

TÍTULO V. CONDICIÓN DOS USOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS

Art. 5.1.1. Definición.

Son as condicións que han de satisfacer as actividades para ser desenvolvidas nas situacións contempladas polo P.X.O.M. de Frades.

Art. 5.1.2. Clasificación dos usos globais

Os usos contemplados no Plan Xeral, clasifícanse do seguinte modo:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Garaxe-aparcamento.
- Agropecuario.
- Dotacional.

Cada un destes usos globais ten as pormenorizacións que se inclúen a continuación.

O Plan Xeral nos solos urbanos ordenados por este e nos solos de núcleo rural determina a través das ordenanzas a pormenorización e compatibilidade de usos.

En solo urbano non consolidado pendente de plan especial e en solo urbanizable delimitado fixa a contía de cada uso global asignado, tomando o principal como característico e os outros como compatibles, quedando estes usos globais pendentes de pormenorización a través da redacción da figura de planeamento de desenvolvemento correspondente.

Art. 5.1.3. Interpretación

Os usos incluídos nos seguintes apartados deberán entenderse como relación indicativa, non excluinte, podéndose incluír aquelas que polas súas características sexan similares aos enunciados nos apartados correspondentes dos usos das distintas zonas de edificación.

Art. 5.1.4. Locais en soto

Non poderá establecerse actividade algunha en planta de soto con excepción de:

1. Actividades complementarias para a dotación ó servizo do edificio.
2. Aquelas actividades que se permitan nas Condicións Particulares das zonas, vinculadas a un local situado na planta superior.
3. As especificadas na Ordenanza de garaxes e aparcamento.

Art. 5.1.5. Diferentes usos nun mesmo edificio

1. Cando nun mesmo edificio coexista un uso compatible co uso principal, cada un deles cumprirá as especificacións do uso que lle fosen de aplicación.
2. Para a definición das condicións de edificación que corresponderan ao edificio que as albergue, terase en conta o uso que tivese maior superficie útil.

Art. 5.1.6. Situación dos usos

A sinalización de compatibilidade de usos, co característico de cada Zona, efectúase fixando a situación do uso compatible, en relación á súa situación no edificio.

CAPÍTULO 2. USO GLOBAL RESIDENCIAL

Art. 5.2.1. Definición

É o que serve para proporcionar aloxamento permanente a persoas, co comportamento habitual das familias, teñan ou non relación de parentesco.

Art. 5.2.2. Pormenorización

Distingúense as seguintes clases:

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do P.X.O.M. de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017, Frades, 18 de setembro de 2018. A Secretaria do Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero.



3. Servizos de aseo. Terán aseos independentes para os dous sexos, que contarán cun retrete, un lavabo e unha ducha por cada vinte traballadores ou fracción superior a dez e por cada 1.000 m² de superficie de produción ou almacenaxe, ou fracción superior a 500 m².

4. Circulación interior.

a) As escaleiras terán unha anchura non menor dun metro para locais con capacidade ata 50 traballadores, e de 1,10 m para 50 ou máis postos de traballo.

b) Ningún paso horizontal ou en rampla terá un ancho menor de 1 metro.

5. Dotación de aparcamento. Disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse á industria a desenvolver.

6. A actividade enclavada dentro dun edificio con uso característico residencial, cumprirá coa normativa contra incendios dos edificios.

7. Todo local que se sitúe nun edificio con uso característico residencial, e que pola actividade a desenvolver necesite contar cun conducto de saída de fumes e gases, este será independente dos comúns do edificio e deberá cumprir coas disposicións do CTE, e demais normativa que lle sexa de aplicación.

Art. 5.3.5. Condicións dos talleres domésticos

Deberán respectarse coa súa ubicación as condicións mínimas da vivenda á que estean anexos. Poderán situarse na propia vivenda, na planta baixa ou semisoto das vivendas unifamiliares, sempre que se cumpran as condicións de adecuación do local á normativa de habitabilidade, contra incendios e demais que lle sexa de aplicación, ou en anexos ás vivendas, segundo as condicións que se impoñan nas ordenanzas específicas de cada clase de solo.

Art. 5.3.6. Condicións de sustentabilidade do uso industrial

As edificacións ou zonas das edificación non destinadas exclusivamente a uso industrial, aínda cando sexan complementarias deste uso, deberán cumprir as condicións sinaladas no código técnico da edificación CTE referentes ás Esixencias Básicas de Aforro de Enerxía DB-HE.

O deber de conservación reseñado na vixente LOUPMRG, no caso das edificacións industriais, esténdese á adopción das mellores tecnoloxías dispoñibles en cada momento para as instalacións existentes ou que se proxecten. O concello poderá ditar ordes de execución no caso de incumprimento deste precepto ou no caso de superar os niveis de emisións contaminantes admisibles en cada caso.

CAPÍTULO 4. USO GLOBAL DE SERVIZO TERCIARIO

Art. 5.4.1. Definición

É o que ten por finalidade a prestación de servizos ó público polas empresas ou organismos.

Art. 5.4.2. Pormenorización

Distínguense as seguintes categorías:

- Hospedaxe.
- Comercio.
- Oficinas.
- Salas de reunións.
- Residencia comunitaria.

Art. 5.4.3. Hospedaxe

É o servizo terciario, destinado a proporcionar aloxamento temporal ás persoas. Distínguense as seguintes clases:

1. Hoteis e moteis, pensións, pousadas, con restaurante.
2. Hoteis e moteis, pensións, pousadas, sen restaurante.
3. Colexios maiores, residencias de estudantes.

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.



Condições do hospedaxe:

1. Cumprirá a regulamentación da industria hoteleira, segundo a normativa aplicable á mesma.
2. Aparcamento: disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie ou cuarto, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., se poderá xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse á actividade a. desenvolver.

Clasificación en graos:

- Grao 1º: aloxamentos de hospedaxe, con ou sen restaurante, de tipo rural.
- Grao 2º: aloxamentos de hospedaxe, con ou sen restaurante, en edificios de nova planta ou existentes non tradicionais, cun límite máximo de 10 cuartos.
- Grao 3º: aloxamentos de hospedaxe de calquera tipo sen límite de cuartos.

Art. 5.4.4. Comercio

É o servizo terciario, destinado a subministrar mercancías ó público mediante vendas ó por menor. Distínguense as seguintes clases:

1. Local comercial: cando a actividade se desenvolve nun establecemento independente, coa seguinte limitación: superficie menor de 2.500 m².
2. Establecemento comercial: cando a actividade se desenvolve en planta baixa de edificación existente cunha superficie inferior a 2.500 m².
3. Agrupación comercial: cando a actividade se desenvolve por distintas casas comerciais en locais independentes, con acceso e instalacións comúns, tais como galerías comerciais, centros e complexos comerciais, coas mesmas limitacións da categoría a. anterior, aplicable a cada local independente.
4. Grandes superficies comerciais: cando a actividade se desenvolve baixo unha soa casas comercial, con dimensións superiores a 2.500 m².

Segundo o carácter dos bens con que comercian, distínguense dous graos:

- Grao 1º: comercio alimentario. Distínguense os seguintes tipos:

1. Establecemento de venda tradicional.
2. Establecemento con sistema de venda en autoservizo:
 - 2.1. Autoservizo con superficie de venda inferior a 125 m².
 - 2.2. Superservizo con superficie de venda superior a 125 m².
 - 2.3. Supermercado con superficie de venda maior a 400 m² e inferior a 750 m².
 - 2.4. Maximercado con superficie de venda superior a 750 m² e inferior a 2.500 m².
 - 2.5. Hipermercado con superficie de venda superior a 2500 m².
3. Economatos e cooperativas de consumo, principalmente dedicados á alimentación.

- Grao 2º: comercio non alimentario. Cando a súa actividade exclusiva ou principal é o tráfico de mercancías non alimentarias. Distínguense os seguintes tipos:

1. Establecementos por seccións e grandes almacéns.
2. Economatos e cooperativas de consumo con predominio de artigos non alimentarios.
3. Establecementos especializados, calquera que sexa o seu sistema de venda.

Condições do comercio

1. Dimensións. En ningún caso a superficie de venda será menor de seis metros cadrados, nin poderá servir de paso a ningunha vivenda.

2. Escaleras. Disporase unha escaleira de ancho non inferior a un metro e trinta centímetros por cada 500 m² de superficie de venda en planta, ou fracción maior de 250 m². Non obstante, será de aplicación a normativa contra incendios.

3. Aseos. Disporán dun aseo formado por retrete e lavabo ata 100 m² ou fracción, incrementándose nun retrete e un lavabo por cada 200 m² adicionais ou fracción superior a 100 m², separándose neste caso por sexos. O seu acceso realizarase por medio dun vestíbulo.

4. Aparcamentos. A partir de 400 m² de superficie de venda de uso comercial disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles

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 de Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero.



casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse á actividade a desenvolver.

5. Altura libre de pisos. En edificios de uso exclusivo será de tres metros como mínimo en todas as plantas. No resto dos casos, a partir de 200 m², a altura mínima esixible será de 2,80 m.

6. Pasaxes comerciais. As agrupacións comerciais poderán establecerse en planta baixa formando unha pasaxe, que terá acceso para o público por ambos extremos, cunha anchura non inferior a catro metros.

7. Hipermercados e grandes superficies comerciais. Serán de aplicación a normativa ó respecto do Dirección Xeral de Comercio

Art. 5.4.5. Oficinas

É o uso terciario coa función de emprestar servizos administrativos, técnicos, financeiros, de información ou outros, ben ás empresas ou ós particulares. Segundo o prestatario dos servizos, distínguense tres graos:

- Grao 1º. Servizos da Administración.
- Grao 2º. Oficinas privadas.
- Grao 3º. Despachos profesionais domésticos e outros servizos profesionais.

Condicións das oficinas

1. Escaleiras. Disporase unha escaleira de ancho non inferior a un metro e dez centímetros por cada 250 m² de superficie de planta, ou fracción maior de 250 m².
2. Aseos. Disporán dun aseo formado por retrete e lavabo ata 100 m² ou fracción, incrementándose nun retrete e un lavabo por cada 200 m² adicionais ou fracción superior a 100 m², separándose neste caso por sexos. O seu acceso realizarase por medio dun vestíbulo.
3. Aparcamentos. A partir de 300 m² de superficie disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa

adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse actividade a desenvolver.

4. Altura libre de pisos. En edificios de uso exclusivo será de tres metros como mínimo en todas as plantas. En edificios con outros usos, as que sinalen as normas de aplicación na zona en que se atopen.

