

## TÍTULO VII. PROCEDEMENTO

### CAPÍTULO 1. CONDICIÓNS DE AUTORIZACIÓN

#### Art. 7.1.1. Licenzas

Estarán suxeitas a previa licenza municipal as parcelacións e reparcelacións urbanas, agrupación e segregación de fincas, os movementos de terras, as obras de nova planta e de reforma, a modificación de estrutura ou aspecto exterior dos edificios, a primeira utilización dos edificios, a demolición de construcións, a colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública, a reparación exterior ou interior das construcións e as demais que se especifican no Regulamento de Disciplina Urbanística.

As referidas licenzas poderán en todo caso suxeitarse á información urbanística previamente concedida polo Concello conforme ós Plans de ordenación e ós proxectos de urbanización previamente aprobados, así como ós usos autorizados e ás demais condicións establecidas na Lei do Solo e os seus Regulamentos e nas Normas e Ordenanzas en vigor.

Haberase de ter en conta especialmente que:

1. As licenzas son actos regrados, outorgándose sempre, aínda que non se fixese referencia a elas, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.
2. As licenzas non poden ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade na que houberan incorrido os beneficiarios no exercicio das súas actividades.
3. Toda denegación de licenza deberá ser motivada.
4. Ningunha licenza poderá considerarse outorgada por silencio administrativo, se a documentación tivese deficiencias que non fosen corrixidas. No referente a este aspecto estarase na normativa sectorial correspondente.
5. En ningún caso entenderanse conferidas facultades en contra das prescricións da Lexislación do Solo, Plans, Programas, Proxectos, Normas ou Ordenanzas sobre uso do solo e edificación, podendo o Concello, caso de ser exercitadas, suspender as actividades ou demoler o realizado, sen indemnización algunha.

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.*

6. Cando os actos relacionados neste artigo se proxecten por algún Órgano do Estado, o seu titular solicitará, así mesmo, a oportuna licenza, seguíndose en casos de urxencia o procedemento especial previsto na lexislación do solo vixente.

7. Nos espazos afectados por áreas de protección de patrimonio arqueolóxico e arquitectónico deberase obter con carácter previo á concesión de licenza a autorización do órgano competente da Consellería de Cultura. Para a solicitude desta autorización o documento presentado conterá como mínimo unha descrición das obras, a ubicación das actuacións a realizar sobre planos topográficos e planos de clasificación e ordenación do PXOM e informe técnico municipal da súa viabilidade e adecuación á normativa urbanística.

#### Art. 7.1.2. Procedemento para a solicitude de licenzas de obras de nova planta

As solicitudes de licenzas de obras de nova planta, ampliación ou reforma, presentaranse no Rexistro Xeral do Concello, suscrita polos interesados, acompañado, no seu caso da información urbanística, e de dous exemplares de proxecto técnico, tramitándose posteriormente o seu outorgamento de acordo co disposto no Regulamento de Servizos das Corporacións Locais.

Os proxectos deberán estar asinados por técnico competente e ser visados polo Colexio Oficial ó que dito facultativo pertenza. O seu contido detallará as obras coa precisión necesaria para que poidan ser executadas baixo a dirección de técnico distinto do autor do proxecto.

O proxecto técnico comporase dos seguintes documentos:

1. Memoria descriptiva da obra e indicativa dos datos principais do edificio e da parcela.
2. Folla de características urbanísticas e técnicas.
3. Planos, que serán como mínimo os de emprazamento e información urbanística; de plantas e fachadas coas seccións necesarias para a súa completa intelixencia e coa corrección de debuxo, exactitude e presentación indispensable nesta clase de traballos. Estes planos deberán ser realizados a escala 1/50 ou 1/100, segundo a maior ou menor capacidade do edificio, debendo anotarse neles e detallarse en forma gráfica, e tamén, se fose posible, todo canto sexa necesario ou simplemente conveniente para o seu fácil exame e comprobación, en relación co cumprimento destas Normas, e, en especial, con referencia ás fachadas e todas as partes de obra visibles desde a vía pública.

XUNTA DE GALICIA

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

de data 09 XAN. 2018



A xefa do servizo de Planificación Urbanística II

Lucía Linares Yáñez



Nos planos de modificación de construcións existentes ou reformas das mesmas, sinalaranse con tramas, cores ou grafismos perfectamente diferenciados, as obras novas, as que desaparezan e as que subsisten, acompañándose dunha Memoria que conterá as aclaracións indispensables para a adecuada comprensión do proxecto.

