

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EXCMO. CONCELLO DE FRADES

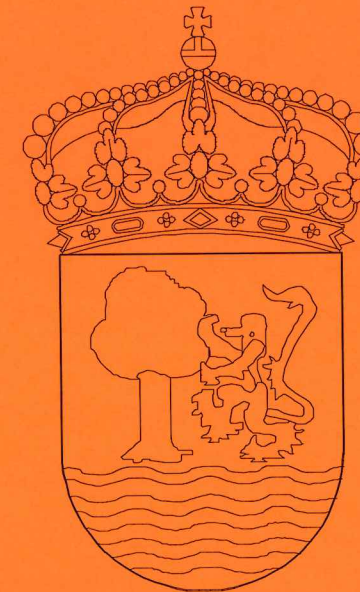
XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira
de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data **09 XAN. 2018**



A xefa do servizo de Planificación
Urbanística III

Lucía Linares Yáñez



DILIXENCIA. - Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaria do Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO 7 : NORMATIVA



| | |
|---|----------|
| TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS E INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL | 1 |
| CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS | 1 |
| Art. 1.1.1. Obxectos e base para a redacción do Plan Xeral..... | 1 |
| Art. 1.1.2. Ámbito territorial de aplicación..... | 1 |
| Art. 1.1.3. Vixencia do Plan Xeral..... | 1 |
| Art. 1.1.4. Efectos da aprobación do Plan Xeral..... | 1 |
| Art. 1.1.5. Circunstancias xustificativas da revisión..... | 1 |
| Art. 1.1.6. Modificación do Plan Xeral..... | 2 |
| Art. 1.1.7. Documentación do Plan Xeral e o seu contido..... | 2 |
| Art. 1.1.8. Interpretación do Plan Xeral..... | 2 |
| Art. 1.1.9. Afeccións sectoriais..... | 2 |
| Art. 1.1.10. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos..... | 3 |
| CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN | 3 |
| Art. 1.2.1. Obxecto..... | 3 |
| Art. 1.2.2. Instrumentos de planeamento..... | 3 |
| Art. 1.2.3. Instrumentos complementarios..... | 3 |
| CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE XESTIÓN | 4 |
| Art. 1.3.1. Modos de xestión..... | 4 |
| Art. 1.3.2. Delimitación de polígonos de actuación..... | 4 |
| Art. 1.3.3. Sistemas de actuación..... | 4 |
| CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN | 4 |
| SECCIÓN PRIMEIRA. DISPOSICIÓN XERAIS | 4 |
| Art. 1.4.1. Clases de proxectos..... | 4 |
| Art. 1.4.2. Condicións xerais dos proxectos técnicos..... | 4 |
| SECCIÓN SEGUNDA. PROXECTOS DE URBANIZACIÓN | 5 |
| Art. 1.4.3. Definición e características xerais..... | 5 |
| Art. 1.4.4. Urbanización e edificación simultánea..... | 5 |
| SECCIÓN TERCEIRA. PROXECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN | 5 |
| Art. 1.4.5. Definición..... | 5 |

| | |
|--|----------|
| SECCIÓN CUARTA. PROXECTOS DE EDIFICACIÓN | 5 |
| Art. 1.4.6. Definición..... | 5 |
| Art. 1.4.7. Clases de obras de edificación..... | 5 |
| Art. 1.4.8. Obras nos edificios..... | 5 |
| Art. 1.4.9. Obras de demolición..... | 6 |
| Art. 1.4.10. Obras de nova edificación..... | 6 |
| SECCIÓN QUINTA. PROXECTOS DOUTRAS ACTUACIÓN S URBANÍSTICAS | 7 |
| Art. 1.4.11. Definición e clases..... | 7 |
| Art. 1.4.12. Condicións dos proxectos..... | 7 |
| SECCIÓN SEXTA. PROXECTO DE ACTIVIDADES (PROXECTO DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES) | 8 |
| Art. 1.4.13. Definición..... | 8 |

TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO, E INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓN S EXISTENTES

| | |
|--|-----------|
| CAPÍTULO 1. ACTOS SUXEITOS A LICENZA MUNICIPAL | 9 |
| Art. 2.1.1. Actuación s suxeitas a licenza..... | 9 |
| Art. 2.1.2. Procedemento e réxime xurídico das licenzas..... | 9 |
| Art. 2.1.3. Ordenanzas Municipais..... | 9 |
| Art. 2.1.4. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos..... | 9 |
| CAPÍTULO 2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN | 9 |
| SECCIÓN PRIMEIRA. DEREITOS E DEBERES DA PROPIEDAD DO SOLO | 9 |
| Art. 2.2.1. Supeditación ó planeamento urbanístico..... | 9 |
| Art. 2.2.2. Aproveitamento urbanístico..... | 9 |
| Art. 2.2.3. Deberes básicos dos propietarios..... | 10 |
| Art. 2.2.4. Dereitos básicos dos propietarios..... | 10 |
| Art. 2.2.5. Dereitos de realoxamento e retorno..... | 10 |
| SECCIÓN SEGUNDA. DEBERES DE USO | 10 |
| Art. 2.2.6. Destino dos terreos e construción s..... | 10 |
| Art. 2.2.7. Determinación do uso dos terreos e construción s..... | 10 |

XUNTA DE GALICIA

Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data 09 XAN. 2018

A xefa do servizo de Planificación Urbanística II

Lucía Linares Yáñez



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaría do Concello de Frades.

Asda: Carmen Gómez Otero.



| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| Art. 2.2.8. O réxime dos usos | 10 | Art. 3.3.2. Delimitación | 16 |
| SECCIÓN TERCEIRA. DEBER DE CONSERVACIÓN..... | 11 | SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO..... | 16 |
| Art. 2.2.9. O deber de conservación | 11 | Art. 3.3.3. Réxime dos núcleos rurais | 17 |
| Art. 2.2.10. Contido do deber de conservación | 11 | Art. 3.3.4. Dos Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural | 17 |
| Art. 2.2.11. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato | 11 | Art. 3.3.5. Indicadores para a formación de Plans Especiais de Núcleo Rural..... | 18 |
| Art. 2.2.12. Ordes de execución | 12 | CAPÍTULO 4. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE..... | 18 |
| Art. 2.2.13. Conservación específica do patrimonio cultural | 12 | SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN E DELIMITACIÓN..... | 18 |
| Art. 2.2.14. Destino provisional de soares non edificadas..... | 12 | Art. 3.4.1. Definición | 18 |
| CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓNS | | Art. 3.4.2. Delimitación | 19 |
| EXISTENTES | 12 | SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE | 19 |
| Art. 2.3.1. Edificios fóra de ordenación | 12 | Art. 3.4.3. Réxime..... | 19 |
| Art. 2.3.2. Clases de situacións de fóra de ordenación | 12 | Art. 3.4.4. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado | 19 |
| Art. 2.3.3. Réxime de obras e de usos nos edificios en situación de fora de ordenación | 13 | Art. 3.4.5. Aproveitamentos tipo e patrimonializable | 19 |
| Art. 2.3.4. Réxime transitorio das edificacións en construción ou con licenza concedida á entrada en vigor do planeamento desconformes con este..... | 13 | Art. 3.4.6. Reservas de solo para dotacións | 19 |
| Art. 2.3.5. Edificacións existentes en solo de núcleo rural e solo rústico..... | 13 | Art. 3.4.7. Alcance das determinacións particulares | 20 |
| TÍTULO III. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO | 14 | Art. 3.4.8. Conexión dos sectores cos sistemas xerais..... | 20 |
| CAPÍTULO 1. DIVISIÓNS URBANÍSTICAS DO SOLO..... | 14 | CAPÍTULO 5. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO | 20 |
| Art. 3.1.1. Por razón da clasificación do solo..... | 14 | SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN E RÉXIME XERAL..... | 20 |
| Art. 3.1.2. Por razón da súa consideración como terreos dotacionais | 14 | Art. 3.5.1. Definición e delimitación | 20 |
| Art. 3.1.3. Por razón da cualificación do solo | 14 | Art. 3.5.2. Réxime xeral | 21 |
| Art. 3.1.4. Por razón do planeamento aplicable..... | 15 | SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN | |
| Art. 3.1.5. Por razón da xestión urbanística..... | 15 | ORDINARIA | 22 |
| CAPÍTULO 2. RÉXIME DO SOLO URBANO | 15 | Art. 3.5.3. Réxime do Solo Rústico de Protección Ordinaria | 22 |
| SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓNS XERAIS | 15 | SECCIÓN TERCEIRA. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL | |
| Art. 3.2.1. Definición..... | 15 | PROTECCIÓN | 22 |
| Art. 3.2.2. Delimitación..... | 16 | Art. 3.5.4. Réxime do solo rústico de especial protección | 22 |
| Art. 3.2.3. Áreas de reparto..... | 16 | Art. 3.5.5. Solo Rústico de Protección Agropecuaria (S.R.P.A.)..... | 22 |
| Art. 3.2.4. Aproveitamento real e aproveitamento susceptible de apropiación | 16 | Art. 3.5.6. Solo Rústico de Protección Forestal (S.R.P.F.) | 22 |
| CAPÍTULO 3. RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL | 16 | Art. 3.5.7. Solo Rústico de Protección de Augas (S.R.P.A.U.) | 22 |
| SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN E DELIMITACIÓN | 16 | Art. 3.5.8. Solo Rústico de Protección de Infraestruturas (S.R.P.I.) | 23 |
| Art. 3.3.1. Definición..... | 16 | Art. 3.5.9. Solo Rústico de Protección de Patrimonio (S.R.P.P.)..... | 23 |