Art. 5.4.6. Salas de reunión

É o uso terciario con actividade ligada á vida de relación, como bares, cafeterías, restaurantes, acompañadas en ocasións de espectáculos, tales como salas de baile, discotecas, etc., casinos, salas de xogos recreativos, bingos e outros locais en que se practiquen xogos de azar. Comprende as actividades que se relacionan:

1. Establecementos de bebidas e cafés con espectáculos.
2. Espectáculos (excepto cine e deportes).
3. Outros que cumpran fins análogos.

Condicións das salas de reunión

1. A partir de 200 m² de uso específico de salas de reunións, a altura mínima esixible será de 2,80 m. En todo caso cumpriranse as condicións establecidas no Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.
2. Aparcamentos. A partir de 400 m² de superficie disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie ou dúas prazas de aforo, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 100 m. Estas prazas vincularanse á actividade a desenvolver.

Art. 5.4.7. Residencia comunitaria:

Cando a residencia está destinada ó aloxamento estable de persoas que non configuran núcleo que puidese ser considerado como familia, tales como Centros de Benestar Social con internamento, residencias de anciáns, comunidades relixiosas, internados, e similares.

Condicións da Residencia comunitaria



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.



1. As condicións de aplicación aos edificios ou locais destinados a residencia comunitaria son as mesmas que para as vivendas familiares cando a súa superficie total non rebase os 500 m².
2. Se a superficie total supera os cincocentos metros cadrados, serán de aplicación as correspondentes ó uso de Hospedaxe.
3. Os Centros de Benestar Social con internamento, rexeranse pola normativa da consellería competente en termos de saúde e benestar.
4. A partir de 300 m² de superficie disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderse xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse á actividade a desenvolver.

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

de data 09 XAN. 2018



Lucía Linares Yáñez

CAPÍTULO 5. USO GLOBAL DE GARAXE-APARCAMENTO

Art. 5.5.1. Definición

Denomínase "garaxe-aparcamento" a todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera clase. Considéranse incluídos, dentro desta definición, os lugares anexos de paso, espera ou estancia de vehículos, así como os depósitos para venda de vehículos e locais ó servizo do automóbil.

Art. 5.5.2. Clasificación

Distínguense o seguintes graos:

- Grao 1º. Garaxe-aparcamento anexo a vivenda unifamiliar para utilización exclusiva dos usuarios da vivenda.
- Grao 2º. Garaxe-aparcamento en planta baixa, semisotos e sotos.
- Grao 3º. Garaxe-aparcamento en parcela interior, patios de mazá e espazos libres privados.
- Grao 4º. Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.
- Grao 5º. Garaxe-aparcamento en mazá completa.

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. 5.5.3. Condicións

1. A instalación e uso de aparcamentos e locais para o servizo do automóbil deberán axustarse ás prescricións das presentes Ordenanzas 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, salvo 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 releva aos propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma adecuados nun radio de 200 metros.
3. Os garaxes-aparcamentos, os seus establecementos anexos e os locais do servizo do automóbil disporán en todos os seus accesos dun espazo de tres metros de ancho e cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, no que non poderá desenvolverse ningunha actividade. O pavimento de dito espazo deberá axustarse á rasante da aceira, sen alterar para nada o seu trazado. En consecuencia, nas rúas inclinadas formarase unha superficie regrada, tomando como liñas directrices a rasante na aliñación oficial e a horizontal ao fondo dos cinco metros a nivel co punto medio da primeira e, como xeratrices, rectas que se apoian en ambas e son perpendiculares á segunda. A porta do garaxe non adiantará en ningún punto á aliñación oficial e terá unha altura mínima de dous metros. Nas rúas con pendente, dita altura medirase no punto máis desfavorable.
4. O uso de garaxe-aparcamento cumprirá en todo caso co establecido na Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas e o regulamento que a desenvolve.

Art. 5.5.4. Accesos

1. Prohíbese o acceso directo rodado polas vías rápidas da rede arterial, excepto os de categorías 1.ª, 2.ª e 3.ª, cando a parcela non poida ter acceso por outra vía.
2. Os garaxes-aparcamentos de menos de 600 metros cadrados poden utilizar como acceso o portal do inmovible cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio.
3. Os garaxes-aparcamentos de 600 a 2.000 metros cadrados poderán dispor dun só acceso para vehículos, pero contarán con outro peonil distanciados daquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobres portas, resistentes ó lume e con resortes de retención para posibles ataques ao lume e salvamento de persoas. O ancho mínimo deste acceso será dun metro.



4. Nos garaxes-aparcamentos de 2.000 a 6.000 metros cadrados, a entrada e saída deberán ser independentes ou diferenciadas, cun ancho mínimo para cada dirección de tres metros, e deberán ter, ademais, unha saída de ataque e salvamento. Nos superiores a 6.000 metros cadrados deberán existir accesos a dúas rúas, con entrada e saída independentes ou diferenciada en cada unha delas. Estes últimos disporán dun acceso para peóns.

5. As ramplas non superarán a pendente do 20 por 100, e as ramplas en curva, do 15 por 100, medida pola liña media. A súa anchura mínima será de 3 metros, co sobrelargo necesario nas curvas, e o seu radio de curvatura, medida tamén no eixo, será superior a seis metros.

6. Poderá permitirse o emprego de aparellos montacoches. Cando o acceso sexa por este sistema, instalarase un por cada 20 prazas ou fracción. O espazo de espera horizontal terá un fondo mínimo de 6 metros e o seu ancho non será inferior a 5 metros.

7. Autorízase a mancomunidade de garaxes-aparcamentos.

8. Os accesos situaranse a ser posible de tal forma que non se destrúa o arborado existente. En consecuencia, procurarase emprazar os vaos preservando as gabias correspondentes.

Art. 5.5.5. Prazas de aparcamento

Enténdese por praza de aparcamento, un espazo mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sen embargo, o número de coches no interior dos garaxes-aparcamentos non poderá exceder do correspondente a 20 metros cadrados por vehículo. 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 licenzas de construción, instalación, funcionamento e apertura.

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

Art. 5.5.6. Aseos

- Os garaxes-aparcamentos de 600 a 2.000 metros cadrados disporán de 1 retrete con lavabo.
- Os de 2.000 a 6.000 metros cadrados disporán de 2 retretes con lavabo.

3. Os de mais de 6.000 metros cadrados disporán de 1 retrete con lavabo máis por cada 2.000 metros cadrados de exceso ou fracción.

4. Cando exista máis dun servizo hixiénico instalarase con enteira independencia para señoras e cabaleiros.

Art. 5.5.7. Escaleiras

As escaleiras terán un ancho mínimo de 1 metro para garaxes-aparcamentos de ata 6.000 metros cadrados e superior a 1,30 metros nos de maior superficie.

Art. 5.5.8. Construción

1. Todos os elementos que constitúan a estrutura da edificación destinada a garaxe ou aparcamento, haberán de ser resistentes ao lume tipo de tres horas de duración ou estar debidamente protexidos con material illante, tendo en conta a acción derivada da temperatura que poida alcanzar dita estrutura a través da súa protección, debendo especificarse nos proxectos correspondentes á natureza, espesores e características dos materiais protectores.

2. O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou fincas lindeiras por muros e forxados, resistentes ó lume e con illamento acústico de acordo coa Ordenanza sobre rúidos, sen ocos directos de comunicación con patios ou locais destinados a outros usos.

3. Poderá comunicarse o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, cuartos trasteiros ou outros servizos autorizados do inmovible cando estes teñan outro acceso e dispoñan dun vestíbulo adecuado de illamento, con portas blindadas de peche automático, resistentes á temperatura e estancas ao fume.

4. Nos espazos libres que se destinan a aparcamentos de superficie non se autorizarán máis obras ou instalacións que as de pavimentación e procurarase que este uso sexa compatible co arborado.

5. Só se permitirá nos garaxes-aparcamentos a estancia de vehículos e o lavado e engraxe con exclusión de calquera outra actividade.

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.



6. Nos espazos libres da edificación aberta e da illada, o garaxe-aparcamento, que deberá cumprir coas condicións sinaladas anteriormente, terá o nivel superior da capa de terra axardinada á mesma rasante que a do terreo circundante.

7. Non poderá ocuparse o subsolo da zona correspondente ós recuados obrigatorios da alifianción ás vías públicas.

Art. 5.5.9. Ventilación

1. A ventilación natural ou forzada estará proxectada con suficiente amplitude para impedir a acumulación de vapores ou gases nocivos, sendo obrigatorio, cando exista ventilación forzada dispor dun aparello detector de CO₂ por cada 500 metros cadrados, situándoo nos puntos máis desfavorablemente ventilados, que accionen ditas instalacións. Farase con patios ou chemineas para a súa ventilación exclusiva, construídos con elementos resistentes ao lume, que adiantarán nun metro a altura máxima permitida polas Ordenanzas Municipais, afastados 1,5 metros de calquera oco ou abertura das construcións lindeiras, e se desembocan en lugar de uso ou acceso ao público terán unha altura mínima desde a superficie pisable de 2,50 metros, debendo estar protexida horizontalmente nun radio de 2,50 metros, de maneira que no punto máis afectado non se superen os niveis de inspiración.

2. Entendese por ventilación natural aquela en que existe un metro cadrado de sección nos ocos ou conductos de aireación por cada 200 metros cadrados de superficie do local, e por ventilación forzada, a aquel conxunto de elementos que garantan un varrido completo dos locais cunha capacidade mínima de seis renovacións/hora e con bocas de aspiración que estean dispostas de forma que existan cando menos dúas bocas en proxección vertical sobre o solo por cada un dos cadros de 15 metros de lado en que idealmente poda ser dividido o local. O mando dos extractores situarase en local de fácil acceso.

3. Os garaxes-aparcamentos subterráneos, ubicados en patios de mazá, ventilaranse necesariamente por chemineas que cumpran as condicións antes sinaladas.

4. En edificios exclusivos para este uso permitiranse ocos de ventilación en fachada á rúa, separados, como mínimo, 4 metros das fincas lindeiras, non autorizándose nas fachadas a patios de mazá.

Art. 5.5.10. Calefacción

A calefacción dos locais e demais medios nos que se realice a combustión de substancias disporase de forma que en ningún momento haxa perigo de que as mesturas carburantes se inflamen, debendo estar totalmente illados e ventilados.

Art. 5.5.11. Iluminación

1. A iluminación artificial realizarase só mediante lámpadas eléctricas, e as instalacións de enerxía e alumeado responderán ás disposicións vixentes sobre a materia. O Concello poderá esixir a instalación de alumeado supletorio de emerxencia nos garaxes de mais de 2.000 metros cadrados, cun nivel mínimo de cinco lux. Nos garaxes de mais de 6.000 metros cadrados, ademais existirá unha sinalización luminosa no solo.