Antes do inicio das obras deberase aportar ó expediente o nome do técnico ou técnicos directores das obras, proxecto de execución e estudo de seguridade e saúde se procede, todo iso co oportuno visado do Colexio oficial profesional correspondente.

Polo que respecta a obras maiores terase en conta que para a súa concesión o proxecto deberá conter, ademais do indicado en parágrafos anteriores, o cumprimento de toda a normativa legal que sexa de aplicación.

#### Art. 7.1.3. Procedemento para as solicitudes de licenzas de obras menores

As obras menores consistentes en modificación de acabados interiores, instalación de fontanería, tabiquería non resistente, pintura mesmo de fachadas, retellado, canalizacións, etc. é dicir, todas aquelas que non afecten a elementos fundamentais do edificio e que poidan ser realizadas por especialistas da construción dentro das normas de seguridade e hixiene no traballo, non precisarán aportar proxecto técnico, e si unha memoria valorada das obras a realizar.

Seguiranse as indicacións marcadas polo decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, que aproba o Regulamento de Disciplina Urbanística (DOGA nº23 de 17 de febreiro de 1999).

#### Art. 7.1.4. Transmisión de licenzas

As licenzas de obras poderán transmitirse dando conta por escrito ó Concello. Se as obras estiveran en curso de execución, deberá acompañarse acta en que se especifique o estado en que se encontran, subscripción de conformidade por ambas partes. Sen o cumprimento destes requisitos, as responsabilidades que se deriven do cumprimento da licenza serán esixibles indistintamente ó antigo ou ó novo titular da mesma.

#### Art. 7.1.5. Procedemento para as solicitudes de licenzas de parcelación ou reparcelación

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 solicitudes de licenza para parcelar ou reparcelar terreos presentaranse tamén no Rexistro Xeral do Concello, acompañadas do correspondente proxecto, o cal deberá conter os seguintes documentos:

1. Memoria na que se describa o terreo que se trate de dividir alegando as razóns urbanísticas e de toda orde que xustifiquen esta operación, tendo en conta o exposto na lexislación vixente, no Plan Xeral de Ordenación Municipal, nos Plans parciais aprobados para o seu desenvolvemento e nas presentes Normas Urbanísticas. Tamén deben incluírse os documentos de titularidade ou escrituras, as condicións de edificabilidade dos terreos, con descrición das parcelas resultantes, con expresión das súas dimensións, lindeiros e demais circunstancias para a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.
2. Planos a escala 1/500 que reflectan os datos contidos na memoria, tanto respecto ao terreo matriz como ás parcelas resultantes, e en especial a súa configuración, lonxitude de todos os seus lados e situación respecto á vía pública e particulares, asinados por técnico competente. Cando a parcelación ou reparcelación proposta afecte a varios propietarios farase constar a conformidade de todos eles, ou o porcentaxe maioritario que representen. En todo caso, acompañarase a relación de nomes e enderezos de tódolos propietarios afectados e titulares de dereitos reais.

#### Art. 7.1.6. Procedemento para as solicitudes de licenzas de derribo

As solicitudes de licenzas de obras de derribo, presentaranse no Rexistro Xeral do Concello, subscripción polos interesados, acompañado no seu caso da información urbanística, de dous exemplares de proxecto técnico, tramitándose posteriormente o seu outorgamento de acordo co disposto no artigo 9 do Regulamento de Servizos das Corporacións Locais.

Os proxectos deberán estar asinados por técnico competente e ser visados polo Colexio Oficial ó que dito facultativo pertenza. O seu contido ha de detallar as obras coa precisión necesaria para que poidan ser executadas baixo a dirección de técnico distinto do autor do proxecto.

O proxecto técnico comporase dos seguintes documentos:

1. Memoria descriptiva do edificio a demoler, con indicación do procedemento a seguir nas obras de demolición.
2. Planos, que serán como mínimo os de emprazamento; de plantas e fachadas coas seccións necesarias para a súa completa intelixencia e coa corrección de debuxo,

XUNTA DE GALICIA

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

09 XAN. 2018

A xefa do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez



exactitude e presentación indispensable nesta clase de traballos. Estes planos deberán ser realizados a escala 1/50 ou 1/100, segundo a maior ou menor capacidade do edificio, debendo anotarse neles e detallarse en forma gráfica, e tamén, se fose posible, todo canto sexa necesario ou simplemente conveniente para o seu fácil exame e comprobación.

