, “cabaceiros” e “canastros” de máis de 100 anos de antigüidade, e mediante o Decreto 571/1963, de 14 de marzo, os escudos, emblemas, pedras heráldicas e pezas similares de interese histórico-artístico de máis de 100 anos. Tendo a consideración de bens de interese cultural pola disposición adicional segunda da lei 16/85, do 25 de xuño, do patrimonio Histórico Español. Asimesmo, en virtude da disposición adicional segunda deste mesmo texto legal, como da disposición adicional primeira da Lei 8/1995 de 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia, así como do Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección dos castelos españois, a fortaleza de Altamira ten a consideración de Ben de Interese Cultural, quedando sometida ao rexime xurídico protección aplicable a este tipo de bens.

1.2. Os bens obxecto de protección por esta ordenanza quedan incluídos no catálogo de fichas complementario do presente *Plan Xeral de Ordenación Municipal*.

- As fichas que acompañan este Catálogo fan alusión tanto a elementos individuais (edificios e construcións singulares e senlleiras) como a tipoloxías edificatorias de interese (lavadoiros, vivendas de tipoloxía

tradicional, hórreos, muiños, etc) que polos seus valores arquitectónicos ou culturais merecen ser conservados e legados ás xeracións futuras.

- Esta incorporación realízase tanto no texto como nos planos do presente documento onde está indicada a localización dos xa catalogados.
- Ditos bens figuran reflectidos graficamente e numerados nos planos de Ordenación a escala 1/5.000.
- O Catálogo ten a consideración de aberto e será susceptible de incorporar novos elementos, ben a instancia do Concello ou ben da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

1.3. A protección destes edificios e conxuntos vai encamiñada a súa conservación, aceptando a realización de determinadas obras en función da característica do obxecto protexido, para o cal establécense tres niveis de protección:

- **integral**
- **estructural**
- **ambiental**

1.4. Para a protección do contorno dos bens protexidos, dentro dos cales é necesario informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial do Patrimonio Histórico, fíxose unha franxa que se delimita nos planos de ordenación, e no caso de non estar grafiada a unha distancia medida desde o elemento ou vestixio máis exterior do ben que protexese, o entorno de protección será de:

(artigo 30 das Normas Complementarias e Subsidiarias Provinciais –DOG Nº 72 de 16 de abril de 1991-)

- a) 50 metros, cando se trate de elementos etnográficos inventariados (hórreos, cruceiros, petos, etc.).

- b) 100 metros, cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa (conxuntos parroquiais, igrexas, capelas, santuarios, cemiterios, etc.), arquitectura civil (edificios singulares, pontes, fontes, etc.) e outros elementos inventariados.

1.5. Nos elementos catalogados e no seu entorno de protección, todos aqueles usos e construcións enumerados no artigo 168 da Lei do Solo de Galicia e os enumerados no artigo 10 do Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia, mentres non se redacte o planeamento correspondente, será preciso o informe previo da Comisión Territorial do Patrimonio Histórico, que terá carácter preceptivo e vinculante respecto ás condicións físicas que sexan requeridas para garantir a harmonización coas características dos bens protexidos.

1.6. Con carácter xeral a ampliación ou reforma dos cemiterios ou camposantos presentes no termo municipal estará sometida a informe preceptivo e vinculante do órgano correspondente da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia.

2. Protección Integral.

2.1.- Ámbito.

Distínguense varios casos en función da natureza do ben protexido:

2.2.- Edificios: cando o obxecto protexido sexa un edificio e no catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que abrangue a toda a parcela onde se sitúe o ben ou grupo de bens que integran o conxunto edificatorio a protexer (pazo e edificacións auxiliares, igrexa e adro, etc.), quedando excluída calquera posibilidade de segregación de novas parcelas, que non sexa coa autorización previa da Consellería de Cultura.

2.3.- Conxuntos que conforman unha unidade: cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espacios libres, co que forman unha unidade ou conxunto, quedará excluída calquera división do ámbito protexido con destino distinto do existente. Nos espacios non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito de influencia será obxecto de licencia. Expresamente quedará prohibida a tala de especies arbóreas, xa fosen autóctonas ou non, que pola súa idade ou situación estratéxica formen parte da xardinería ou medio inmediato.