2. Cando haxa de se utilizar outro tipo de iluminación, se requirirá unha autorización especial do Concello.

Art. 5.5.12. Instalacións contra incendios

1. Instalaranse aparellos de extinción de incendios de cinco quilogramos de neve carbónica ou preferentemente po seco, en todo tipo de garaxes, ou garaxe-aparcamento, de forma que correspondan catro, como mínimo, por cada 500 metros cadrados ou fracción. Están exentos desta obriga os de dimensións inferiores a 50 metros cadrados. Nos garaxes de mais de 6.000 metros cadrados contarase cun carro extintor de po seco de 50 quilogramos de capacidade e outro mais por cada 3.000 metros cadrados de exceso.

Nos garaxes superiores a 500 metros cadrados instalarase unha rede interior de auga para incendios, conectada no seu caso ós hidrantes. Esta rede manterá en todo momento a presión de 3,5 atmosferas e estará dotada das correspondentes equipos de presurización cando a rede xeral non garanta tal presión. A esta rede engancharase un posto de auga por cada 500 metros cadrados de planta, con mangaxe suficiente para alcanzar toda a superficie.

2. Se esta superficie de 500 metros cadrados estivese desenvolvida en varias plantas, esixiranse alomenos dous extintores en cada un deles. Os extintores manuais situaranse sobre os soportes e muros, en lugares de fácil acceso e provistos de dispositivos de suxeición seguros e de rápido manexo, debendo figurar unha chapa de instrucións para o seu uso e sinalización con amaño ás disposicións das Normas UNE. Igual sinalización empregarase para os carros extintores.

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. Instalarase en cada 500 metros cadrados de garaxe ou fracción un recipiente de material resistente ao lume, con tapa abisagrada das mesmas características, para gardar trapos e algodóns que puidesen estar impregnados de graxa ou gasolina.

4. Igualmente instalaranse por cada 500 metros cadrados ou fracción, recipientes abertos que conteñan produtos capaces de absorber calquera derrame fortuíto de gasolina ou graxas (area, terra de infusorios, etc.) Estes produtos poderán estar en sacos para o seu fácil transporte e o depósito disporá dunha pala para o seu manexo.

5. Os garaxes-aparcamentos de mais de 2.000 metros cadrados disporán, nas proximidades de cada acceso pola vía pública, dun hidrante do modelo regulamentario utilizado polo Servizo contra incendios.

6. Nos garaxes-aparcamentos de mais de 6.000 metros cadrados esixirase a instalación dunha rede automática de "dispositivos", para localizar e evitar a propagación de calquera incendio.

7. Os garaxes-aparcamentos de 3 ou máis plantas contarán cun sistema especial de detectores de incendios, con cadro centralizado nas proximidades dos accesos principais na súa parte mais próxima á vía pública.

8. En garaxes-aparcamentos de máis de 2.000 metros cadrados instalarase un sistema eficaz de evacuación de fumes.

9. Todo garaxe, independentemente da súa superficie e catalogación, disporá como mínimo dun extintor.

10. En todo caso, rexerá o disposto pola normativa contra incendios.

Art. 5.5.13. Desaugadoiros

Disporán, para a súa acometida á rede de saneamento ou á xeral, dun sistema eficaz de depuración de graxas.

Art. 5.5.14. Establecementos anexos ós garaxes-aparcamentos

Os establecementos desta natureza cumprarán, ademais, as prescricións contidas nos artigos seguintes, segundo os casos.

Art. 5.5.15. Instalación de engraxe e lavado

Permitiranse estas instalacións como anexas a garaxes-aparcamentos coas condicións que sinalan as Normas Xerais e as Ordenanzas de cada zona.

Art. 5.5.16. Carga de baterías

Permítense instalacións para a carga de baterías sempre que o local onde se efectúen estas operacións estea illado do resto do garaxe e con ventilación suficiente.

Art. 5.5.17. Estacións de proba de motores

Non se autorizan estas instalacións máis que en garaxes establecidos nas zonas rexidas por Ordenanzas industriais.

Art. 5.5.18. Subministradores de gasolina

Prohíbese a instalación de aparellos subministradores no interior dos garaxes-aparcamentos, excepto nos edificios exclusivos para este uso e nas zonas industriais.

Art. 5.5.19. Prescricións de explotación

1. Queda prohibido fumar e facer lume en todo local de garaxe-aparcamento, nas estacións de servizo ou nos seus establecementos anexos, dentro da zona definida legalmente como perigosa. Visiblemente fixaranse, con carácter permanente, letreiros nos diferentes locais coa lenda "Non fumar", "Perigo de incendio".

2. Prohíbese o almacenamento de carburantes e combustibles líquidos fora dos depósitos dos vehículos. No caso de instalacións de depósitos de combustíbeis para calefacción, situados en plantas de uso xenérico de garaxe-aparcamento, as mesmas situaranse en recinto independente delimitado con paredes separadoras resistentes ao lume, con acceso independente mediante vestíbulo de independencia, e cumprindo todas as especificacións que ao respecto establece a Norma básica da edificación sobre protección contra incendios nos edificios.

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.

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

de data 09 XAN. 2018



3. Non obstante o preceptuado no parágrafo anterior, poderá admitirse a garda de vehículos cun bidón de repostado de 15 litros de capacidade máxima.
4. As aceiras, os pasos xerais e os aparcamentos deberán sempre conservarse libres, sinalizándose debidamente para a súa fácil comprobación.
5. Prohíbense as reparacións ruidosas, molestas, nocivas e perigosas, tales como o traballo de chapistas, pintura e proba de motores, salvo nas zonas industriais e de almacéns.
6. Fica prohibido todo almacenamento, mesmo dentro dos vehículos, de material de calquera clase, combustible ou non, e realizar dentro destes locais operacións que non respondan estritamente ás necesarias de acceso e estancia dos vehículos, así como lavado e engraxe.
7. Prohíbese o peche de prazas dentro dun garaxe-aparcamento.

Art. 5.5.20. Depósitos de vehículos usados

1. O almacenamento de vehículos usados, tanto para a súa venda como para o seu despede, poderá ser permitido nos emprazamentos que autorice o Concello.
2. Cumprirán as condicións de seguridade que sinalan as disposicións vixentes e deberán estar cercados en todo o seu perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, ou por sebes vexetais que impidan o paso e a vista dos vehículos desde o exterior.

Art. 5.5.21. Condicións para a apertura e posta en servizo

Independentemente da licenza de construción, que poderá estar englobada dentro da licenza da edificación na que se integren, a apertura e posta en servizo de todas as categorías, excepto a 1ª (garaxe-aparcamento anexo a vivenda unifamiliar) será tramitada conxuntamente coa solicitude de vao municipal, acompañándose proxecto técnico redactado por técnico competente, que reflicte a distribución e instalacións das que se compón, xunto co cálculo xustificativo do seu dimensionamento de acordo con estas ordenanzas e de toda a Normativa legal que sexa de aplicación en cada caso. Faise constar, a obrigatoriedade de dar exacto cumprimento do CTE, no seu Documento Básico de Seguridade ante Incendios (DB-SI), tanto nos proxectos de edificación como nos de apertura.

Art. 5.5.22. Instalacións existentes

O Concello poderá instar ós propietarios, sexan persoas físicas, xurídicas ou comunidades de propietarios, para que soliciten licenza de apertura e o vao municipal correspondente, así como a adaptación das instalacións á normativa vixente, sempre que isto sexa posible, e en todos os casos, no referente a seguridade.

CAPÍTULO 6. USO GLOBAL AGROPECUARIO

Art. 5.6.1. Definición

É o directamente relacionado coas explotacións dedicadas á agricultura e a gandería.

Art. 5.6.2. Clasificación

Considéranse os seguintes graos:

- Grao 1º.a. Estabulacións vinculadas a explotacións agropecuarias de carácter familiar, con base territorial.
- Grao 1º.b. Estabulacións vinculadas a explotacións agropecuarias de carácter familiar, sen base territorial.
- Grao 1º.c. Pequenas estabulacións de gando destinadas exclusivamente a autoconsumo.
- Grao 2º.a. Estabulacións vinculadas a explotacións agropecuarias de carácter non familiar, con base territorial.
- Grao 2º.b. Estabulacións vinculadas a explotacións agropecuarias de carácter non familiar, sen base territorial.
- Grao 3º. Locais para almacenaxe de produtos agrícolas: silos, celeiros, almacén de maquinaria, etc. ata 300 m².
- Grao 4º. Locais para almacenaxe de máis de 300 m².
- Grao 5º. Viveiros e invernadoiros.

Art. 5.6.3. Condicións do uso agropecuario

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.



Nos casos en que, en función da economía tradicional da zona se permita a compatibilidade de uso agropecuario co de vivenda, deberanse cumprir en orde á salubridade, as seguintes normas básicas:

- a) Non se permitirá que os locais de uso gandeiro teñan comunicación directa coa vivenda e os seus accesos serán, por tanto, independentes e separados un mínimo de 3 metros.
- b) Os ocos de ventilación do local de uso gandeiro non poderán abrirse a vías públicas a unha distancia menor de 15 metros do eixo da vía.

Para as estabulacións de explotacións enclavadas nas categorías 1.b. e 2.b. esixirase unha distancia mínima superior a 500 metros aos asentamentos de poboación delimitados e de 250 á vivenda existente mais próxima, salvo que a lexislación sectorial fixe distancias maiores, e para as estabulacións das explotacións enclavadas nas categorías 1.a. e 2.a. a distancia será de 100 m ó límite exterior dos núcleos delimitados e 50 m ás vivendas existentes non incluídas nas delimitacións dos núcleos rurais.

Os proxectos de novas explotacións darán cumprimento específico ó *Código de Boas Prácticas Agrarias*.

CAPÍTULO 7. USO GLOBAL DOTACIONAL

Art. 5.7.1. Definición

É o que ten por finalidade a provisión de equipamento que faga posible a educación, enriquecemento cultural, saúde, etc., das persoas, e a proporcionar os servizos administrativos ou infraestruturais necesarios na cidade.

Art. 5.7.2. Pormenorización

Distínguense as seguintes categorías:

- Equipamento.
- Servizos urbanos.
- Servizos infraestruturais.

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.

- Servizos para o transporte e as comunicacións.

Art. 5.7.3. Aplicación

As condicións que se sinalan para as dotacións serán de aplicación nas parcelas que o planeamento destina para iso, e que a tales efectos se sinalan na documentación gráfica ou escrita.