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira
de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data 09 XAN. 2018

A xefa do servizo de Planificación
Urbanística II

Lucía Linares Yáñez



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaria do Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero.



| | |
|--|-----------|
| Art. 3.5.10. Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais (S.R.P.N.) | 23 |
| CAPÍTULO 6. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E AS DOTACIÓNS | |
| LOCAIS | 23 |
| SECCIÓN PRIMEIRA. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS | 23 |
| Art. 3.6.1. Adscripción dos sistemas xerais | 23 |
| Art. 3.6.2. Orzamento da execución | 23 |
| Art. 3.6.3. Programación | 23 |
| Art. 3.6.4. Execución material | 24 |
| Art. 3.6.5. Sistema xeral viario | 24 |
| Art. 3.6.6. Sistema xeral de equipamentos e espazos libres..... | 27 |
| SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DAS DOTACIÓNS LOCAIS | 27 |
| Art. 3.6.7. Definición de dotacións locais | 27 |
| Art. 3.6.8. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbano | 27 |
| Art. 3.6.9. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbanizable | 28 |
| TÍTULO IV. CONDICIÓNS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL E DO MEDIOAMBIENTE | 29 |
| CAPÍTULO 1. A PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO..... | 29 |
| SECCIÓN PRIMEIRA. PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO | 29 |
| Art. 4.1.1. Determinacións xerais..... | 29 |
| SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO | 30 |
| Art. 4.1.2. Normas xerais | 30 |
| Art. 4.1.3. Catálogo de protección e normas de aplicación | 30 |
| CAPÍTULO 2. CONDICIÓNS ESPECIAIS DO RÉXIME DE OBRAS | 31 |
| Art. 4.2.1. Condicións de carácter xeral..... | 31 |
| Art. 4.2.2. Condicións particulares | 32 |
| Art. 4.2.3. Documentación dos proxectos | 32 |
| Art. 4.2.4. Condicións para as obras..... | 32 |
| Art. 4.2.5. Obras admitidas conforme ao nivel de protección..... | 33 |
| Art. 4.2.6. Declaración de ruína e demolición e obriga de conservación dos bens catalogados..... | 34 |
| Art. 4.2.7. Condicións especiais dos usos en edificios catalogados | 35 |

| | |
|--|-----------|
| Art. 4.2.8. Modificacións do Catálogo..... | 35 |
| Art. 4.2.9. Intervención en inmobles catalogados | 35 |
| CAPÍTULO 3. A PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE..... | 35 |
| Art. 4.3.1. Obxecto..... | 35 |
| Art. 4.3.2. Competencia dos controis ambientais no desenvolvemento do Plan | 35 |
| SECCIÓN PRIMEIRA. A XESTIÓN E TRATAMENTO DE RESIDUOS | 35 |
| Art. 4.3.3. Residuos sólidos urbanos..... | 35 |
| Art. 4.3.4. Residuos da actividade agrícola..... | 36 |
| CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS..... | 36 |
| SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓN XERAIS | 36 |
| Art. 4.4.1. Obxecto..... | 36 |
| Art. 4.4.2. Ámbito de aplicación..... | 36 |
| Art. 4.4.3. Criterio de valoración | 36 |
| SECCIÓN SEGUNDA. ÁREAS RECEPTORAS | 36 |
| Art. 4.4.4. Definición e clases de áreas receptoras..... | 36 |
| Art. 4.4.5. Usos comprendidos en cada tipo de área receptora..... | 37 |
| SECCIÓN TERCEIRA. LÍMITES DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS | 37 |
| Art. 4.4.6. Límites de niveis sonoros ambientais..... | 37 |
| Art. 4.4.7. Zonas de actuación acústica | 38 |
| SECCIÓN CUARTA. COMPATIBILIDADES ENTRE USOS COLINDANTES | 38 |
| Art. 4.4.8. Ámbito de aplicación..... | 38 |
| Art. 4.4.9. Definición | 38 |
| Art. 4.4.10 Zona de servidume acústica..... | 38 |
| TÍTULO V. CONDICIÓNS DOS USOS | 39 |
| CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓNS XERAIS..... | 39 |
| Art. 5.1.1. Definición. | 39 |
| Art. 5.1.2. Clasificación dos usos globais..... | 39 |
| Art. 5.1.3. Interpretación | 39 |
| Art. 5.1.4. Locais en soto..... | 39 |
| Art. 5.1.5. Diferentes usos nun mesmo edificio..... | 39 |

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data 09 XAN. 2018

A xefa do servizo de Planificación Urbanística III

Lidia Linares Yáñez



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plena celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaría do Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero.



| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| Art. 5.1.6. Situación dos usos | 39 | Art. 5.5.13. Desaugadoiros | 47 |
| CAPÍTULO 2. USO GLOBAL RESIDENCIAL | 39 | Art. 5.5.14. Establecementos anexos ós garaxes-aparcamentos | 47 |
| Art. 5.2.1. Definición | 39 | Art. 5.5.15. Instalación de engraxe e lavado | 47 |
| Art. 5.2.2. Pormenorización | 39 | Art. 5.5.16. Carga de baterías | 47 |
| Art. 5.2.3. Condicións de habitabilidade das vivendas | 40 | Art. 5.5.17. Estacións de proba de motores | 47 |
| Art. 5.2.4. Aparcamentos obrigatorios | 40 | Art. 5.5.18. Subministradores de gasolina | 47 |
| CAPÍTULO 3. USO GLOBAL INDUSTRIAL | 40 | Art. 5.5.19. Prescricións de explotación | 47 |
| Art. 5.3.1. Definición | 40 | Art. 5.5.20. Depósitos de vehículos usados | 48 |
| Art. 5.3.2. Actividades | 40 | Art. 5.5.21. Condicións para a apertura e posta en servizo | 48 |
| Art. 5.3.3. Pormenorización | 40 | Art. 5.5.22. Instalacións existentes | 48 |
| Art. 5.3.4. Condicións da industria en xeral | 40 | CAPÍTULO 6. USO GLOBAL AGROPECUARIO | 48 |
| Art. 5.3.5. Condicións dos talleres domésticos | 41 | Art. 5.6.1. Definición | 48 |
| Art. 5.3.6. Condicións de sustentabilidade do uso industrial | 41 | Art. 5.6.2. Clasificación | 48 |
| CAPÍTULO 4. USO GLOBAL DE SERVIZO TERCIARIO | 41 | Art. 5.6.3. Condicións do uso agropecuario | 48 |
| Art. 5.4.1. Definición | 41 | CAPÍTULO 7. USO GLOBAL DOTACIONAL | 49 |
| Art. 5.4.2. Pormenorización | 41 | Art. 5.7.1. Definición | 49 |
| Art. 5.4.3. Hospedaxe | 41 | Art. 5.7.2. Pormenorización | 49 |
| Art. 5.4.4. Comercio | 42 | Art. 5.7.3. Aplicación | 49 |
| Art. 5.4.5. Oficinas | 43 | Art. 5.7.4. Compatibilidade de usos | 49 |
| Art. 5.4.6. Salas de reunión | 43 | Art. 5.7.5. Equipamento | 49 |
| Art. 5.4.7. Residencia comunitaria: | 43 | Art. 5.7.6. Condicións do equipamento educativo | 49 |
| CAPÍTULO 5. USO GLOBAL DE GARAXE-APARCAMENTO | 44 | Art. 5.7.7. Condicións do equipamento deportivo | 50 |
| Art. 5.5.1. Definición | 44 | Art. 5.7.8. Condicións do equipamento relixioso | 50 |
| Art. 5.5.2. Clasificación | 44 | Art. 5.7.9. Condicións do equipamento conxunto parroquial | 50 |
| Art. 5.5.3. Condicións | 44 | Art. 5.7.10. Condicións doutros equipamentos | 50 |
| Art. 5.5.4. Accesos | 44 | Art. 5.7.11. Condicións dos equipamentos existentes | 50 |
| Art. 5.5.5. Prazas de aparcamento | 45 | Art. 5.7.10. Servizos urbanos | 51 |
| Art. 5.5.6. Aseos | 45 | Art. 5.7.12. Condicións dos prazas e centros de comercio básico | 51 |
| Art. 5.5.7. Escaleiras | 45 | Art. 5.7.13. Condicións dos servizos da Administración | 51 |
| Art. 5.5.8. Construción | 45 | Art. 5.7.14. Condicións doutros servizos urbanos | 51 |
| Art. 5.5.9. Ventilación | 46 | Art. 5.7.15. Condicións dos servizos urbanos | 51 |
| Art. 5.5.10. Calefacción | 46 | Art. 5.7.16. Condicións dos Cemiterios | 51 |
| Art. 5.5.11. Iluminación | 46 | Art. 5.7.17. Servizos infraestruturais | 51 |
| Art. 5.5.12. Instalacións contra incendios | 46 | Art. 5.7.18. Condicións específicas das infraestruturas de produción e distribución de enerxía eléctrica | 52 |

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira
de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data
09 XAN. 2018



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaría do Concello de Frades:

Asda: Carmen Gómez Otero.



| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| CAPÍTULO 8. USO GLOBAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.. | 53 | Art. 6.4.4. Altura libre de pisos | 57 |
| Art. 5.8.1. Definición..... | 53 | Art. 6.4.5. Planta..... | 57 |
| Art. 5.8.2. Acceso ós edificios desde os parques e xardíns | 53 | Art. 6.4.6. Sotos..... | 57 |
| TÍTULO VI. CONDICIÓN XERAIS DA EDIFICACIÓN..... | 54 | Art. 6.4.7. Semisotos | 58 |
| CAPÍTULO 1. DETERMINACIÓN XERAIS | 54 | Art. 6.4.8. Planta baixa | 58 |
| Art. 6.1.1. Definición..... | 54 | Art. 6.4.9. Entreplantas..... | 58 |
| Art. 6.1.2. Clases de condicións | 54 | Art. 6.4.10. Planta de piso | 58 |
| CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DA PARCELA EDIFICABLE | 54 | Art. 6.4.11. Superficie edificada por planta | 58 |
| Art. 6.2.1. Parcela edificable e parcela mínima | 54 | Art. 6.4.12. Superficie edificada total..... | 58 |
| Art. 6.2.2. Lindeiros..... | 54 | Art. 6.4.13. Coeficiente de edificabilidade | 58 |
| Art. 6.2.3. Aliñacións | 54 | Art. 6.4.14. Patios interiores | 58 |
| Art. 6.2.4. Espazo Exterior de Calidade..... | 55 | Art. 6.4.15. Paramentos o descuberto..... | 58 |
| Art. 6.2.5. Mazá..... | 55 | Art. 6.4.16. Voos de balcóns e corpos voados pechados..... | 58 |
| Art. 6.2.6. Soar | 55 | Art. 6.4.17. Construción mínima | 59 |
| CAPÍTULO 3. CONDICIÓN DE POSICIÓN E OCUPACIÓN DOS EDIFICIOS NA PARCELA..... | 55 | Art. 6.4.18. Voos de bordos..... | 59 |
| Art. 6.3.1. Liña de edificación..... | 55 | Art. 6.4.19. Galpóns e construcións auxiliares | 59 |
| Art. 6.3.2. Superficie ocupada..... | 55 | CAPÍTULO 5. CONDICIÓN DE CALIDADE DOS EDIFICIOS..... | 59 |
| Art. 6.3.3. Ocupación de parcela | 56 | Art. 6.5.1. Illamento térmico e acústico | 59 |
| Art. 6.3.4. Espazo libre privado..... | 56 | CAPÍTULO 6. CONDICIÓN DE SEGURIDADE NOS EDIFICIOS..... | 59 |
| Art. 6.3.5. Rasantes e cotas de referencia | 56 | Art. 6.6.1. Protección contra incendios..... | 59 |
| Art. 6.3.6. Recuamentos e separacións ós lindeiros | 56 | CAPÍTULO 7. CONDICIÓN HIXIÉNICAS DOS EDIFICIOS..... | 59 |
| Art. 6.3.7. Separación entre edificios | 56 | Art. 6.7.1. Local..... | 59 |
| Art. 6.3.8. Fondo edificable | 56 | Art. 6.7.2. Vivenda exterior | 59 |
| Art. 6.3.9. Edificación illada..... | 56 | Art. 6.7.3. Peza habitable | 60 |
| Art. 6.3.10. Edificación pareada..... | 56 | Art. 6.7.4. Ventilación e iluminación de pezas habitables | 60 |
| Art. 6.3.11. Edificación agrupada..... | 57 | Art. 6.7.5. Patio | 60 |
| Art. 6.3.12. Edificación cerrada..... | 57 | Art. 6.7.6. Dimensión dos patios..... | 60 |
| Art. 6.3.13. Edificación aberta..... | 57 | Art. 6.7.7. Medición da altura dos patios | 60 |
| CAPÍTULO 4. CONDICIÓN DE VOLUME..... | 57 | Art. 6.7.8. Dimensión dos patios de parcela pechados | 60 |
| Art. 6.4.1. Altura da edificación | 57 | Art. 6.7.9. Dimensión dos patios de parcela abertos..... | 60 |
| Art. 6.4.2. Altura total e número de plantas | 57 | Art. 6.7.10. Patios mancomunados | 60 |
| Art. 6.4.3. Altura de pisos..... | 57 | Art. 6.7.11. Construcións nos patios | 60 |
| | | Art. 6.7.12. Chemineas de ventilación..... | 60 |
| | | Art. 6.7.13. Portais..... | 60 |
| | | Art. 6.7.14. Escaleiras | 61 |

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data 09 XAN. 2018



DECLARACIÓN.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaría do Concello de Frades.

Asdo: Carmen Gómez Otero



| | |
|--|-----------|
| Art. 6.7.15. Cubertas dos edificios | 61 |
| CAPÍTULO 8. CONDICIÓN DE DOTACIÓN DE SERVIZOS NOS EDIFICIOS | 61 |
| Art. 6.8.1. Auga potable | 61 |
| Art. 6.8.2. Enerxía eléctrica..... | 61 |
| Art. 6.8.3. Abastecemento de enerxía eléctrica..... | 61 |
| Art. 6.8.4. Combustibles líquidos | 61 |
| Art. 6.8.5. Telecomunicacións..... | 61 |
| Art. 6.8.6. Servizos postais | 61 |
| Art. 6.8.7. Evacuación de augas pluviais..... | 61 |
| Art. 6.8.8. Evacuación de augas residuais | 61 |
| Art. 6.8.9. Evacuación de residuos sólidos | 62 |
| Art. 6.8.10. Aparatos elevadores | 62 |
| Art. 6.8.10. Aparcamentos obrigatorios | 62 |
| CAPÍTULO 9. CONDICIÓN ESTÉTICAS | 62 |
| Art. 6.9.1. Xeneralidades | 62 |
| Art. 6.9.2. Plantas baixas | 62 |
| Art. 6.9.3. Cubertas | 62 |
| Art. 6.9.4. Bordos | 62 |
| Art. 6.9.5. Materiais e cores autorizados | 63 |
| Art. 6.9.6. Protección dos ambientes urbanos..... | 63 |
| Art. 6.9.7. Invariantes da arquitectura tradicional | 64 |
| Art. 6.9.8. Edificios a conservar | 64 |
| Art. 6.9.9. Portadas e escaparates | 64 |
| Art. 6.9.9. Marquesiñas e toldos | 64 |
| Art. 6.9.11. Mostras e banderíns..... | 64 |
| Art. 6.9.12. Axardinamento de patios..... | 64 |
| CAPÍTULO 10. CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE | 64 |
| Art. 6.10.1. Supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas | 64 |
| Art. 6.10.2. Condición de acceso ao edificio..... | 64 |
| Art. 6.10.3. Espazos libres de parcela de acceso público | 64 |
| Art. 6.10.4. Portais e accesos | 65 |
| Art. 6.10.5. Escaleiras | 65 |
| Art. 6.10.6. Ramplas | 65 |
| Art. 6.10.7. Ascensores..... | 65 |

| | |
|--|----|
| Art. 6.10.8. Espazos de circulación interior | 65 |
| Art. 6.10.9. Sinalización..... | 65 |
| Art. 6.10.10. Prevención de incendios..... | 65 |
| Art. 6.10.11. Prevención de caídas | 65 |

CAPÍTULO 11. CONDICIÓN DOS PECHES

| | |
|--|----|
| Art. 6.11.1. Características de posición..... | 66 |
| Art. 6.11.2. Muros de contención..... | 66 |
| Art. 6.11.3. Ríos e regatos..... | 66 |
| Art. 6.11.4. Chafráns | 66 |
| Art. 6.11.4. Tipo de peche admitido en tódolos casos | 66 |

TÍTULO VII. PROCEDIMENTO

CAPÍTULO 1. CONDICIÓN DE AUTORIZACIÓN.....

| | |
|--|----|
| Art. 7.1.1. Licenzas | 68 |
| Art. 7.1.2. Procedemento para a solicitude de licenzas de obras de nova planta | 68 |
| Art. 7.1.3. Procedemento para as solicitudes de licenzas de obras menores | 69 |
| Art. 7.1.4. Transmisión de licenzas | 69 |
| Art. 7.1.5. Procedemento para as solicitudes de licenzas de parcelación ou reparcelación | 69 |
| Art. 7.1.6. Procedemento para as solicitudes de licenzas de derribo | 69 |
| Art. 7.1.7. Solicitude de liña de rasante..... | 70 |
| Art. 7.1.8. Sinalización de liña..... | 70 |
| Art. 7.1.9. Control da execución das obras | 70 |
| Art. 7.1.10. Valado de obras..... | 71 |
| Art. 7.1.11. Beirarrúas | 71 |
| Art. 7.1.12. Empates á rede de auga..... | 71 |
| Art. 7.1.13. Empates ás redes de sumidoiros | 71 |
| Art. 7.1.14. Condición das obras en relación coas vías públicas | 71 |
| Art. 7.1.15. Normas técnicas para as instalacións de abastecemento de auga e saneamento..... | 72 |
| Art. 7.1.16. Derrubes | 75 |
| Art. 7.1.17. Condición | 75 |
| Art. 7.1.18. Caducidade..... | 75 |
| Art. 7.1.19. Execución das obras..... | 75 |
| Art. 7.1.20. Licenzas de actividades e instalacións..... | 76 |
| Art. 7.1.21. Licenza de primeira ocupación | 77 |



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.

Frades, 18 de setembro de 2017.

A Secretaria do Concello de Frades.