2.4.- Outros elementos protexidos: cando o elemento protexido non sexa unha edificación (cruceiros, petos de ánimas, fontes, pontes, etc.) entenderase que a protección afecta á totalidade do ben, de maneira que se garanta o mantemento do seu significado e o libre acceso á súa contemplación.

2.5.- Obras permitidas.

2.5.1.- Con carácter preferente autorizaranse as obras de:

- restauración total ou parcial
- conservación

2.5.2.- Con carácter non preferente autorizaranse as obras de consolidación e rehabilitación

3- Documentación necesaria para a solicitude de licencia

3.1.- Ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas principais, a solicitude de licencia deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

3.1.1.- Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construción, autores do proxecto e obra, uso orixinal ao que se destinou e variacións de uso e propiedade, etc.

3.1.2.- Evolución do edificio e do entorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.

3.1.3.- Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como das ampliacións de escala necesarias de detalles característicos. Levantamento da parcela onde se sitúa a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arborado, xardinería, etc.

3.1.4.- Descrición fotográfica do edificio e o seu entorno

3.1.5.- Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais e sobre os elementos obxecto de protección.

3.1.6.- Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

3.2.- A solicitude de licenzia de calquera tipo que afecte, no caso de edificios protexidos no medio rural enclavados en grandes fincas ou nunha área definida por unha liña homotética a 100 m. de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer, deberá ir acompañada, ademais de polos documentos esixidos nas Ordenanzas municipais, pola documentación seguinte:

3.2.1.- Plano de situación en relación a dito edificio a protexer.

3.2.2.- Incidencia no entorno da obra ou actividade para a que solicitase licenzia, así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben natural protexido (incluírase para o caso de

edificacions, relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada, etc.).

3.2.3.- En tódolos casos o Concello, coa documentación presentada, e xunto co informe técnico municipal, solicitará con carácter previo a concesión da licencia, o informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial de Patrimonio Artístico.

3.2.4.- A relación de edificios e conxuntos obxecto de protección integral indícase no catálogo Anexo de esta Normativa.

4- Protección estrutural. Ámbito e obras permitidas

4.1.- Ámbito

Distínguense varios casos en función da natureza do ben protexido:

4.2.- Edificios: cando o obxecto protexido sexa un edificio e no catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se sitúe o ben ou grupo de bens que integran o conxunto edificatorio a protexer (pazo e edificacións auxiliares, Igrexa e adro, etc.).

4.3.- Conxuntos que conforman unha unidade: cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres, co que forman unha unidade ou conxunto, quedará excluída calquera división do ámbito protexido con destino distinto do existente. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito de influencia será obxecto de licencia. Expresamente quedará prohibida a tala de especies arbóreas, fosen ou non autóctonas, que pola súa idade ou situación estratéxica, formen parte da xardinería ou medio inmediato.

4.4.- Outros elementos protexidos: cando o elemento protexido non sexa unha edificación (cruceiros, petos de ánimas, fontes, pontes, etc.) entenderase que a protección afecta á totalidade do ben, de maneira que se garanta o mantemento do seu significado e o libre acceso á súa contemplación.

4.5.- Obras permitidas.

Con carácter preferente autorizaranse as obras de:

- restauración total ou parcial
- conservación
- consolidación
- rehabilitación
- reestructuración
- adición de planta

5- Documentación necesaria para a solicitude de licencia

5.1.- Ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas principais, a solicitude e licencia deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

- Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construción, autores do proxecto e obra, uso orixinal ao que se destinou e variacións de uso e propiedade, etc.
- Evolución do edificio e do entorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.
- Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como das ampliacións de escala

necesarias de detalles característicos. Levantamento da parcela onde se sitúa, a escala non menor de 1/500, indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arborado, xardinería, etc.

- Descrición fotográfica do edificio e o seu entorno.
- Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais e sobre os elementos obxecto de protección.
- Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados

5.2.- A solicitude de licenzia de calquera tipo que afecte, no caso de edificios protexidos no medio rural enclavados en grandes fincas ou nunha área definida por unha liña homotética situada a 100 m. de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer, deberá ir acompañada, ademais de polos documentos esixidos nas demais Ordenanzas municipais, pola documentación seguinte:

- Plano de situación en relación ao edificio a protexer.
- Incidencia no entorno da obra ou actividade para a que solicitase licenzia, así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben natural protexido (incluírase para o caso de edificacións, relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada, etc.).