Art. 5.7.4. Compatibilidade de usos

Nas parcelas cualificadas para usos dotacionais, ademais do uso predominante, poderase dispor calquera outro que coadrua ós fins dotacionais previstos, con limitación no uso residencial, que soamente poderá dispor dunha vivenda destinada a quen custodie a instalación ou residencia comunitaria.

Art. 5.7.5. Equipamento

Distínguense os seguintes clases, en función das prestacións sociais a satisfacer:

1. Docente. Calquera nivel regrado de ensino, mesmo as garderías; ensinos non regrados (centros de idiomas, academias, etc.) e a investigación.
2. Sociocultural. Bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de actos múltiples, cines, teatros, etc.
3. Sanitario-asistencial. Asistencia en réxime ambulatorio ou con hospitalización. Non se inclúen os despachos profesionais. Asistencia non sanitaria mediante servizos sociais. Tanatorios.
4. Deporte. Instalacións para a práctica do deporte e o desenvolvemento da cultura física.
5. Relixioso. Celebración de cultos.
6. Conxunto parroquial. No que conviven o culto relixioso e o uso de cemiterio.

Art. 5.7.6. Condicións do equipamento educativo

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



Cumprirá as disposicións correspondentes á actividade. As condicións de ocupación e altura fíxanse a continuación:

- Ocupación en planta: 70% en solo urbano, 60% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
- Número máximo de plantas: tres en solo urbano, dúas en núcleo rural. En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.9. da presente normativa.

Art. 5.7.7. Condicións do equipamento deportivo

As condicións de ocupación e altura fíxanse a continuación:

- Ocupación en planta: 70% en solo urbano, 50% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
- Número máximo de plantas: 2 en solo urbano, 2 en núcleo rural e 2 en solo rústico.
- Altura máxima: 10 m en solo urbano, 7 m en solo de núcleo rural.
- En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.9. da presente normativa.

Nestes casos permítense a colocación de peches de malla metálica cunha altura máxima determinada pola actividade deportiva a realizar, independentemente da clasificación do solo no que se atope o equipamento.

Art. 5.7.8. Condicións do equipamento relixioso

As condicións de ocupación e altura fíxanse a continuación:

- Ocupación en planta: 50% en solo urbano, 50% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
- Número máximo de plantas: 2 en solo urbano, 2 en núcleo rural.
- Altura máxima: 10 m en solo urbano, 7 m en núcleo rural e solo rústico. Esta altura poderá ser superada xustificadamente con elementos puntuais propios da condición relixiosa do equipamento.
- En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.9. da presente normativa.

Art. 5.7.9. Condicións do equipamento conxunto parroquial

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.



As condicións de ocupación e altura fíxanse a continuación:

- Ocupación en planta: 70% en solo urbano, 70% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
- Número máximo de plantas: 2 en solo urbano e 2 en núcleo rural.
- Altura máxima: 10 m en solo urbano, 7 m en núcleo rural. Esta altura poderá ser superada xustificadamente con elementos puntuais propios da condición relixiosa do equipamento.
- En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.9. da presente normativa.

Art. 5.7.10. Condicións doutros equipamentos

Para todos aqueles usos de equipamento, definidos no artigo 5.7.5, ubicados en parcelas destinadas polo Plan Xeral a tales usos, aos que non se lles fixan condicións específicas de edificabilidade, entenderase que, independentemente da ordenanza de aplicación, as máximas admisibles son as seguintes:

1. Edificabilidade: 1,50 m²/m² en solo urbano, 0,60 m²/m² en solo de núcleo rural e 0,3 m²/m² en solo rústico.
2. Ocupación en planta: 60% en solo urbano, 50% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
3. Número máximo de plantas: segundo a ordenanza onde sexa de aplicación, ou segundo a lóxica do uso a implantar. En solo de núcleo rural non excederán as 2 plantas nin os 7 m de altura máxima.
4. En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.9. da presente normativa.

Para aqueles usos de equipamento non ubicados en parcelas destinadas a tales usos polo Plan Xeral, e sempre e cando a ordenanza permita a súa localización, rexerán as condicións que fixe a ordenanza correspondente.

Art. 5.7.11. Condicións dos equipamentos existentes

Os equipamentos de titularidade e uso público xa existentes en solo urbano en parcelas cualificadas como tal en situación de fóra de ordenación relativo aplicaráselles o seguinte réxime. Poderá levarse a cabo neles calquera cambio de uso para outro tipo de equipamento



público e poderán realizarse obras de reestruturación do 75% do volume total e de e ampliación do 50% do volume existente.

Art. 5.7.10. Servizos urbanos

Distínguense as seguintes clases, en función das prestacións sociais a satisfacer:

1. Comercial. Prazas e centros de comercio básico.
2. Administrativo. Servizos da administración.
3. Administrativo. Outros servizos urbanos.
4. Cemiterios.

Art. 5.7.12. Condicións dos prazas e centros de comercio básico

Serán os que provean á poboación de produtos alimentarios e outros de carácter básico.

Os prazas cumpriran, ademais das condicións que polo seu carácter lle sexan de aplicación, as correspondentes ao uso de comercio, contidas nestas normas.

Art. 5.7.13. Condicións dos servizos da Administración

Son os servizos para desenvolvemento da xestión dos asuntos das distintas administracións públicas e atención ós cidadáns.

Cando a súa actividade sexa asimilable ó uso de oficinas, serán de aplicación as condicións que para estas conteñen estas normas.

Art. 5.7.14. Condicións doutros servizos urbanos

Tales como bombeiros, policía e similares, servizos de limpeza e similares, e protección civil. Atenderase ás especificacións derivadas do uso.

Art. 5.7.15. Condicións dos servizos urbanos

Para todos aqueles usos de servizos urbanos, definidos no artigo 5.7.11, excluídos os cemiterios, ubicados en parcelas destinadas polo Plan Xeral a tales usos, aos que non se lles

fixan condicións específicas de edificabilidade, entenderase que, independentemente da ordenanza de aplicación, as máximas admisibles son as seguintes:

1. Edificabilidade: 1,0 m²/m² en solo urbano, 0,60 m²/m² en solo de núcleo rural e 0,2 m²/m² en solo rústico.
2. Ocupación en planta: 40% en solo urbano, 30% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
3. Número máximo de plantas: segundo a ordenanza onde sexa de aplicación, ou segundo a lóxica do uso a implantar. En solo de núcleo rural non excederán as 2 plantas nin os 7 m de altura máxima.
4. En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.9. da presente normativa.

Para aqueles usos de servizos urbanos non ubicados en parcelas destinadas a tales usos polo Plan Xeral, e sempre e cando a ordenanza permita a súa localización, rexerán as condicións que fixe a ordenanza correspondente.

Art. 5.7.16. Condicións dos Cemiterios

Cumpriran o preceptuado no Regulamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

1. Ocupación en planta o conxunto das instalacións: 40% en solo urbano, 40% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
2. Altura máxima para todas as instalacións: 7 m en núcleo rural e 4 m en rústico.
3. Aliñacións e recuado a lindeiros: os propios da ordenanza da zona na que se implanta.

Art. 5.7.17. Servizos infraestruturais

Tales como subministro de auga, saneamento, produción e distribución de enerxía, telefonía e similares.

Execución dos servizos infraestruturais:

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.

ESTUDIO TECNICO GALLEGO. S.A.

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

de data 09 XAN. 2018



Lucía Linares Yáñez



1. O Concello establecerá para cada clase de infraestrutura, as disposicións específicas que regulen as súas condicións.
2. Calquera proxecto que se redacte para o desenvolvemento dos servizos infraestruturais, deberá ser elaborado en coordinación coas institucións xestoras ou compañías subministradoras dos servizos.
3. Para a execución dos servizos infraestruturais, poderase expropiar o dominio, ou establecer sobre os terreos afectados algunha servidume das previstas no dereito privado ou administrativo. A estes efectos as determinacións do PXOM referidas a instalacións de infraestrutura, levan implícitas a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos e instalacións correspondentes.
4. O concello poderá establecer as limitacións que considere oportunas, mediante a ordenanza correspondente. Tratarase en todo momento de reducir o impacto ambiental ou a diminución das condicións de salubridade do medio.

Art. 5.7.18. Condicións específicas das infraestruturas de produción e distribución de enerxía eléctrica

1. Estas condicións regulan a produción e transporte de enerxía eléctrica, que comprende os tendidos de liñas e as súas estruturas de soporte, e aquelas nas que se leva a cabo o troco de tensión da enerxía transportada.
2. En calquera clase de solo, toda instalación de nova planta, salvo de carácter provisional, tanto de produción como transporte de alta tensión ou de transformación, deberá implantarse nos lugares adecuados, previa tramitación no concello da correspondente solicitude.
3. No solo urbanizable, non se poderá facer instalación ningunha de produción ou de distribución de alta tensión aérea, fora das existentes, salvo que polo deseño da nova liña se xustifique expresamente a súa oportunidade en función de criterios de máxima eficiencia e menor custe. No desenvolvemento dos solos urbanizables será obrigatorio o soterramento das liñas eléctricas existentes.
4. Os proxectos de urbanización que traten das obras para o abastecemento de enerxía eléctrica contemplarán as modificacións da rede necesarias para que as condicións da

área sexan as correspondentes ao solo urbano. A execución das obras acompañarase no tempo coas do resto da urbanización.

5. No solo urbano ou nos núcleos rurais comúns, como uso complementario do principal, poderanse ubicar instalacións de produción de enerxía eléctrica, por medios renovables e non contaminantes, sempre que estes sexan compatibles co uso residencial en base á ausencia de molestias, nocividade, insalubridade ou perigosidade. Estas instalacións deberán ser congruentes coa tipoloxía edificatoria prevista, debendo incorporar ó proxecto xustificación expresa, debidamente fundamentada da integración no contorno no que se inxiren, respectando en todo caso as condicións de ocupación, recuamentos, volume máximo e altura máxima, prevista pola ordenanza correspondente. No solo urbano e de núcleo rural, salvo xustificación en contrario sobre a súa improcedencia, todas as instalacións de abastecemento de enerxía serán subterráneas. A execución das obras necesarias poderá ser esixida polo Concello cando estean executadas as que definen aliñacións e rasantes ou se fixeran. Excepcionalmente nas áreas de uso industrial, poderán autorizarse, despois de xustificación pormenorizada, tendidos aéreos, debendo, en todo caso, discorrer estes polos trazados que se sinalen polo Concello.

6. Cando sexa necesario dispor centros de transformación no centro de gravidade das cargas, disporanse baixo cuberto nun edificio debidamente protexido e illado, salvo que se dispuxesen en terreos destinados a tal fin ou cumpriran as instrucións de seguridade que se sinalaren.