Asdo: Carmen Gómez Otero



| | |
|---|-----------|
| Art. 7.1.22. Medidas de policía | 77 |
| Art. 7.1.23. Ruína | 78 |
| Art. 7.1.24. Responsabilidade e sancións | 78 |
| CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DE URBANIZACIÓN..... | 78 |
| Art. 7.2.1. Urbanización da rede viaria..... | 78 |
| Art. 7.2.2. Arboredo e xardinería..... | 79 |
| Art. 7.2.3. Mobiliario urbano..... | 79 |
| Art. 7.2.4. Sinalización | 80 |
| Art. 7.2.5. Abastecemento de auga potable | 80 |
| Art. 7.2.6. Rede de rega..... | 80 |
| Art. 7.2.7. Rede de saneamento..... | 81 |
| Art. 7.2.8. Condicións dos verquidos | 81 |
| Art. 7.2.9. Redes de distribución de enerxía eléctrica | 82 |
| Art. 7.2.10. Iluminación pública..... | 82 |
| Art. 7.2.11. Rede de telecomunicacións | 83 |
| Art. 7.2.12. Rede de gas | 83 |
| Art. 7.2.13. Proxectos de xardinería | 83 |
| TÍTULO VIII. CONDICIÓN PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO URBANO. ORDENANZAS. | 85 |
| CAPÍTULO 1. CONSIDERACIÓN XERAIS | 85 |
| Art. 8.1.1. Definición..... | 85 |
| Art. 8.1.2. División en zonas | 85 |
| CAPÍTULO 2. ZONA 1ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABERTA OU MAZÁ PECHADA | 85 |
| Art. 8.2.1. Ámbito e características..... | 85 |
| Art. 8.2.2. Aliñacións e rasantes en grao 1º..... | 85 |
| Art. 8.2.3. Aliñacións e rasantes en grao 2º..... | 85 |
| Art. 8.2.4. Condicións de parcelación | 85 |
| Art. 8.2.5. Condicións de edificación en grao 1º..... | 85 |
| Art. 8.2.6. Condicións de edificación en grao 2º..... | 86 |
| Art. 8.2.7. Usos compatibles..... | 86 |
| CAPÍTULO 3. ZONA 2ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA | 87 |
| Art. 8.3.1. Ordenanza de residencial unifamiliar apegada..... | 87 |

CAPÍTULO 4. ZONA 3ª: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLADA OU PAREADA.

Art. 8.4.1. Ordenanza de residencial unifamiliar illada..... 88

TÍTULO IX. CONDICIÓN PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL. ORDENANZAS.

CAPÍTULO 1. PRELIMINARES.....

Art. 9.1.1. Definición e ámbito

Art. 9.1.2. Regulación urbanística de Núcleo Rural

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.....

Art. 9.2.1. Ámbito de aplicación.....

Art. 9.2.2. Clasificación en grados.....

Art. 9.2.3. Usos permitidos.....

Art. 9.2.4. Usos prohibidos

Art. 9.2.5. Condicións Xerais

Art. 9.2.6. Condicións da edificación

Art. 9.2.7. Planeamento en Núcleo Rural.....

Art. 9.2.8. Núcleos comúns no ámbito das estradas de titularidade autonómica

Art. 9.2.8. Núcleos comúns afectados polos contornos de protección dos elementos AR-06, AR-09 e AR-10 do catálogo.....

TÍTULO X. REGULACIÓN DO SOLO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. PRELIMINARES.....

Art. 10.1.1. Delimitación e ámbito.....

Art. 10.1.2.- Réxime.....

Art. 10.1.3. Aproveitamento medio e patrimonializable.....

Art. 10.1.4. Criterios de ordenación para o solo urbanizable

CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 10.2.1. Regulación dos sectores de solo urbanizable delimitados.....

Art. 10.2.2. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado

TÍTULO XI. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. PRELIMINARES.....

DILIXENCIA. - Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaría do Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio
de data 09 XAN. 2018
A xefa do servizo de Planificación Urbanística II
Lucía Gares Yáñez



| | |
|---|----|
| Art. 11.1.1. Definición e ámbito..... | 98 |
| Art. 11.1.2. Regulación urbanística do solo rústico | 98 |
| Art. 11.1.3. Categorias de solo rústico..... | 98 |
| Art. 11.1.4. Construción e instalacións permitidas en calquera clase de solo rústico..... | 98 |

CAPITULO 2. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN

ORDINARIA 99

| | |
|---|----|
| Art. 11.2.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de protección ordinaria..... | 99 |
| Art. 11.2.2. Usos en solo rústico de protección ordinaria | 99 |

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL

PROTECCIÓN 100

| | |
|--|-----|
| Art. 11.3.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de especial protección..... | 100 |
| Art. 11.3.2. Solo Rústico de Especial Protección Agropecuaria..... | 100 |
| Art. 11.3.3. Solo Rústico de Especial Protección Forestal | 101 |
| Art. 11.3.4. Solo Rústico de Especial Protección de Augas | 102 |
| Art. 11.3.5. Especificacións relativas ós leitos, ribeiras e marxes | 103 |
| Art. 11.3.6. Solo Rústico de Especial Protección de Infraestruturas | 106 |
| Art. 11.3.7. Solo Rústico de Especial Protección de Patrimonio | 107 |
| Art. 11.3.8. Solo Rústico de Especial Protección de Espazos Naturais | 107 |
| Art. 11.3.9. Condicións xerais das edificacións en Solo Rústico de Protección..... | 108 |
| Art. 11.3.10. Condicións adicionais que deben cumprir as edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras | 109 |
| Art. 11.3.11. Condicións adicionais para outras actividades constructivas non residenciais | 110 |
| Art. 11.3.12. Condicións adicionais para as actividades de turismo rural localizadas en solo rústico protexido | 111 |
| Art. 11.3.13. Condicións adicionais para as edificacións afectadas polos fitos paisaxísticos e polas conchas visuais paisaxísticas..... | 111 |
| Art. 11.3.14. Ámbitos de solo rústico na zona de afección das estradas autonómicas .. | 111 |

ANEXO I: FICHAS DAS ÁREAS DE REPARTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE 112



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaria do Concello de Frades.

Asdo.: *Gamen Gómez Otero.*



TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS E INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS

Art. 1.1.1. Obxectos e base para a redacción do Plan Xeral

Este Plan Xeral ten por obxecto a redacción do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Frades, co fin de substituír ó vixente documento de ordenación municipal constituído polas Normas Subsidiarias de Planeamento Provincial, e a adaptación ás determinacións da lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, e as súas posteriores modificacións (en adiante LOUPMRG).

O Plan Xeral atende ó obxecto establecido no artigo 2 da LOUPMRG, e polo tanto determina o réxime urbanístico do solo, e a regulación da actividade administrativa con el relacionada.

O Plan xeral integra as facultades que o artigo 3.1 da LOUPMRG outorga ó planeamento urbanístico, e o carácter, obxecto, natureza, contido e alcance outorgadas nos artigos 52 e 53 da mesma Lei.

Art. 1.1.2. Ámbito territorial de aplicación

O ámbito de aplicación do presente Plan Xeral, é o territorio que comprende o termo municipal de Frades.

O Plan Xeral constitúe a revisión plena da ordenación urbanística no ámbito municipal e substitúe todo o planeamento e instrumentos urbanísticos anteriormente vixentes nos termos que se recollen na presente Normativa.

Art. 1.1.3. Vixencia do Plan Xeral

A entrada en vigor do Plan Xeral queda condicionada ó cumprimento do estipulado no artigo 92 da LOUPMRG.



A súa vixencia será indefinida mentres non se modifique ou se revise, ó amparo das disposicións da lexislación vixente.

Art. 1.1.4. Efectos da aprobación do Plan Xeral

A entrada en vigor do Plan Xeral outórgalle os efectos de publicidade, executoriedade e obrigatoriedade previstos na lexislación urbanística.

A executividade do Plan Xeral implica a declaración de utilidade pública das obras nel comprendidas e da necesidade de ocupación dos terreos a efectos da mesma, ós fins de expropiación ou imposición de servidume, en especial polo que se refire ás que integran a infraestrutura do territorio ordenado.

A obrigatoriedade do Plan Xeral afecta a calquera actuación ou intervención sobre o territorio, xa sexa de carácter provisional ou definitivo e significa o deber legalmente esixible do cumprimento exacto de todas e cada unha das súas determinacións, tanto pola Administración Pública en calquera das súas esferas e graos, como polos particulares administrados, xa sexan persoas físicas como xurídicas. A vixilancia e control da súa observancia obriga por igual á Administración Pública e ós particulares.

Art. 1.1.5. Circunstancias xustificativas da revisión

De conformidade co artigo 93 da LOUPMRG, enténdese por revisión do Plan Xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto.

O Plan Xeral deberá revisarse ou adaptarse, no que proceda, cando se dea algunha das seguintes circunstancias:

- Trocos na lexislación urbanística que establezan imperativo legal de revisión total ou parcial do Planeamento Xeral.
- Aprobación do planeamento de ámbito supramunicipal e/ou de rango supralocal que conteña mandato explícito de revisión total ou parcial do planeamento xeral.

Xustificarán a revisión deste Plan Xeral, previo ó estudio correspondente:

1. O transcurso de dez anos de vixencia do mesmo.

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaría do Concello de Frades.
Asdo.: Carmen Gómez Otero.



2. A concorrencia de circunstancias de poboación, actividade ou outras que modifiquen substancialmente a estrutura urbana e/ou os sistemas xerais previstos polo Plan.

Art. 1.1.6. Modificación do Plan Xeral

En calquera momento poderanse alterar as determinacións e elementos do Plan Xeral. Esta alteración, que encaixará na forma de Modificación Puntual do Plan Xeral, atopa, como límite último da súa capacidade de reforma do Plan Xeral, a necesidade de manter a coherencia das previsións e a ordenación daquel. A tal efecto, o proxecto de modificación deberá xustificar a necesidade da reforma proposta, así coma o mantemento da coherencia interna das previsións e elementos do Plan Xeral que se modifica.

As modificacións de planeamento atópanse reguladas nos artigos 93 e 94 da lexislación do solo vixente.