5.3.- En tódolos casos o Concello, coa documentación presentada, e xunto co informe técnico municipal, solicitará con carácter previo á concesión da licenzia, o informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial de Patrimonio artístico.

5.4.- A relación de edificios e conxuntos obxecto de protección estrutural indícase no catálogo Anexo de esta Normativa.

6- Protección ambiental. Ámbito, obxecto e obras permitidas

6.1.- Ámbito.-

Os edificios que así se recollan no catálogo.

6.2.- Obras permitidas.-

Con carácter xeneral, autorízanse obras de:

- restauración total ou parcial
- conservación
- consolidación
- rehabilitación
- reestructuración
- adición de planta

6.3.- Cando nun edificio obxecto de protección ambiental se pretendese unha **reestructuración** xeralizada o unha ampliación de planta (cando esto sexa posíbel) o Concello esixirá a presentación da documentación complementaria que garante que as obras que se proxecten non afecten ao carácter tradicional do edificio obxecto de protección nin ao seu entorno.

6.4.- Explicitamente quedarán prohibidos os derrubamentos parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio ou a modificación dos ocos ou a apertura doutros novos ou aqueles cambios de dita envolvente que modifiquen a composición xeral.

6.5.- No caso de que no edificio protexido sexa posible a adición de planta, esta farase mantendo as condicións estruturais da planta do edificio preexistente en todo canto sexa posible e as de fachada en canto o ritmo da cantería ou mampostería, materiais de ornamentación e acristalamento. Debendo xustificar que a ampliación non desvirtúa a edificación existente ou o seu entorno e que é compatible con aqueles dende o punto de vista compositivo, tipolóxico, morfolóxico e paisaxístico, ben por mímese ben por contrapunto, coidando e valorando con precisión en cada caso os materias, técnicas e cores empregadas.

7- Documentación necesaria para solicitude de licencia

7.1.- Nos edificios con protección ambiental, as solicitudes de licencia de calquera tipo de obra, incluírán preceptivamente, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, a documentación detallada seguinte:

- Relación detallada das obras a executar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.
- Alzado fotográfico do tramo da rúa (alomenos do tramo correspondente á couzada) onde está situado o edificio.

7.2.- Cando a licencia solicitada sexa de reestructuración e/ou adición de planta, ademais da anterior, deberá presentar:

- Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio e dos elementos máis característicos.

- Memoria xustificativa da oportunidade e conveniencia da reestruturación (cando sexa o caso).

7.3.- En tódolos casos o Concello coa documentación presentada, e xunto co informe técnico municipal, solicitará, con carácter previo á concesión da licencia, o informe preceptivo e vinculante da Comisión Territorial de Patrimonio Artístico.

7.4.- A relación de edificios e conxuntos obxecto de protección estrutural indícase no catálogo Anexo desta Normativa.

ART. 8- Tipos de obra que afectan ao conxunto do edificio

- a) **Conservación:** Son aquelas destinadas a cumprir coas obrigas da propiedade no que se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar ás características formais do edificio, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño do mesmo.
- b) **Restauración:** Son aquelas obras encamiñadas a unha conservación en grao máximo nas que se pretende a reparación dos elementos, estruturais ou non, do edificio, á vez que reproducir as condicións orixinais do mesmo sen achega de elementos de novo deseño, incluso a restauración do mobiliario orixinal e da decoración ou dos elementos procedentes alomenos das últimas etapas de utilización.
Cando implique a substitución inevitable dalgún elemento, a reposición será o máis fiel posible ás condicións orixinais.
- c) **Consolidación:** Son aquelas obras encamiñadas á conservación e mantemento do inmovible que impliquen substitución parcial o total dalgún elemento estrutural con

acheга de elementos de novo deseño, pero respectando integramente as organizacións espaciais, así como a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cuberta).