7. Os centros de transformación que deban situarse en edificios de vivendas deberán cumprir o especificado na Ordenanza Municipal sobre contaminación acústica, non se podendo colocar en lugares lindeiros coas vivendas. Excepcionalmente poderase autorizar a colocación de centros de transformación exteriores e en construción independente, sempre que así o estime o Concello polas especiais condicións de ubicación ou imposibilidade manifesta da súa situación noutro lugar. A limitación de lindeiro coas vivendas dos centros de transformación, refírese á súa calidade de apegado, podendo situarse na planta baixa da edificación, sempre que se garanta un illamento acústico mínimo do forxado lindeiro coa vivenda de 65 dBA, non produción de vibracións e recubrimento de material que amorteza sensiblemente a transmisión de ondas electromagnéticas de maneira que resulte inocuo.

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.



TÍTULO VI. CONDICIÓN XERAIS DA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIÓN XERAIS

Art. 6.1.1. Definición

As determinacións xerais son as condicións a que se ha de suxeitar a edificación polas súas propias características e pola súa relación co entorno.

Art. 6.1.2. Clases de condicións

1. A edificación cumprirá as condicións que se detallan nos capítulos seguintes, referentes aos seguintes aspectos:

- a) Condicións da parcela edificable
- b) Condicións de posición e ocupación dos edificios na parcela
- c) Condicións de volume
- d) Condicións xerais de calidade
- e) Condicións de seguridade nos edificios
- f) Condicións hixiénicas dos edificios
- g) Condicións de dotación de servizos nos edificios
- h) Condicións estéticas
- i) Condicións de accesibilidade
- j) Condicións dos peches

2. As condicións xerais da edificación e das súas relacións co entorno serán de aplicación na forma que se regula no presente título, salvo indicación en contra nas condicións dos usos, na regulación particular da ordenanza de aplicación, ou nas ordenanzas particulares dos planeamentos de desenvolvemento, que poderán establecer condicións particulares que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.

3. A edificación deberá satisfacer, ademais as condicións contidas no Título V, segundo o uso a que se destine o edificio ou os locais, salvo indicación en contra da ordenanza de aplicación ou na ordenanza particular do planeamento incorporado ou de desenvolvemento, se ben estes

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.

últimos poderán establecer condicións particulares que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.

CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DA PARCELA EDIFICABLE

Son as condicións que debe cumprir unha parcela para ser considerada como edificable, entendendo como parcela a superficie real de terreo deslindada como unidade independente e identificada polos seus lindeiros e a súa superficie, incluída dentro da delimitación da ordenanza correspondente.

Son de aplicación nas obras de nova edificación excepto nas de reconstrución e regúlanse no réxime correspondente ao uso a que se destina, na ordenanza de aplicación.

Art. 6.2.1. Parcela edificable e parcela mínima

Parcela edificable é a superficie comprendida entre lindeiros e/ou aliñacións se as houberse, sobre a cal se pode edificar.

Parcela mínima é a superficie mínima de parcela edificable, establecida pola correspondente Ordenanza.

Como regra xeral prohíbese efectuar segregacións como consecuencia das cales resulten parcelas de superficie inferior á mínima fixada en cada zona.

Art. 6.2.2. Lindeiros

Son as liñas perimetrais que delimitan parcelas e sepáranas unhas de outras. En relación á súa posición os lindeiros clasifícanse en:

- Lindeiro frontal: o que delimita a parcela coa vía pública de acceso.
- Lindeiro posterior: o que separa a parcela pola súa parte oposta ao frontal.
- Lindeiros laterais: os restantes lindeiros distintos do frontal e posterior.

Art. 6.2.3. Aliñacións

1. Actuais. Son os lindeiros das fincas cos viais existentes.



2. Oficiais. Son as liñas que se fixan como tais nos documentos do Plan Xeral ou nos do planeamento subordinado que o desenvolva. Poden ser aliñacións exteriores e aliñacións interiores.

- a) Exteriores. Son as que fixan o límite da parcela edificable cos espazos libres públicos, como vías, rúas, prazas, etc.
- b) Interiores ou fondo edificable. Son os que fixan os límites das parcelas edificables co espazo libre interior. No caso do solo urbano as aliñacións fixadas nos correspondentes planos son ás máximas tanto en plantas altas como en baixas, podendo en todo caso adoptarse, por razóns xustificadas, fondos menores.

En caso de incongruencia entre a cota representada na planimetría, a aliñación e a realidade física, os servizos técnicos municipais efectuarán as aclaracións oportunas sen necesidade de modificación do planeamento.

Art. 6.2.4. Espazo Exterior de Calidade

Ós efectos deste planeamento considérase espazo exterior de calidade aquel ámbito de solo con ordenación detallada, circunscrito por edificacións, público ou privado, sobre o que teñen iluminación e ventilación as vivendas, sexan unifamiliares ou colectivas, sempre e cando verifique as seguintes condicións:

- A mínima distancia entre paramentos verticais enfrontados de edificacións diferentes nas que exista uso residencial, aínda que este sexa minoritario, será maior ou igual que a distancia entre a cota de referencia e a altura de cornixa da edificación na que estean englobadas.
- As dimensións en planta deste espazo non serán residuais con respecto á superficie construída que o circunscribe, debendo ter unha proporción mínima de tres a un con respecto á mínima distancia entre paramentos enfrontados.

Nos solos urbanos non consolidados con ordenación detallada, nos solos urbanos non consolidados pendentes de plan especial e nos solos urbanizables de uso residencial, sexan delimitados ou non delimitados, definirase pormenorizadamente para cada ámbito o espazo exterior de calidade.

Serán as oportunas figuras de planeamento de desenvolvemento as que o definan a partir dos requisitos antes indicados.



Art. 6.2.5. Mazá

É o conxunto de parcelas que sen solución de continuidade quedan comprendidas entre vías e/ou espazos libres públicos determinados no Plan.

Art. 6.2.6. Soar

1. Terán a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, contén con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de fornecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministro de enerxía eléctrica, alumeadado público, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos.

Se existise planeamento, ademais do anterior deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas por este.

2. Os terreos incluídos no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable só poderán alcanzar a condición de soar despois de executadas, conforme ao planeamento urbanístico, as obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes e, no seu caso, para a ampliación ou reforzo dos mesmos.

CAPÍTULO 3. CONDICIÓN DE POSICIÓN E OCUPACIÓN DOS EDIFICIOS NA PARCELA

Son as que determinan o emprazamento e ocupación das construcións dentro da parcela edificable e defínense nas ordenanzas ou no planeamento de desenvolvemento. Estas condicións son de aplicación en todas as obras.

Art. 6.3.1. Liña de edificación

É a que delimita a superficie ocupada pola edificación.

Art. 6.3.2. Superficie ocupada

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.



É a comprendida dentro dos límites da proxección vertical sobre o plano horizontal das liñas externas de toda a construción sobre rasante. Garantírase sempre unha axeitada integración no terreo segundo o disposto no artigo 104 da LOUPMRG.

Art. 6.3.3. Ocupación de parcela

Fíxase pola relación entre superficie ocupada e a superficie total da parcela neta, cunha contía que se establece por unha porcentaxe ou coeficiente de ocupación.

Art. 6.3.4. Espazo libre privado

É a parte de parcela excluída a superficie ocupada.

Art. 6.3.5. Rasantes e cotas de referencia

1. Rasantes actuais. Son os perfís lonxitudinais das vías existentes.
2. Rasantes oficiais. Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas, definidos polo eixo dos mesmos nos planos específicos deste Plan Xeral, instrumentos de desenvolvemento do mesmo ou nos que no seu momento expida o Concello.
3. Cota natural do terreo. É a altitude relativa de cada punto do terreo antes de ser urbanizado.
4. Cota de orixe e referencia. É a que define o planeamento como referencia para a medición da altura do edificio, considerándose a cota de nivelación do terreo circundante en edificación illada ou a rasante de cada unha das fachadas en edificación entre medianeiras, tomada no punto medio de cada tramo de fachada, medido entre quebras (quebro tomado tanto en planta como en altura de cornixa ou bordo).

Art. 6.3.6. Recuamentos e separacións ós lindeiros

1. Recuamento. É a anchura da franxa de terreo comprendida entre a liña de edificación e a aliñación oficial.

Pode darse como valor fixo, obrigado, ou como valor mínimo. Medirase na forma determinada para a separación a lindeiras no apartado seguinte

2. Separación a lindeiros. É a distancia entre cada punto da fachada do edificio e o lindeiro de referencia máis próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoiado en dito lindeiro.

Salvo indicación en contrario da ordenanza o espazo de separación a lindeiras poderá ocuparse polas plantas situadas totalmente baixo rasante.

Prohíbense recuamentos respecto á aliñación oficial en mazá pechada.

Art. 6.3.7. Separación entre edificios

É a dimensión que separa as fachadas exteriores de dous ou mais edificios, ben estean situados na mesma parcela, ben sobre parcelas diferentes, xa sexan estas lindeiras ou estean separadas por viais ou espazos libres de uso público.

Enténdese que un edificio cumpre unha distancia mínima de separación a outro, cando a separación entre calquera par de puntos situados nunha e outra liñas de edificación é igual ou superior a dita distancia. No cómputo desta distancia non se terán en conta nin bordos nin marquesiñas nin balcóns ou voos abertos.

Cando os edificios teñan corpos de edificación de distintas alturas, a anterior condición deberá cumprirse para cada un deles.

Art. 6.3.8. Fondo edificable

Denomínase así á distancia máxima, medida na perpendicular a aliñación exterior, a que debe situarse a aliñación interior. Esta distancia será sempre máxima, non obrigatoria. Salvo indicacións particulares da ordenanza o fondo máximo edificable manterase en todas as plantas sobre rasante.

Art. 6.3.9. Edificación illada

É a situación en parcela independente con obriga de recuamentos polos catro lindeiros.

Art. 6.3.10. Edificación pareada

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 Regulación Urbanística II



Lucía Sastre Vázquez



É a agrupación formada por dous edificios independentes, apegados por un lindeiro lateral común, con obriga de establecer recuamentos aos tres lindeiras restantes.

Art. 6.3.11. Edificación agrupada

É a situada en parcelas independentes con edificación apegada formando fila con outras edificacións.

Art. 6.3.12. Edificación cerrada

É a que ocupa todo o fronte da aliñación á rúa ou rúas á que ten fachada.

Art. 6.3.13. Edificación aberta

É a construción en bloque illado, separado de outras edificacións por espazos libres axardinados vinculados a elas.