Art. 1.1.7. Documentación do Plan Xeral e o seu contido

O Plan Xeral componse dos seguintes documentos:

1. MEMORIA, que define os obxectivos xerais, as conclusións da información urbanística, a xustificación do modelo territorial elixido e describe as características e previsións de futuro que establece o Plan.
2. ESTUDIO DO MEDIO RURAL que serve de base para o establecemento das medidas tendentes á conservación e mellora das súas posibilidades intrínsecas.
3. MODELO DE ASENTAMENTO POBOACIONAL no que, a través das fichas correspondentes, analízase a estrutura de cada núcleo rural do concello e as súas peculiaridades a nivel de topografía, parcelario, edificacións, usos, etc.
4. INFORME DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E MEMORIA AMBIENTAL
5. PLANOS DE INFORMACIÓN, que reflicten o estado actual do territorio, as características xeográficas e usos do medio natural, as infraestruturas e servizos existentes e o estado e situación da edificación.

6. PLANOS XERAIS DE ORDENACIÓN, onde se definen os elementos fundamentais da estrutura xeral e orgánica do territorio, a clasificación e cualificación de usos globais do solo, os sistemas xerais e as grandes infraestruturas de servizos de urbanización.

7. PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA, que reflicten a división do territorio, definen a cualificación específica dos usos pormenorizados, establecen o réxime normativo concreto do solo, e fixan as aliñacións do solo finalista.

8. NORMAS URBANÍSTICAS, que definen as condicións xerais e particulares de cada clase e categoría de solo, e recollen o catálogo de protección.

9. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDIO ECONÓMICO, acorde co establecido no artigo 60 da LOUPMRG.

10. INFORME OU MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

11. CATÁLOGO, dos elementos que hai que protexer ou recuperar.

Art. 1.1.8. Interpretación do Plan Xeral

1. As Normas deste Plan Xeral interpretaranse atendendo ó seu contido e con suxeición ós obxectivos finais expresados na Memoria.
2. En caso de discrepancia entre os documentos gráficos e escritos, outorgarase primacía ó texto sobre o debuxo.
3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, terá primacía o de escala máis detallada, salvo que do texto se desprendera unha interpretación contraria.
4. Cada un dos documentos do Plan Xeral predomina sobre os demais no que respecta ós seus contidos substantivos específicos, detallados no artigo correspondente destas Normas.
5. Na interpretación do Plan prevalecerán como criterios aqueles máis pretos á menor edificabilidade, á maior dotación para espazos públicos e á maior protección ambiental.

Art. 1.1.9. Afeccións sectoriais

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira
de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data 09 XAN. 2018

A xefa do servizo de Planificación
Urbanística III
Lucía Linares Yáñez



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaría do Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero.



O presente Plan Xeral está vinculado xerarquicamente, en todo caso, á lexislación sectorial de aplicación vixente en cada caso, ás directrices de ordenación do territorio así como ós demais instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de Ordenación do Territorio de Galicia.

Art. 1.1.10. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos

1. Os prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos son os seguintes:

a) En solo urbanizable:

a.1) Para o cumprimento dos deberes de urbanización, cesión e equidistribución, o prazo será de 5 anos desde a aprobación do Plan parcial ou Plan de sectorización, salvo que se establezan prazos inferiores no programa de actuación.

a.2) Os prazos fixados nos apartados precedentes rexerán cando non se establecesen outros distintos nos Plans de etapas do planeamento de desenvolvemento.

2. O prazo para a iniciación das obras de edificación será de 6 meses, e o prazo de remate de 3 anos, computables ambos, desde a data de notificación do outorgamento de licenza ó peticionario, non podendo interromperse as obras por termo superior a seis meses.

3. En todo caso, dos prazos indicados descontarase o tempo para a realización daqueles actos e trámites que dependan da Administración, sendo sempre posible a súa prórroga cando xustificadamente se acorde.

4. De forma xenérica, o prazo para a execución das obras contadas a partir da notificación da licenza será de dous anos, podendo solicitarse unha prórroga da metade do período inicial debidamente motivada.

En caso de incumprimento dos prazos estarase ó disposto na lexislación de réxime xeral aplicable, e ós regulamentos que a desenvolvan.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art. 1.2.1. Obxecto

Os instrumentos de ordenación teñen por obxecto a regulación urbanística do solo a través de:

1. Instrumentos de planeamento.

2. Instrumentos complementarios.

Art. 1.2.2. Instrumentos de planeamento

Teñen a consideración de instrumentos de planeamento:

1. Os plans parciais en solo urbanizable delimitado.

2. Os plans especiais, para o solo urbano ou cos obxectivos particulares que en cada caso poidan concorrer, en calquera clase de solo.

3. Plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

4. Os estudos de detalle, para completar, adaptar ou concretar as determinacións do plan xeral no solo urbano, e dos plans parciais no solo urbanizable.

Para todo o que se refira ó contido e tramitación destes instrumentos estarase ó disposto na lexislación aplicable.

Art. 1.2.3. Instrumentos complementarios

Os instrumentos de planeamento anteriormente relacionados poderán complementarse mediante a redacción de:

1. Normas especiais de protección, naqueles casos en que, non considerándose necesaria a redacción dun plan especial, precisase regular a conservación ou mellora de edificios, conxuntos ou elementos urbanos ou espazos naturais, acompañándoas dos catálogos dos elementos afectados.

2. Ordenanzas especiais, constituídas por todas aquelas disposicións de carácter xeral e competencia municipal que regulan aspectos relacionados coa aplicación do planeamento urbanístico, usos do solo, actividades, obras, etc., que aprobe o concello no exercicio das competencias que lle outorga a lexislación.

3. Catálogos:

a) Cando os plans parciais ou os plans especiais contivesen determinacións relativas á conservación, mellora ou, en xeral, especial protección de edificios, monumentos, xardíns, parques naturais, paisaxes ou outros bens concretos, estes relacionaranse no correspondente Catálogo que se formará e aprobará co Plan.

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira
de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data 09 XAN. 2018



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaría do Concello de Frades.

Asdo: Carmen Gómez Otero

3



- b) Os catálogos rexistrarán os datos necesarios, literais e gráficos, para a identificación individualizada dos bens inscritos e reflectirán na inscrición as condicións de protección que a cada un deles lle corresponda por aplicación do Plan que complementen.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE XESTIÓN

Art. 1.3.1. Modos de xestión

A xestión das determinacións urbanísticas contidas no presente Plan Xeral poderase realizar:

1. Mediante a previa delimitación de sectores, como para o solo urbanizable, previa ou simultánea aprobación do planeamento máis preciso, cun desenvolvemento que se realizará de acordo coas disposicións reguladoras do sistema de actuación en cada caso elixido.
2. Mediante actuacións illadas en solo urbano ben para a execución directa do Plan Xeral, ou ben para a obtención de terreos dotacionais por expropiación ou ocupación directa.

Art. 1.3.2. Delimitación de polígonos de actuación

1. A execución do presente Plan Xeral, salvo os supostos de actuacións en solo urbano ou de núcleo rural de licenza directa, realizarase mediante os polígonos delimitados ou que se delimiten para o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización.
2. A delimitación de polígonos conterase nos instrumentos de planeamento correspondentes, segundo a clase de solo de que se trate, suxeitándose ó procedemento de formulación dos mesmos.

Art. 1.3.3. Sistemas de actuación

1. A xestión do planeamento mediante os polígonos que se delimiten, levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación previstos pola lexislación urbanística.

2. O Concello determinará o sistema de actuación atendendo ás determinacións que ó respecto sinala o presente plan, e cando este non o indicara, fixarase segundo as condicións e circunstancias que concorran en cada caso.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN

SECCIÓN PRIMEIRA. DISPOSICIÓNS XERAIS

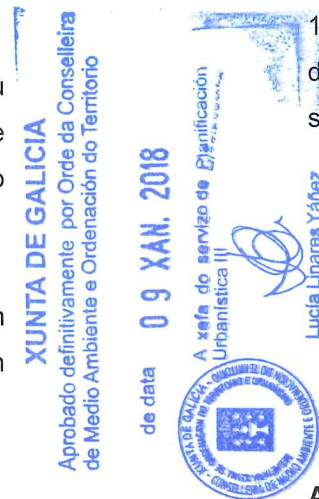
Art. 1.4.1. Clases de proxectos

1. A execución material das determinacións do Plan Xeral e dos seus instrumentos de desenvolvemento realizarase mediante proxectos técnicos ou memorias, os cales, segundo o seu obxecto, inclúense nalgunhas das seguintes clases:

- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias.
- c) De edificación.
- d) Doutras actuacións urbanísticas.
- e) De actividades.

Art. 1.4.2. Condicións xerais dos proxectos técnicos

1. A efectos do exercicio da competencia municipal sobre intervención das actuacións públicas ou privadas sobre o solo, será necesario un proxecto técnico, salvo o previsto no regulamento municipal de procedemento e réxime xurídico de licenzas urbanísticas, suscrito por facultativo competente, visado polo Colexio Oficial correspondente, co contido e detalle que requira o seu obxecto, axustado ás prescricións establecidas nestas Normas e demais disposicións municipais ou supramunicipais de aplicación.
2. O proxecto técnico, unha vez concedida a correspondente licenza, quedará incorporado a ela como condición material da mesma. As alteracións que pretendan introducirse durante a execución das actuacións autorizadas, requirirán aprobación municipal, salvo cando se trate de meras especificacións constructivas.
3. En tódolos casos deberá xustificarse que o proxecto axústase ás disposicións reguladas vixentes sobre accesibilidade e eliminación de barreiras Arquitectónicas e, en particular, á lexislación de accesibilidade e regulamento que a desenvolva.