- d) **Rehabilitación:** Son aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecuar as condición de habitabilidade e que impliquen unha redistribución da organización espacial conservando as características estruturais e de composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cuberta).

- e) **Reestructuración:** Son aquelas obras encamiñadas á renovación incluso dos elementos estruturais que impliquen variación do tipo de estrutura, podendo incluír a demolición dos elementos estruturais ou en grao máximo o baleirado do edificio conservando a fachada exterior existente, interior e patios, así como a liña e tipo de cuberta.

- f) **Adición de plantas e obra nova:** son aquelas obras encamiñadas a aumentar o número de andares do edificio mantendo ou non a tipoloxía estrutural, asimilable á reestructuración en canto a grao de conservación e tolerancia. As condicións en que pode realizarse a adecuación especifícanse no grao de protección correspondente. Só neste caso, a cuberta do edificio non se considerará protexida.

ANEXO DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO DO CONCELLO DE BRIÓN E
GRAOS DE PROTECCIÓN

Xacemento Arqueolóxico (**XA**)

XA-1: Castelo e Castro de Altamira (GA15013002)

XA-2: Mámoas do Monte de Rañalonga: (GA15013003); (GA15013004);
(GA15013007); (GA15013008); (GA15013009); (GA15013010); (GA15013011);
(GA15013012); (GA15013013); (GA15013014); (GA15013015); (GA15013016);
(GA15013017); (GA15013018); (GA15013019); (GA15013020); (GA15013021);
(GA15013022);

XA-3: Castro de Tembra (*sen codificar*)

XA-4: Petroglifo do Monte Pumariño (GA15013023)

XA-5: Castro de Lamiño (GA15013005)

XA-6: Castro Lupario (*sen codificar*)

XA-7: Castro de Bemil (*sen codificar*)

XA-8: Petroglifo de Coto Cornido (*sen codificar*)

XA-9: Castro de Forxán (*sen codificar*)

XA-10: Xacemento romano de Cirro (GA15013006)

TOPÓNIMOS (TOP):

- **TOP-1:** Castro de Ons (*topónimo*)

GRAO DE PROTECCIÓN I (G.I)

XA-1: Castelo e Castro de Altamira (GA15013002)

XA-4: Petroglifo do Monte Pumariño (GA15013023)

XA-8: Petroglifo de Coto Cornido (*sen codificar*)

GRAO DE PROTECCIÓN II-I (G.II-1)

XA-2: Mámoas do Monte de Rañalonga: (GA15013003); (GA15013004); (GA15013007); (GA15013008); (GA15013009); (GA15013010); (GA15013011); (GA15013012); (GA15013013); (GA15013014); (GA15013015); (GA15013016); (GA15013017); (GA15013018); (GA15013019); (GA15013020); (GA15013021); (GA15013022);

XA-3: Castro de Tembra (*sen codificar*)

XA-5: Castro de Lamiño (GA15013005)

XA-6: Castro Lupario (*sen codificar*)

XA-7: Castro de Bemil (*sen codificar*)

XA-8: Petroglifo de Coto Cornido (*sen codificar*)

XA-10: Xacemento romano de Cirro (GA15013006)

GRAO DE PROTECCIÓN II-2 (G.II-2)

XA-1: Castelo e Castro de Altamira (GA15013002)

XA-2: Mámoas do Monte de Rañalonga: (GA15013003); (GA15013004); (GA15013007); (GA15013008); (GA15013009); (GA15013010); (GA15013011); (GA15013012); (GA15013013); (GA15013014); (GA15013015); (GA15013016); (GA15013017); (GA15013018); (GA15013019); (GA15013020); (GA15013021); (GA15013022);

XA-3: Castro de Tembra (*sen codificar*)

XA-4: Petroglifo do Monte Pumariño (GA15013023)

XA-5: Castro de Lamiño (GA15013005)

XA-6: Castro Lupario (*sen codificar*)

XA-7: Castro de Bemil (*sen codificar*)

XA-8: Petroglifo de Coto Cornido (*sen codificar*)

XA-9: Castro de Forxán (*sen codificar*)

XA-10: Xacemento romano de Cirro (*GA15013006*)

GRAO DE PROTECCIÓN III (G.III)

- **TOP-1:** Castro de Ons (*topónimo*)