CAPÍTULO 4. CONDICIÓNS DE VOLUME

Son aquelas que limitan a dimensión e a forma das edificacións. Concrétanse na ordenanza de aplicación, nas normas do uso correspondente ou no planeamento de desenvolvemento e son de aplicación a todo tipo de obras de nova edificación e de reestruturación e a aquelas que supoñan unha alteración dos parámetros regulados neste capítulo.

Art. 6.4.1. Altura da edificación

É a distancia vertical medida desde a cota de referencia ata o arranque do faldrón de cuberta en cubertas inclinadas ou ó remate superior do peto en cubertas planas.

Se no desenvolvemento da envolvente do edificio, en función das variacións da cota de referencia, se producen variacións da altura máxima maiores que 1 metro procederase ó escalonamento desta ata que cumpra dita condición. Exclúese desta condición o ancho da formación de portalóns de garaxe en vivendas unifamiliares.

A partir desta altura máxima de cornixa poderase construír a formación dos faldróns de cuberta e os elementos indispensables para as instalacións do edificio (casetóns de ascensor, depósitos, paneis de enerxía soar, etc.) segundo o indicado nos correspondentes apartados da presente normativa.

Art. 6.4.2. Altura total e número de plantas

É a distancia vertical medida desde a cota de referencia, ata a cumieira máis alta do edificio.

As edificacións a realizar axustaranse ao número de plantas indicado nos planos de ordenación ou nas correspondentes ordenanzas, o cal en todo caso será vinculante, non admitindo construcións co número de plantas diferente ó indicado, caso de que este apareza reflectido nos planos correspondentes. Exceptúase deste precepto a vivenda unifamiliar illada en solo urbano, as edificacións en solo rústico e núcleo rural así como os usos dotacionais, para os cales o número de plantas será un valor máximo.

Art. 6.4.3. Altura de pisos

É a distancia medida en vertical entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

Art. 6.4.4. Altura libre de pisos

É a distancia medida en vertical desde o pavimento ao teito da planta correspondente.

Art. 6.4.5. Planta

É toda superficie horizontal practicable e cuberta, acondicionada para desenvolver unha actividade.

Art. 6.4.6. Sotos

Son aquelas plantas nas cales a cara inferior do forxado de teito se atopa situada totalmente por embaixo da cota de referencia. Prohíbense as pezas habitables, admitíndose os usos de garaxe, almacén ó servizo da actividade da planta baixa e/ou trasteiros e instalacións vinculadas ao uso principal da edificación. Salvo o disposto para garaxes, a súa altura libre non será inferior a 2.25 m, nin a altura de piso inferior a 2.50 m.



Admítense os usos necesarios previa xustificación e con prohibición de usos vivideiros.

Art. 6.4.7. Semisotos

Son aquelas plantas nas cales a cara inferior do forxado de teito se atopa situada toda ela como máximo un metro por encima da cota de referencia. Prohíbense as pezas habitables, admitíndose os usos de garaxe, almacén ó servizo da actividade da planta baixa e/ou trasteiros e instalacións vinculadas ó uso principal da edificación. Salvo o disposto para garaxes, a súa altura libre non será inferior a 2,25 m nin a altura de piso inferior a 2,50 m.

Os semisotos coa cara inferior do forxado de teito que se atope a unha distancia igual ou maior de 1,00 m da cota de referencia, considéranse a tódolos efectos plantas sobre rasante. Prohíbense as pezas vivideiras nas plantas de semisoto.

Art. 6.4.8. Planta baixa

É a planta situada máis cerca da cota de referencia que non ten a consideración de soto ou semisoto.

Art. 6.4.9. Entreplantas

Admítense en solo urbano coas seguintes limitacións: as entreplantas poderanse habilitar nas plantas baixas destinadas a locais comerciais no solo urbano, debendo estar separadas da fachada do local catro metros, non podendo ter acceso independente ó do local, estando vinculados ó local de planta baixa, desenvolvéndose a mesma actividade en ambos. Neste caso non computa na cuantificación do número de plantas.

Art. 6.4.10. Planta de piso

É a planta situada por encima do forxado de teito da planta baixa. A súa altura fíxase, ben en función do uso ou das condicións particulares da zona.

Art. 6.4.11. Superficie edificada por planta

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.

É a comprendida entre os límites exteriores de cada unha das plantas da edificación, sen contar marquesiñas, soportais ou voos totalmente abertos.

Art. 6.4.12. Superficie edificada total

É a suma das superficies edificadas de cada unha das plantas que compoñen o conxunto edificado.

Art. 6.4.13. Coeficiente de edificabilidade

É a relación entre a superficie total edificada computable e a superficie da parcela, expresada en m²/m². Para a determinación da superficie edificada computable 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 superficies construídas no subsolo con destino a trasteiros de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

Art. 6.4.14. Patios interiores

Se regulan, en función do número de plantas destinadas ó uso residencial, nas Condicións hixiénicas dos edificios.

Art. 6.4.15. Paramentos o descuberto

As medianeiras vistas existentes ou que puidesen aparecer trataranse como fachada á fin de protexer a construción en canto ás perdas de calor e desde o punto de vista estético.

Art. 6.4.16. Voos de balcóns e corpos voados pechados

En edificación pechada admítense en fachada un saínte de 0,10 metros por cada metro de ancho de rúa, cun máximo dun metro e separación a testeiro de 1 m. Na fachada a patio de mazá non se admiten voos pechados.



En edificación aberta admítese en fachada a vía pública un saínte de 0,10 metros por cada metro de ancho de rúa, cun máximo dun metro. No resto das fachadas, admítese un saínte máximo de 0,50m.

Para ambas tipoloxías, en tódalas súas fachadas, prohíbense os corpos voados, abertos ou pechados, en altura sobre rasante inferior a 3,60 m., limitándose, en cada fachada, ó 60% da súa superficie.

Os voos, en caso de ser pechados, deberán ser en todo caso acristalados, non podendo acadar a parte opaca do voo o 30% da superficie total deste.

Art. 6.4.17. Construción mínima

En solo urbano, excepto naquelas zonas nas que se permita a vivenda unifamiliar illada e o equipamento, a construción mínima en canto a número de plantas se refire, cadrará co especificado no plano correspondente, non admitíndose en ningún caso un número de plantas nin menor nin maior.

Art. 6.4.18. Voos de bordos

O saínte máximo dos bordos será de 0,50 m., medidos desde cada un dos planos voos de cada fachada. Terase en conta, ademais, o especificado respecto ás cornixas no PXOM.

Art. 6.4.19. Galpóns e construcións auxiliares

Os galpóns serán construcións dunha soa planta, realizados de maneira sinxela e non se destinarán a espazos habitados, cunha superficie máxima de 30 m². Poderán situarse sobre lindeira común, excepto en solo rústico, sempre e cando a altura do galpón no lindeiro non adiante a altura máxima permitida para peches macizos. En caso de que de mutuo acordo os lindeiros así o estipulen por escrito, a altura sobre o lindeira poderá elevarse ata 3 metros. En caso de non situarse en lindeiro común deberán recuarse o indicado con carácter xeral nas ordenanzas correspondentes.

A altura máxima do galpón será de 3,50 m medidos ata o cumieira da construción. Non se permitirá o uso visto de materiais creados para ser revestidos, como por exemplo bloque estándar, ladrillo oco, fibrocemento estándar, etc.

O recuamento a viais será o mesmo que o indicado para a construción principal no tipo de solo que lle corresponda.

CAPÍTULO 5. CONDICIÓNS DE CALIDADE DOS EDIFICIOS

Art. 6.5.1. Illamento térmico e acústico

Con obxecto de asegurar o confort dos usuarios das novas construcións, estas deberán reunir as condicións de illamento térmico e acústico fixadas polo CTE.

CAPÍTULO 6. CONDICIÓNS DE SEGURIDADE NOS EDIFICIOS

Art. 6.6.1. Protección contra incendios

As novas construcións deberán cumprir as disposicións contidas na normativa contra incendios vixente, debendo adecuarse á regulamentación citada, as construcións existentes, na medida que o permita a súa tipoloxía e funcionamento.

CAPÍTULO 7. CONDICIÓNS HIXIÉNICAS DOS EDIFICIOS

Art. 6.7.1. Local

É o conxunto de pezas contiguas no espazo dedicadas ó desenvolvemento e exercicio dunha mesma actividade.

Art. 6.7.2. Vivenda exterior

As novas vivendas deberán ter a consideración de vivenda exterior

Para acadar a consideración de vivenda exterior en solo urbano consolidado e solo de núcleo rural deberán verificarse as seguintes condicións:

- A estancia maior e como mínimo outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha deberá ter iluminación e ventilación natural e relación co exterior a través de:
 - Rúas, zonas verdes ou espazos libres públicos dos definidos no presente PXOM.



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.



- Patios de mazá nos que sexa posible inscribir un círculo de diámetro 0,70 H fóra da proxección dos voos interiores, sendo H a media ponderada entre a cota de referencia e a altura máxima de cornixa

Para acadar a consideración de vivenda exterior en solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado ou non delimitado deberán verificarse as seguintes condicións:

- A totalidade das estancias da vivenda (exclúense as pezas de servizo cociña, cuarto de baño, cuarto de aseo, lavadoiro, tendal, almacenamento, así como as pezas de circulación) terán iluminación e ventilación directa a través de espazos exteriores de calidade.

Art. 6.7.3. Peza habitable

É toda aquela na que se desenvolven actividades de estancia, repouso ou traballo que requiran a permanencia prolongada de persoas.

Art. 6.7.4. Ventilación e iluminación de pezas habitables

Regularase pola normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.7.5. Patio

É o espazo non edificado delimitado por fachadas interiores dos edificios. Distínguese:

1. Patio de parcela: é o que se atopa situado no interior da edificación ou no seu perímetro si se trata dun patio aberto.
2. Patio de mazá: é o que ten definida a súa posición polo planeamento, estando formado polas fachadas das aliñacións interiores na edificación pechada.

Art. 6.7.6. Dimensións dos patios

É a medida da separación entre paramentos opostos. Conservarán as súas dimensións mínimas en toda a súa altura, por encima da baixa. A anchura mínima dos patios non poderá ocuparse con corpos saíntes, excepto nos patios de mazá, nos que se toleran os balcóns.

Art. 6.7.7. Medición da altura dos patios

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.

En toda edificación a altura do patio medirase desde o nivel de andar do local de cota máis baixa que teña ocos de luz e ventilación ó mesmo, ata a coroación dos muros, incluído o antepeito de fábrica, se o houbese.