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaría do Concello de Frades.

Asdo: Carmen Gómez Otero



SECCIÓN SEGUNDA. PROXECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 1.4.3. Definición e características xerais

1. Os Proxectos de Urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executar os servizos e dotacións establecidos no planeamento así como a execución de sistemas xerais. Teñen por obxecto detallar e programar, coa precisión necesaria para que podan ser executadas por técnico distinto do seu autor, as obras de urbanización para levar á práctica todas as determinacións previstas neste Plan Xeral para o solo urbano e cun desenvolvemento que se realizará a través de polígonos, así como a execución integral de tódalas determinacións que se conteñan nos plans parciais, plans especiais e, no seu caso, dos estudos de detalle, en relación coas determinacións correspondentes a viarios e espazos libres e para a execución dos sistemas xerais.

2. Os Proxectos de Urbanización conterán tódalas obras de urbanización, ou soamente algunhas delas, cando as mesmas constitúan tódalas que estivesen previstas no instrumento de planeamento que ditos proxectos desenvolvan e executen.

3. Os Proxectos de Urbanización non poderán conter determinacións sobre ordenación, réxime do solo ou edificación, nin poderán modificar as previsións do planeamento que desenvolvan, sen prexuízo de que poidan efectuar as adaptacións esixidas pola execución material das obras. Cando as adaptacións supoñan alteración que desvirtúe as determinacións sobre ordenación ou réxime do solo afectado, deberá aprobarse previa ou simultánea a correspondente modificación do planeamento.

Art. 1.4.4. Urbanización e edificación simultánea

Para a urbanización e edificación simultánea en polígonos estarase ó establecido pola Lexislación do Solo e o Regulamento de Xestión Urbanística.

SECCIÓN TERCEIRA. PROXECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

Art. 1.4.5. Definición

Son aqueles proxectos técnicos que teñen por obxecto:

- a) A execución de sistemas xerais.

- b) A execución pola Administración das obras non incluídas en polígonos de actuación, estean ou non previstas no planeamento.

- c) A adecuación das vías públicas e os servizos públicos.

SECCIÓN CUARTA. PROXECTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 1.4.6. Definición

Enténdese como Proxecto de Edificación o conxunto de documentos que definan as actuacións que se van realizar con suficiente detalle para permitir á Administración coñecer o obxecto das mesmas, e decidir se é axustado ou non á normativa urbanística aplicable e, en particular, ás condicións de aproveitamento previstas, á seguridade, á salubridade, á habitabilidade e á accesibilidade.

A redacción destes proxectos técnicos cumprirán o especificado ó respecto no Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia.

Art. 1.4.7. Clases de obras de edificación

As obras de edificación intégranse nos grupos seguintes:

- a) Obras nos edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nova edificación.

Art. 1.4.8. Obras nos edificios

1. Son aquelas que se efectúan sobre edificios, sen alterar as posicións das súas fachadas e cubertas, que definen o volume da edificación, excepto as excepcións que se indican en cada tipo de obras respecto á súa capacidade para variar algún de ditos elementos. Segundo afecten a todo ó edificio ou parte do mesmo, terán carácter xeral, parcial ou puntual.

2. A efectos destas Normas, e para delimitar o alcance dos diferentes tipos de obra, defínese como morfoloxía dun edificio ou características morfolóxicas, a composición volumétrica xeral do edificio, os accesos e núcleos de comunicación vertical, a disposición da estrutura xeral e a

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira
de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data 09 XAN. 2018



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaria do Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero.



configuración das súas plantas. Así mesmo, entenderase que a envolvente dun edificio está constituída por tódalas súas fachadas e cubertas.

3. Inclúense, dentro das obras nos edificios os seguintes tipos, que poderán presentarse individualmente ou asociados entre si:

a) Obras de conservación: son aquelas encamiñadas a cumprir as obrigas da propiedade no que se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar á distribución interior, ás características formais nin á estrutura do edificio, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño do mesmo.

b) Obras de restauración: son aquelas obras que teñen por obxecto a restitución dun edificio ou parte do mesmo ao seu estado orixinal. A súa situación de estado orixinal debe atoparse suficientemente documentada. Poderá comprender así mesmo as obras complementarias que colaboren ao antedito fin. Inclúese dentro deste tipo de obras, entre outras análogas, as de eliminación de elementos extraños engadidos ás fachadas e cubertas dos edificios, a recuperación de cornixas e aleiros suprimidos en intervencións anteriores, a reposición de molduras e ornamentos eliminados nas fachadas, a recuperación das disposicións de ritmos orixinais dos ocos e dos rebocos ou a eliminación da falsos teitos e outros engadidos.

c) Obras de consolidación: son aquelas que teñen por obxecto o afianzamento, reforzo ou substitución de elementos danados para asegurar a estabilidade do edificio, con posibles alteracións menores da súa estrutura. Respetarán a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio.

d) Obras de rehabilitación: son aquelas obras que pretenden mellorar as condicións de habitabilidade ou accesibilidade, dun edificio ou parte do mesmo, mediante a introdución de novas instalacións, a modernización das existentes ou a introdución de pequenas modificacións na distribución do seu espazo interior, sen intervir sobre as características morfolóxicas ou a estrutura portante, nin alterar a envolvente do edificio. Poderá autorizarse excepcionalmente e de xeito xustificando a apertura de novos ocos e a modificación dos existentes.

e) Obras de reestruturación: Son aquelas actuacións de renovación ou transformación en edificios inadecuados para un uso específico, polo seu grado de deterioro ou especiais deficiencias arquitectónicas ou funcionais, que supoñan a modificación da configuración arquitectónica e a substitución de elementos da súa estrutura, mantendo en calquera caso os elementos de cerramento que definan o volume e forma do edificio. As ditas obras, poderán comportar a substitución de elementos estruturais, así como a modificación de elementos

determinantes de organización tipolóxica, como escaleiras ou patios, ou a redistribución dos espazos interiores.

f) Obras de ampliación: son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, sen modificar as súas aliñacións exteriores e planos de fachada, mantendo ou non a tipoloxía estrutural. No caso de adición de plantas, esta efectuarase con criterios de integración compositiva e coherencia formal coas fachadas actuais.

Art. 1.4.9. Obras de demolición

Son aquelas que se realizan para facer desaparecer un edificio ou parte do mesmo polo que se dividen en:

- Demolición total: cando supoña a desaparición completa dun edificio, aínda que na parcela sobre a que estivese implantado permanezan outros edificios, sempre que estes poidan seguir funcionando independentemente.
- Demolición parcial: cando soamente se elimine parte dunha edificación.

Art. 1.4.10. Obras de nova edificación

1. Comprenden os seguintes tipos de obra:

- Obras de substitución: son aquelas nas que se derriba unha edificación existente e no seu lugar constrúese unha nova.
- Obras de nova planta: son aquelas mediante as cales se edifica un soar libre de edificación.
- Obras de ampliación: son aquelas nas que se incrementa a ocupación ou o volume construídos.
- Obras especiais: son aquelas obras de características particulares que só se poden realizar no caso de que sexan esixidas pola propia Normativa aplicable, establecéndose dous grupos:

d.1) Obras de reconstrución: son as que teñen por obxecto a reposición mediante nova construción dun edificio preexistente no mesmo lugar e posición, total ou parcialmente desaparecido, reproducindo fielmente as súas características morfolóxicas. Só se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún réxime de protección que as

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data 09 XAN. 2018



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaria do Concello de Frades.

Asdo: Carmen Gómez Otero.



esixa, ficando exentas do cumprimento das condicións de nova planta que as imposibiliten, aínda que non das de seguridade. No caso de obras en bens que contén con algún tipo de protección ou dentro do contorno de protección destes, deberá contarse con informe previo e vinculante do órgano competente da Consellería de Cultura.

d.2) Obras de recuperación tipolóxica: son aquelas obras de nova edificación que deben realizarse de acordo cun modelo tipolóxico preestablecido polo planeamento. Estas obras virán impostas na normativa correspondente, segundo casos específicos. No caso de obras en bens que contén con algún tipo de protección, deberá contarse con informe previo e vinculante do órgano competente da Consellería de Cultura.

SECCIÓN QUINTA. PROXECTOS DOUTRAS ACTUACIÓNS URBANÍSTICAS

Art. 1.4.11. Definición e clases

Ós efectos destas Normas, enténdese por outras actuacións urbanísticas aquelas outras construcións, ocupacións, actos e formas de afectación do solo, do voo ou do subsolo, que non estean incluídas nas seccións anteriores.

Estas actuacións urbanísticas que, segundo os casos, poderán estar definidas mediante proxecto técnico ou memoria, intégranse nos seguintes subgrupos:

1. Actuacións estables: cando a súa instalación haxa de ter carácter permanente ou duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, os conceptos seguintes:

- Movements de terra non afectos a obras de urbanización ou edificación, incluídas a construción de piscinas e a apertura de pozos.
- O acondicionamento de espazos libres de parcela e a execución de vaos de acceso de vehículos.
- Pechamentos exteriores de terreos ou modificación dos existentes.
- Tala de árbores e a plantación de masas arbóreas.
- Instalacións lixeiras de carácter fixo, propias dos servizos públicos ou, actividades mercantís na vía pública, tais como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

f) Recintos e outras instalacións fixas propias de actividades ao ar libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sen prexuízo dos proxectos complementarios de edificación ou urbanización que, no seu caso, requiran.

g) Soportes publicitarios exteriores, incluídos todos os que non estean en locais pechados.

h) Instalacións exteriores, propias das actividades extractivas, industriais ou de servizos, non incorporadas a proxectos de edificación.

i) Vertedoiros de residuos ou escombros.

j) Instalacións de depósito ou almacenamento ó aire libre, incluídos os depósitos de auga e de combustibles líquidos e gasosos, e os parques de combustíbeis sólidos, de materiais e de maquinaria.

k) Usos e instalacións ou construcións que afecten ó voo das construcións do viario ou dos espazos libres, tales como tendidos aéreos de cables e conduccións, antenas, teleféricos, ou outras montaxes e instalacións sobre os edificios alleos ó servizo normal de estes e non previstos nas seus proxectos orixinais.