Art. 6.7.8. Dimensión dos patios de parcela pechados

Estes patios rexeranse polo especificado na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.7.9. Dimensión dos patios de parcela abertos

Os patios de parcela abertos a fachada, rexeranse polo especificado na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.7.10. Patios mancomunados

Admítase a mancomunidade de patios establecendo mediante escritura pública, un dereito real de servidume sobre os soares e inscribíndoa no Rexistro da Propiedade, coa condición de non cancelación, sen autorización do Concello.

Art. 6.7.11. Construcións nos patios

Prohíbese calquera construción nos patios de parcela.

Nas zonas libres remanentes da zona de edificación aberta poderase autorizar a construción de elementos comunais, como pistas polideportivas, piscinas, etc., sempre que o uso do solo nesas zonas o permita, e así mesma a súa adscrición como zona axardinada privada a vivendas en planta baixa.

Art. 6.7.12. Chemineas de ventilación

Permitiranse as chemineas de ventilación para baños, locais de calefacción, lixos e garaxes, homologadas.

Art. 6.7.13. Portais



Serán de aplicación as normativas sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas así como as correspondentes á habitabilidade.

Art. 6.7.14. Escaleiras

As escaleiras disporán de luz e ventilación directas segundo o establecido na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.7.15. Cubertas dos edificios

As cubertas serán continuas sen quebras nos seus faldróns, non permitíndose a formación de bufardas nin mansardas, pero si azoteas, exclusivamente en solo urbano, e sempre que se encaixen no volume definido polos faldróns de cuberta.

CAPÍTULO 8. CONDICIÓN DE DOTACIÓN DE SERVIZOS NOS EDIFICIOS

Tódolos edificios disporán dos seguintes servizos:

Art. 6.8.1. Auga potable

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.8.2. Enerxía eléctrica

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.8.3. Abastecemento de enerxía eléctrica

Os novos tendidos de abastecemento ou distribución de enerxía eléctrica tensión serán soterrados en todo o termo municipal salvo que xustificacións previas, debidamente aprobadas, aconsellen a instalación aérea.

Art. 6.8.4. Combustibles líquidos

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



Cando a fonte de enerxía utilizada sexan derivados do petróleo as instalacións de almacenamento destes, deberán axustarse ao establecido pola regulamentación específica.

A dotación de depósitos de combustibles ficará definida en cada caso segundo o estableza a regulamentación correspondente.

Os cuartos de caldeiras cumprirán a normativa técnica aplicable en función do tipo de instalación da que se trate.

O almacenamento de G.L.P. na zona de edificación aberta realizarase enterrada, ficando prohibida a instalación de tanques aéreos, coa excepción de que por motivos da posibilidade de chegada da rede de gas se poida autorizar de maneira provisional, en precario, e por un tempo non superior a un ano.

Art. 6.8.5. Telecomunicacións

Estarase ó disposto na Lei 9/2014, de 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións, no R.D.L. 1/1998 de 27 de febreiro, sobre infraestruturas comúns nos edificios para o acceso ós servizos de telecomunicación, e seu regulamento aprobado por R.D. 346/2011, así como na Orde ITC 1644/2011 de 10 de xuño.

Art. 6.8.6. Servizos postais

Todo edificio disporá de caixa de correo para a correspondencia en lugar accesible para o servizo de Correos, a razón de un por cada vivenda ou local.

Art. 6.8.7. Evacuación de augas pluviais

Todo edificio disporá de recollida de augas pluviais, de modo que por baixantes sexan conducidas ás gabias e á rede de sumidoiros públicos, cando existise e ás súas propias fosas ou pozos cando non.

Art. 6.8.8. Evacuación de augas residuais

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.



No caso de instalación de sistemas de depuración particulares, será obrigatorio o seu mantemento en condicións óptimas de seguridade e salubridade. O Concello, previa notificación, poderá realizar inspeccións co fin de garantir que se cumpren estes extremos.

O procedemento de inspección, así como as sancións por incumprimento do deber de conservación e mantemento fixaranse a través da ordenanza correspondente.

Art. 6.8.9. Evacuación de residuos sólidos

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.8.10. Aparatos elevadores

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

As dimensións destes aparatos e ubicación serán as indicadas na lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas vixente.

Art. 6.8.10. Aparcamentos obrigatorios

Tódolos edificios ou locais a construír no solo urbano, disporán do espazo necesario para o aparcamento dos vehículos dos seus usuarios.

Cuantifícanse nunha praza por cada vivenda ou 100 m² construídos de uso residencial; o uso distinto do residencial requirirá unha praza por cada 100 m². construídos, salvo especificación distinta fixada nas condicións particulares do uso.

Naqueles casos nos que, de maneira fidedigna, se demostre a imposibilidade da consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse á actividade a desenvolver.

Estarase ó disposto no apartado correspondente para garaxes deste PXOM.

CAPÍTULO 9. CONDICIÓNS ESTÉTICAS



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. 6.9.1. Xeneralidades

A defensa do carácter e condicións estéticas das novas construcións, así como a conservación do patrimonio inmobiliario existente e defensa do medio natural corresponde ó Concello. Consecuentemente, este poderá denegar ou condicionar as licenzas de obras, instalacións ou actividades que resulten inconvenientes ou antiestéticas. Serán sempre de aplicación as Normas de Aplicación Directa da lexislación do solo, e as particulares sinaladas, no seu caso, para cada clase de solo.

Non obstante, con carácter xeral, impóñense as seguintes condicións de obrigado cumprimento, excepto si se indican condicións específicas na zona de que se trate, asumindo a Norma as edificacións construídas ou en execución.

Art. 6.9.2. Plantas baixas

As plantas baixas estean ocupadas ou non remataranse totalmente debendo utilizar no seu acabado materiais de similares características ás do resto da fachada.

Art. 6.9.3. Cubertas

A cuberta será inclinada, salvo xustificación e autorización expresa do concello, a dúas ou catro augas, con pendente uniforme en todo o seu desenvolvemento, sen quebras, non sendo en ningún caso superior a 40° nin a altura de cumieira superior a 4,0 m medidos desde a cumieira ata a cara superior do último forxado, salvo maiores limitacións na ordenanza correspondente

A cubrición será de tella. Prohíbese a chapa metálica e materiais similares excepto en usos dotacionais e industriais. En calquera caso estará prohibido o uso como vistos de materiais pensados para ser revestidos.

No caso de construcións doutro tipo de cubertas autorizadas, planas, curvas etc., estas deberán inscribirse en todo caso dentro dos planos definidos polos faldrons antes referidos.

Prohíbese a formación de mansardas nas cubertas e outros elementos alleos á tipoloxía do lugar.

Art. 6.9.4. Bordos



O espesor máximo dos bordos que se admite, é o correspondente ó canto do forxado así como os elementos necesarios para evacuar as augas e, en ningún caso superior a 40 cm, salvo que o mesmo remate en cornixa, en tal caso, poderá presentar unha dimensión máxima de 60 cm.

Para o caso de remates en cornixa, a dimensión máxima medida en horizontal desde o plano de fachada ata a arrincada do mesmo, será de 25cm, e o seu desenvolvemento ficará inscrito dentro dun ángulo de 45°.

No caso de edificacións illadas de edificación residencial colectiva, o bordo manterase na totalidade da lonxitude das fachadas que recaian sobre algunha aliñación oficial. Cando pola disposición de volumes, se formen cubertas a dúas augas, permítese a construción de hastiais e a apertura de ocos de iluminación e ventilación nos mesmos, debendo tratarse en continuidade coa fachada sobre a que se sitúen.

Art. 6.9.5. Materiais e cores autorizados

Os materiais e cores harmonizarán co ambiente e as edificacións do entorno, principalmente en edificación en mazá pechada, ficando prohibida, en calquera caso e para calquera uso, a utilización como vistos de materiais creados para ser revestidos.

Art. 6.9.6. Protección dos ambientes urbanos

1. O Concello poderá denegar ou condicionar calquera actuación que resulte antiestética, inconveniente ou lesiva para a imaxe da cidade.
2. Toda actuación que afecte ó ambiente urbano deberá someterse ás condicións estéticas que, para cada zona en que se localice, se determinan no PXOM.
3. Os Plans Parciais, Plans Especiais ou Estudos de Detalle, demostrarán a consecución de unidades coherentes no aspecto formal, mediante os correspondentes estudos do impacto.
4. Nas obras de restauración, conservación ou mantemento deberán respectarse todas as características do edificio.
5. Nas obras de acondicionamento deberá manterse sempre o aspecto exterior do edificio.
6. As fachadas laterais e posteriores trataranse con condicións de composición e materiais similares aos da fachada principal, salvo na altura en que sexa susceptible de ser tapada por

nova construción medianeira, en tal caso, admítese como solución alternativa recebar e pintar ou similar.

7. Nas obras nos edificios que afecten á planta baixa, estas deberán harmonizar co resto da fachada.

8. Nos casos de reforma de vivendas unifamiliares en feira ou pareadas, construídas ao amparo dunha licenza única, e co obxecto de manter a composición do conxunto, seguiranse as seguintes especificacións:

- Sobre obras exteriores: deberán respectarse tódolos elementos e acabados exteriores de fachadas e cubertas, previstos no proxecto aprobado e executado, para cada grupo ou conxunto de vivendas apegadas.

Caso de introducir algunha modificación no aspecto exterior, deberá estenderse a todo o conxunto, prohibíndose a introdución de modificacións illadamente nunha ou varias vivendas, debendo ser tramitadas as autorizacións e executadas as obras baixo proxecto e dirección de técnico competente.

- Sobre obras interiores: autorizaranse modificacións da distribución interior, a instancias dos seus propietarios, sempre que non se supere a edificabilidade máxima permitida e se cumpran as demais normativas en vigor. Se as obras afectasen á cuberta ou estrutura da vivenda, deberá obterse autorización de tódolos propietarios do mesmo bloque ou conxunto de vivendas, e o proxecto deberá ser realizado e as obras dirixidas por técnicos competentes.

- Sobre pechamentos de parcelas: non poderán ser alteradas nin en forma nin en acabados os pechamentos proxectados e realizados coas vivendas. Agora ben, poderán serlles apegados canizos ou sebes vexetais que non superen a altura dos mesmos.

- Sobre a construción de pórticos: sempre que se cumpran as condicións de edificabilidade e demais Ordenanzas do PXOM, poderán autorizarse a construción de pórticos en planta baixa integrados na edificación, previa autorización, no caso de vivendas apegadas, de tódolos propietarios do grupo ou conxunto no que se integre a vivenda. Estes pórticos non poderán afectar á estrutura do edificio, e deberán utilizar os mesmos materiais da fachadas correspondente, non podendo afectar en ningún caso á planta alta das edificacións.

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



Art. 6.9.7. Invariantes da arquitectura tradicional

Son os elementos de composición de fachadas, cubertas, materiais, texturas e cores que caracterizan coa súa repetición o aspecto individual dos edificios antigos e os núcleos rurais tradicionais. En obras de intervención sobre edificacións de arquitectura rural estes invariantes deberán de manterse.

Art. 6.9.8. Edificios a conservar

Atópanse enumerados no catálogo.

Art. 6.9.9. Portadas e escaparates

Tanto na decoración de locais comerciais de planta baixa como nos portais, só se permitirá saír da aliñación oficial unha dimensión máxima de 15 cm.

Art. 6.9.9. Marquesiñas e toldos

En calquera punto a súa altura mínima sobre a beirarrúa será de 2,25 m.

O seu saínte non será superior ós voos, respectando, en todo caso, o arborado e as instalacións existentes.

Art. 6.9.11. Mostras e banderíns

Entendese por mostra, o anuncio paralelo ó plano da fachada, denominándose banderín o anuncio perpendicular ó plano desta.

En calquera punto, a súa altura mínima sobre a beirarrúa será de 2,25 m., cun saínte non superior a 0,60 m.

Fican prohibidos os anuncios executados en materiais que non reúnan as mínimas condicións de dignidade ou estética. Cumprirán as condicións estéticas da zona.

Art. 6.9.12. Axardinamento de patios

Os patios de mazá deberá axardinarse polo menos nun 50% da súa superficie.

CAPÍTULO 10. CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE**Art. 6.10.1. Supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas**

En tódalas edificacións de nova planta ou na rehabilitación das existentes, aplicarase a Lexislación e Normativa vixente, así como as ordenanzas ou disposicións municipais, referidas á supresión de barreiras arquitectónicas.

Art. 6.10.2. Condicións de acceso ao edificio

1. As edificacións deberán contar con acceso desde vía rodada pública, aínda que sexa a través de viario ou espazos libres privados. A distancia a percorrer entre a vía pública e o acceso ao edificio non superará 40 m, debendo ficar garantido o acceso de vehículos de emerxencia e servizos ata o portal ou ingreso ao edificio.

2. As edificacións deberán dispor dun itinerario accesible que una a edificación coa vía pública, con outras edificacións ou servizos anexos de uso comunitario e cos edificios veciños.

Art. 6.10.3. Espazos libres de parcela de acceso público

Para que un patio de mazá ou un espazo libre de parcela pública ou privado cualificado como tal no planeamento poida servir para dar acceso a vivendas ou locais, deberá reunir as seguintes condicións:

1. Anchura mínima de 5 metros e altura libre mínima de 3 metros en todo o seu percorrido, destinado a uso peonil e a paso restrinxido de vehículos de residentes, emerxencia e servizos.

2. Esta dimensión mínima non poderá ser minorada por instalacións ou elementos estruturais, salvo no caso de accesos de anchura superior a 7,50 m, en que poderá ocuparse por piares ou outros elementos para formar dúas partes de, polo menos, 3,50 m de ancho.

3. Se está ocupado baixo rasante, o forxado de solo deberá soportar o peso de vehículos.



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.



4. Dispor dun itinerario accesible que una a edificación coa vía pública, con outras edificacións ou servizos anexos de uso comunitario e cos edificios veciños.

Art. 6.10.4. Portais e accesos

Deberán cumprir as disposicións fixadas na normativa de habitabilidade e na de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Art. 6.10.5. Escaleiras

Deberán cumprir as disposicións fixadas na normativa de habitabilidade e na de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, así como a normativa vixente en materia contra incendios.

Art. 6.10.6. Ramplas

Deberán cumprir as disposicións fixadas na normativa de habitabilidade e na de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Art. 6.10.7. Ascensores

Deberán cumprir as disposicións fixadas na normativa de habitabilidade e na de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, así como a normativa contra incendios vixente e normativa técnica ao respecto.

Art. 6.10.8. Espazos de circulación interior

1. A forma e dimensións dos espazos comúns de circulación permitirán o transporte dunha persoa en padiola desde calquera local ou vivenda ata a vía pública. Cumpirán o prescrito na normativa de accesibilidade vixente..
2. Se as portas de ascensores, vivendas ou locais abren cara un elemento común de circulación, as dimensións establecidas no apartado anterior modificaranse no que proceda para garantir o cumprimento da Normativa de Incendios máis esixente aplicable.

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 González Diez

Art. 6.10.9. Sinalización

Os edificios de uso público contarán coa sinalización correspondente a saídas e escaleiras de uso normal e de emerxencia, posición de accesos e servizos, posición de aparellos de extinción de incendios, localización de medios de circulación para minusválidos, sinalización do chanceado de escaleiras, e canta outra sinalización sexa precisa para facilitar a orientación das persoas e a evacuación do edificio en caso de sinistro.

Art. 6.10.10. Prevención de incendios

1. As construcións deberán cumprir as condicións establecidas na normativa contra incendios vixente.
2. Os edificios destinados a usos non residenciais deberán contar con saídas de emerxencia.
3. Os locais situados en edificios de uso residencial non poderán comunicar coas plantas de vivenda ou espazos comúns do edificio, salvo a través dun vestíbulo provisto con porta de saída resistente ó lume durante 90 minutos.
4. Cando unha instalación non poida alcanzar unhas condicións correctas de seguridade para si mesmo ou para o seu entorno, e supoña riscos non emendables para persoas e bens, poderá ser declarada fóra de ordenación, forzándose á erradicación do uso e o peche da instalación.
5. No caso de obras de acondicionamento ou de maior nivel, as construcións existentes deberán adecuarse á regulamentación de protección contra incendios, na medida máxima que permita a súa tipoloxía e funcionamento.

Art. 6.10.11. Prevención de caídas

1. Os ocos en fachadas exteriores ou interiores, resaltes no pavimento, perímetro exterior de terrazas, tendais e balcóns, cunha altura sobre o solo que supere os 0,50 m, estarán protexidos para prever as caídas. Como elemento de protección empregaranse antepeitos ou varandas, de alturas iguais ou superiores a 0,95 e 1,00 m, respectivamente.
2. As escaleiras, relanzos e bordes de forxado que recaian sobre baleiros interiores, protexeranse mediante varandas ou antepeitos de altura non inferior a 0,95 m.



3. O deseño de antepeitos e varandas impedirá que resulten inútiles ó fin de protección a que se destinan.

CAPÍTULO 11. CONDICIÓNS DOS PECHES

Art. 6.11.1. Características de posición

Estradas estatais, autonómicas e provinciais: segundo a Ley 25/1988, de 29 de xullo, de Carreteras, a Lei 8/2013, de 28 de xuño, de Estradas de Galicia, e o R.D.1.812/94, de 2 de setembro de 1994.

Fóra das delimitacións dos núcleos rurais e do solo urbano:

- Non se autorizarán peches nas zonas de dominio público nin nas de servidume.
 - Por circunstancias especiais de aproveitamento agrícola ou gandeiro, poderán ser autorizados peches rústicos nas zonas de servidume pero non nas de dominio público.
- De acordo co expresado no artigo 94.g) do Regulamento Xeral de Estradas estes peches serán totalmente diáfanos, sobre piquetes, sen cimentación de fábrica.

Resto de estradas: os pechamentos que se realicen nas proximidades das vías municipais asfaltadas, pistas de concentración, tanto de labradío como de montes, situaranse paralelos ó eixo das vías ás que dan fronte e á distancia seguinte: 1 m. a partir da aresta exterior do vial, non menor de 2,5 m do borde do pavimento asfáltico e non menor de 4 m ó eixo.

Vías en núcleos rurais e urbanos delimitados: os peches situaranse nas aliñacións marcadas nos planos de ordenación dos núcleos rurais e do solo urbano, salvo que existan peches tradicionais consolidados.

Con carácter xeral prohibese o derrubamento de maneira inxustificada de peches tradicionais en solo de núcleo rural, prevalecendo a posición destes con respecto a calquera aliñación fixada no planeamento.

Art. 6.11.2. Muros de contención

Os muros de contención terán a única finalidade de conter as propias terras ou as dos lindeiros.

Os muros de contención situaranse nas aliñacións ou recuamentos fixados para o restos dos peches ou recuaranse como mínimo o indicado para o resto das edificacións segundo a ordenanza de aplicación.

A altura dos muros de contención non poderá superar a altura da parte maciza do muro en cada tipo de solo ou ordenanza. Se como consecuencia das condicións topográficas esta altura deba ser superada, recurrirase á construción doutro ou outros muros de contención recuados como mínimo 3 m en solo urbano e de núcleo rural e 5 m en solo rústico, cunha altura non maior da altura máxima da edificación para cada tipo de ordenanza.

Art. 6.11.3. Ríos e regatos

Segundo o especificado na Lei de Augas fixase un recuamento mínimo de 5 m ó leito, que ficará totalmente libre de calquera construción, a modo de servidume de paso.

Art. 6.11.4. Chafráns

En interseccións de camiños efectuarase un chafrán, resultante de non efectuar pechamento entre os tres e cinco primeiros metros dos seus lados, en función da configuración do encontro dos camiños. Con carácter xeral, a aliñación oficial dos soares en esquina, na zona urbana, terá un chafrán de lonxitude de 4 metros, formado por unha liña perpendicular á bisectriz do ángulo formado polas súas aliñacións. Este chafrán manterase en toda a altura da edificación.

Art. 6.11.4. Tipo de peche admitido en tódolos casos

1. En solo urbano e de núcleo rural. Altura máxima: 2,50 metros sobre o perfil lonxitudinal da calzada.

a) Peches contra viarios públicos: admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de ladrillo oco ou bloques estándar de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o perfil lonxitudinal da calzada, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

Nas zonas clasificadas como Núcleo Rural Tradicional, estas alturas reduciranse a 1,00 m para a parte maciza e 2,00 m para a altura total.

XUNTA DE GALICIA

Aprobado definitivamente por Orde da Consellería 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.



b) Peches de lindeiros: as características dos materiais serán as mesmas do apartado anterior e a altura máxima da porción maciza non poderá superar os 2 m.

2. En solo rústico: os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 metros. En todo caso, débense realizar 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. Sobre a parte maciza poderá levantarse unha parte diáfana de material lixeiro, tipo malla. A altura total do peche, que pode incluír a parte maciza e a parte diáfana non superará os 2,5 m medidos sobre a rasante do terreo natural.



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.: *Carmén Gómez Otero.*