2. Actuacións provisionais: entendendo polas que se acometan ou establezan por tempo limitado ou en precario, e a título enunciativo as seguintes:

- Valados de obras e soares.
- Sondaxes de terreos.
- Apertura de gabias e catas.
- Instalación de maquinaria, estadas e apeos.
- Ocupación de terreos por feiras, espectáculos e outros actos comunitarios ó aire libre.
- Implantación de alpendres prefabricados ou desmontables e similares.
- Ocupación para aparcamentos provisionais en soares vacantes.

Art. 1.4.12. Condicións dos proxectos

Os proxectos a que se refire esta sección ateranse ás especificacións requiridas polas regulamentacións técnicas específicas da actividade de que se trate e ós contidos destas Normas.



Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017, Frades, 18 de setembro de 2017. A Secretaría do Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero.



SECCIÓN SEXTA. PROXECTO DE ACTIVIDADES (PROXECTO DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES)

Art. 1.4.13. Definición

Enténdense por proxecto de actividades aquel documento técnico que, de acordo co regulado nas presentes Normas Urbanísticas e demais disposicións municipais e da Xunta vixentes, contén as determinacións suficientes para resolver a instalación das actividades, referidas ás características técnicas das instalacións previstas para o desenvolvemento das actividades.



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaria do Concello de Frades.

Asda.: *Carmén Gómez Otero*



TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO, de data 09 XAN. 2018 E INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓNS EXISTENTES

CAPÍTULO 1. ACTOS SUXEITOS A LICENZA MUNICIPAL

Art. 2.1.1. Actuacións suxeitas a licenza

Están suxeitos a licenza urbanística todos aqueles actos recollidos na lexislación estatal e autonómica vixente, en especial os indicados no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia e, en xeral, calquera actuación sobre o solo, o voo ou o subsolo regulado neste Plan e que non se exclúa da necesidade de licenza.

Excepciónanse desta necesidade as obras previstas no artigo 12 da Lei 25/1998 de estradas en relación co indicado no artigo 198.1 da LOUPMRG.

Art. 2.1.2. Procedemento e réxime xurídico das licenzas

O procedemento e réxime xurídico das licenzas urbanísticas de toda clase adecuarase os contidos da lexislación do solo vixente, así como do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia, e será obxecto de regulación detallada polas normas de tramitación establecidas nas Ordenanzas Municipais.

Art. 2.1.3. Ordenanzas Municipais

Os efectos desta Normativa, considéranse Ordenanzas Municipais ás disposicións de carácter xeral e de competencia ordinaria municipal que regulan aspectos relacionados coa aplicación do planeamento urbanístico e usos do solo, as actividades, as obras e os edificios. Inclúense neste concepto:

1. As Ordenanzas Municipais complementarias definidas nestas Normas.
2. As que se atopan aprobadas polo Concello no que non se opoña ó establecido nesta Normativa.
3. As que poida aprobar o Concello no exercicio das competencias que a lexislación outorga.

Art. 2.1.4. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos

De conformidade co contido da lexislación do solo, os prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos son os seguintes:

2. En solo urbanizable:

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira
de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

09 XAN. 2018

A xefa do servizo de Planificación
Urbanística III
Lucía Linares Yáñez

- Para o cumprimento dos deberes de urbanización, cesión e equidistribución, o prazo será de cinco anos desde a aprobación do plan parcial ou plan de sectorización, se este contén a delimitación poligonal.
- Os prazos fixados nos dous parágrafos anteriores rexerán cando non se establecesen outros prazos distintos dos Plans de etapas de planeamento parcial.

O prazo para a iniciación das obras de edificación será de seis meses desde a data de notificación do outorgamento de licenza ó petionario.

En tódolos casos, dos prazos indicados descontarase o tempo para a realización daqueles actos ou trámites que dependen da administración.

Todo iso sen prexuízo de prazos menores fixados na lexislación vixente.

CAPÍTULO 2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN

SECCIÓN PRIMEIRA. DEREITOS E DEBERES DA PROPIEDAD DO SOLO

Art. 2.2.1. Supeditación ó planeamento urbanístico

A utilización do solo, en especial a súa urbanización e edificación, e o exercicio das facultades urbanísticas da propiedade inmobiliaria, produciranse con amaño ó contido da lexislación urbanística e demais normativa aplicable, e de conformidade coas determinacións do Plan Xeral e dos instrumentos urbanísticos que o desenvolvan ou complementen.

A ordenación do solo non confire dereitos indemnizatorios, acorde coa lexislación vixente, salvo si se dese algún dos supostos seguintes: dispor de licenza, estar afectado por vinculación singular, ou tratarse de gastos incorridos no cumprimento de deberes urbanísticos.

Art. 2.2.2. Aproveitamento urbanístico

Con amaño ó disposto na lexislación urbanística, cada parcela só é susceptible do aproveitamento que determina o Plan Xeral ou, en virtude do mesmo, os instrumentos de planeamento que o desenvolvan.

O solo rústico carece de aproveitamento urbanístico, sen prexuízo das obras ou actuacións que sobre el puidesen autorizarse en función do establecido nos artigos correspondentes da lexislación do solo ou neste Plan.

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaría do Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero.



Os solos urbanizables delimitados terán o aproveitamento que lles correspondese en función das determinacións de planeamento e da área de reparto en que estean incluídos.

Son requirimentos indispensables para a consolidación do aproveitamento urbanístico:

- A aprobación definitiva do instrumento de planeamento que deba desenvolver ó Plan Xeral.
- O cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización que fosen aplicables en cada caso concreto.

Art. 2.2.3. Deberes básicos dos propietarios

Os propietarios de toda clase de terreos e edificacións deberán cumprir as condicións de uso, seguridade, salubridade e ornato público establecidas na lexislación do solo.

Os propietarios de terreos ós que o Plan Xeral atribúese aproveitamento urbanístico, deberán incorporarse ó proceso urbanizador e edificatorio nas condicións definidas polo planeamento e, no seu caso, quedan suxeitos ós seguintes deberes:

- Custear e, no seu caso, executar a urbanización.
- Ceder os terreos destinados a dotacións públicas.
- No seu caso, ceder os terreos en que se localice o aproveitamento correspondente ó Concello.
- Solicitar licenza de edificación, previo cumprimento dos deberes urbanísticos correspondentes.
- Edificar acorde cos contidos fixados na licenza.

Os deberes dos propietarios de solo ou edificacións inclúen, en calquera clase de solo:

- Destinar os predios ós usos previstos no planeamento, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible ou non autorizado.
- Conservar as construcións, terreos e plantacións nas debidas condicións de seguridade, salubridade e ornato público.
- Respetar as servidumes establecidas para todo tipo de infraestrutura e outros elementos básicos.
- Cumprir as normas sobre protección do medio ambiente e/ou patrimonio histórico, arquitectónico ou cultural.

Art. 2.2.4. Dereitos básicos dos propietarios

As facultades urbanísticas do dereito de propiedade relativas ó uso do solo, subsolo e voo, e en especial a súa urbanización e edificación, exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na lexislación do solo e no presente planeamento, acorde coa clasificación urbanística dos predios, asegurando que se utilice en congruencia coa utilidade pública e función social da propiedade, garantindo o cumprimento das obrigacións e cargas legalmente establecidas e de xeito coordinado coa lexislación sectorial.

Art. 2.2.5. Dereitos de realoxamento e retorno

Cando a execución do planeamento requirise o desaloxo dos habitantes legais dun inmovible que constituía a súa residencia habitual, estarase ó regulado na lexislación do solo vixente, sen prexuízo dos demais dereitos ou condicionantes que, en cada caso, resultasen aplicables en función da propia Lei do Solo, da Lei de Expropiación Forzosa, ou demais normativa aplicable.

SECCIÓN SEGUNDA. DEBERES DE USO

Art. 2.2.6. Destino dos terreos e construcións

Os propietarios de toda clase de terreos e construcións deberán destinalos efectivamente ó uso establecido polo Plan, en cada caso.

Art. 2.2.7. Determinación do uso dos terreos e construcións

O uso dos terreos e construcións está determinado nos planos C-01 a C-17 de "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais", así como nos planos pormenorizados, tanto do solo urbano como dos núcleos rurais, correspondente ás distintas clases e categorías de solo.

Art. 2.2.8. O réxime dos usos

O réxime dos usos virá determinado:

1. En calquera caso, pola lexislación directamente aplicable.
2. No seu defecto, polas condicións xerais sobre os usos, contidas nas presentes Normas:
 - a) No solo urbano, polas ordenanzas.
 - b) En solo de núcleo rural, pola presente Normativa, ou polos Plans Especiais de Protección Rehabilitación e Mellora do Medio Rural.
 - c) En solos urbanizables, polos Plans Parciais e de Sectorización.

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira
de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data 09 XAN. 2018

A xefa do servizo de Planificación
Urbanística II
Lucía Ares Yáñez

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaría do Concello de Frades.
Asdo.: Carmen Gómez Otero.



d) En solo rústico, pola Lei do Solo en vixencia, polas presentes Normas, e polos Plans de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural.

SECCIÓN TERCEIRA. DEBER DE CONSERVACIÓN

Art. 2.2.9. O deber de conservación

- Os propietarios de edificacións, urbanizacións, terreos e instalacións permanentes ou temporais de calquera tipo teñen o deber de conservación conforme se establece no artigo 9 da LOUPMRG, e no 24 do Regulamento de Disciplina Urbanística.
- Para a conservación e rehabilitación dos elementos sometidos a algún réxime de protección estarase ó disposto no Título IV destas Normas, e na lexislación aplicable.

Art. 2.2.10. Contido do deber de conservación

- Considéranse contidas no deber de conservación:
 - As actuacións que teñan por obxecto manter os terreos, urbanizacións, edificios, e instalacións en estado de seguridade, salubridade e ornato público. En tales actuacións incluíranse, en todo caso, as necesarias para asegurar o correcto uso e funcionamento dos servizos e elementos propios das construcións e a reposición habitual dos compoñentes de elementos ou instalacións.
 - As obras en edificios que, sen exceder no seu custe de execución do 50% do valor actual do inmovible, excluído o valor do solo, e sempre que o mesmo non se atope en situación de fóra de ordenación absoluta, repoñan as construcións e instalacións ás súas condicións preexistentes de seguridade e/ou salubridade, reparando ou consolidando os elementos danados que afecten á súa estabilidade ou sirvan ó mantemento das súas condicións básicas de uso e, igualmente, aquelas que teñan por obxecto dotar ó inmovible das condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato definidas nas presente Normativa.
- En tanto a urbanización non sexa recibida definitivamente polo Concello, a súa conservación, mantemento e posta en perfecto funcionamento das instalacións e servizos urbanísticos, serán de conta e con cargo á entidade promotora daquela ou, no seu caso, corresponderá ós adquirentes dos terreos.

3. O mantemento e conservación dos espazos privados interiores corresponderá ós propietarios das parcelas ás que fiquen vinculados.

Art. 2.2.11. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato

- En urbanizacións con mantemento e conservación correspondente ós propietarios, estes serán responsables do mantemento das acometidas das redes de servizo en correcto estado de funcionamento, así como das calzadas, beirarrúas, redes de distribución e servizo, da iluminación e dos restantes elementos que configuren a urbanización.
- En construcións:
 - Condicións de seguridade: as edificacións deberán manterse estancas ó paso da auga os seus pechamentos e cubertas, contar coa protección da súa estrutura fronte á acción do lume, e manter en bo estado os elementos de protección contra caídas. Os elementos da súa estrutura deberán conservarse de xeito que garantan o cumprimento da súa misión resistinte, defendéndoo dos efectos da corrosión e axentes agresores, así como das filtracións que poidan lesionar as cimentacións. Deberán conservarse, así mesmo, os materiais de revestimento de fachadas, cubertas e pechamentos de modo que non ofrezan risco ás persoas e ós bens.
 - Condicións de salubridade: deberá manterse o bo estado das redes de servizo, instalacións sanitarias, condicións de ventilación e iluminación, de modo que se garanta a súa aptitude para o uso a que estean destinadas, e o seu réxime de utilización. Manterán tanto o edificio como os seus espazos libres cun grao de limpeza que impida a presenza de insectos, parasitos, roedores ou animais vagabundos que poidan ser causa de infeccións ou perigo para as persoas. Conservarán en bo estado de funcionamento os elementos de redución e control de emisións de fumes e partículas.
 - Condicións de ornato: as fachadas das construcións deberán manterse axeitadas, mediante a limpeza, pintura, reparación ou reposición dos seus materiais de revestimento.
- En soares non edificadas:

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaria do Concello de Frades.



- a) Valado: todo soar deberá estar pechado mediante un vao dos determinados nas presentes Normas e que, en todo caso, estará carente de elementos punzantes, cortantes ou outros que poidan causar dano a persoas ou animais.
- b) Tratamento da superficie: protexeranse ou eliminaranse os pozos, desniveis, así como todo tipo de elementos que poidan ser causa de accidentes.
- c) Limpeza e salubridade: o soar deberá estar permanentemente limpo e en condicións de salubridade.

Art. 2.2.12. Ordes de execución

En aplicación da lexislación do solo, o Concello poderá dictar ordes de execución para o cumprimento do deber de conservación. A súa contradicción carrexará a execución substitutoria, e a imposición de sancións legais.

Art. 2.2.13. Conservación específica do patrimonio cultural

A declaración dun inmovible ou dalgún dos seus elementos como Ben de Interese Cultural, ou a súa inclusión no catálogo do Plan Xeral, comporta para os seus propietarios a obriga da súa conservación, protección e custodia para asegurar a súa integridade e evitar a súa perda, destrución ou deterioro.

O custe das obras necesarias para o cumprimento do deber de conservación do patrimonio cultural é imputable ós propietarios, posuidores e demais titulares de dereitos reais, e á administración na parte que, no seu caso, lle corresponda.

Art. 2.2.14. Destino provisional de soares non edificadas

1. En tódolos terreos que teñan a consideración de soar, ata o momento en que para o mesmo se outorgue licenza de edificación, poderá autorizarse, con carácter provisional, os usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso e estancia de persoas.
- b) De recreo para a infancia.
- c) De espaxamento con instalacións provisionais de carácter desmontable.

2. O Concello poderá igualmente autorizar ó propietario a destinar o soar a aparcamento de vehículos, previo a súa preparación para tal uso.
3. O propietario poderá concertar con outras persoas o destino do soar, con carácter provisional, para os fins expresados nos apartados anteriores. Ó efecto dos usos de descanso e expansión sinalados, poderanse situar quioscos de bebidas, aparellos de feira e calquera outras instalacións provisionais de tipo similar.
4. A dedicación do soar a estes usos provisionais non impide a aplicación ó mesmo do réxime legal de edificación forzosa.
5. Tales usos e instalacións haberán de demolerse cando o acordara o Concello sen dereito a indemnización, e a autorización provisional aceptada polo propietario deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade.

CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓNS EXISTENTES

Art. 2.3.1. Edificios fóra de ordenación

Os edificios existentes erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultaren desconformes co mesmo, serán cualificados como fóra de ordenación de acordo coa lexislación do solo.

Art. 2.3.2. Clases de situacións de fóra de ordenación

O presente Plan Xeral, ós efectos de determinar o réxime de obras permisibles, diferencia dous graos para a situación de fóra de ordenación:

1. Fóra de ordenación absoluta: que terá lugar naqueles edificios que ocupen solo afecto a dotacións públicas, de carácter xeral ou local, desconformes coas mesmas, ou en aqueles nos que o uso característico e compatible ou a tipoloxía edificatoria non se contemplan na ordenanza de aplicación correspondente.
2. Fóra de ordenación relativa: que terá lugar naqueles edificios nos que a desconformidade se produce por causas distintas das sinaladas no apartado precedente.

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira
de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data 09 XAN. 2018



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaria do Concello de Frades.

Asdo: Carme Gómez Otero.



3. Edificacións catalogadas: exclúense da consideración do réxime de fóra de ordenación as edificacións incluídas no catálogo, nas que se permitirán en todo caso as obras compatibles co seu grao de protección.

Art. 2.3.3. Réxime de obras e de usos nos edificios en situación de fora de ordenación

1. Nos edificios existentes en situación de fóra de ordenación absoluta:

a) Nos edificios que se atopen en situación de fóra de ordenación absoluta suxeitaranse ó réxime de obras directamente disposto na lexislación do solo, non establecéndose réxime alternativo algún no presente Plan Xeral.

b) As actividades existentes poderán manterse ata que se produza a expropiación, demolición ou substitución da edificación. Non se concederán licenzas para unha nova implantación, ou cambio de actividades ou reinicio de expedientes de licenzas anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fóra de ordenación relativa:

a) Ademais das obras directamente admitidas pola lexislación aplicable, poderanse realizar as obras nos edificios permitidas na ordenanza correspondente, salvo as de reestruturación que afecten a mais do 50% da superficie edificada do edificio.

b) As obras de nova edificación deberán someterse ás condicións establecidas na normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra da ordenanza correspondente, admítase a nova implantación e mudo de usos ou actividades.

3. En ambos casos permitiranse as obras directamente dirixidas a eliminar as causas determinantes da situación de fóra de ordenación.

Art. 2.3.4. Réxime transitorio das edificacións en construción ou con licenza concedida á entrada en vigor do planeamento desconformes con este

En solo urbano as edificacións con licenza amparada nas anteriores NN.SS. que á entrada en vigor do presente planeamento se achasen aínda en construción ou non a iniciasen, e sexan

desconformes co presente planeamento atoparanse en réxime de fóra de ordenación transitoria, segundo o cal serán permitidas as obras para as cales foi concedida a licenza no seu día. Ó remate das mesmas, en caso de que a edificación resultante fose desconforme coa ordenanza prevista, pasará a estar englobada nun dos réximes de fóra de ordenación antes expostos. Estas obras deberán iniciarse, rematarse ou non interromperse nos prazos máximos fixados no presente planeamento, de tal xeito que a caducidade da licenza concedida implicará a non aplicación do presente artigo.

En solo rústico e de núcleo rural estarase ó disposto na lexislación do solo vixente.

Art. 2.3.5. Edificacións existentes en solo de núcleo rural e solo rústico

As edificacións existentes en solo de núcleo rural e solo rústico rexeranse integramente polo disposto na LOUPMRG.



DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.
Frades, 18 de setembro de 2017.
A Secretaría do Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero.