Antes do inicio das obras deberase aportar ó expediente o nome do técnico ou técnicos directores das obras, proxecto de execución e estudo de seguridade e saúde se procede, todo iso co oportuno visado do colexio oficial profesional correspondente.

3. Cando se vaia comezar un derribo ou baleirado importante o propietario deberá comunicalo ós lindeiros por se debe adoptarse algunha precaución especial.

En caso de urxencia por perigo inmediato, a dirección facultativa deberá dispor os apeos correspondentes no acto, aínda cando consistan en tornapuntas exteriores, dando conta inmediata ó Concello e solicitando a licenza que proceda. O técnico municipal poderá esixir que se realicen os apeos que estime necesarios.

#### Art. 7.1.7. Solicitud de liña de rasante

Cando se trata de obra de nova planta ou de reconstrución previa derruba da construción anterior, será condición previa 6 inicio das mesmas a solicitude de liña de rasante, solicitude que, por outra parte, pode presentar calquera propietario de solar ou terreo, aínda que non sexa seguida inmediatamente da execución da obra.

Cando o solicitante sexa titular de licenza, o Concello haberá de proceder á sinalización da liña no prazo de 15 días contados a partir da correspondente solicitude. Transcorrido o prazo previsto, poderán comezalas obras, sen prexuízo das responsabilidades a que houbera lugar en caso de infracción de aliñacións e recuados oficiais.

A sinalización da liña non implica o outorgamento da licenza de construción.

A aliñación darase sobre o plano do solar e zona inmediata, a escala 1/500, referindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de maneira que quede suficientemente determinada e materializándoa sobre aquel mediante cravos ou estacas.

#### Art. 7.1.8. Sinalización de liña

Ó acto de sinalización de liña concorrerá o Técnico Municipal designado ó efecto, e o dono do terreo, por si mesmo ou representado por un Técnico de grao medio ou superior.

Para o acto de sinalización de liña, o terreo estará libre e desembarazado de obstáculos para facilitar o replanteo.

O propietario ou o técnico que o represente firmará o exemplar do plano de aliñación e a acta, en sinal de conformidade, e recibirá a copia autorizada destes documentos.

#### Art. 7.1.9. Control da execución das obras

1. En tódalas obras de nova construción, de reforma e ampliación, demolición, escavación e movementos de terras, será obrigatoria a colocación dun rótulo de 1,50 metros por 1 metro no que se faga constar: nome e apelidos do propietario, do contratista, dos técnicos directores da obra; número de licenza e data da súa expedición; data do comezo das obras e da súa terminación; ordenanza de aplicación e usos ós que se vai a destinar a construción; altura total do edificio e número de plantas.

Este rótulo será de cor branca, con letras en negro que terán un tamaño mínimo de 6 cm.

2. O interesado ou o director da obra dará comunicación ó Concello nas seguintes fases de execución da obra:

1. Cando se trata de obra nova ou de ampliación: ó rematar a colocación de armaduras de cimentación e arranque da estrutura vertical, ó rematar a colocación de armaduras da estrutura do solo da planta baixa para comprobar a adecuación das rasantes, e ó rematar a colocación das armaduras ou elementos portantes da cuberta.

2. Cando se trate de obras de reforma: antes de proceder ás revocaduras interiores e exteriores.

Entenderase que o Concello desiste de efectuar o control se non o realizase no prazo de 10 días. A comprobación municipal non alcanzará, en ningún caso, ós aspectos técnicos relativos á seguridade e calidade da obra, senón unicamente ó cumprimento do proxecto e demais condicións urbanísticas da licenza no referente á forma, localización, axuste altimétrico, superficie e volume da edificación e continuidade das obras. Non obstante, ordenarase a inmediata suspensión das obras e, de ser o caso, a realización de controis técnicos específicos, se non aparecese debidamente acreditada a efectiva dirección técnico-facultativa esixible segundo a natureza da obra.



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. 7.1.10. Valado de obras**

En toda obra de nova planta ou derribo, e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas do edificio, será esixible un valo de protección de, polo menos, 2 metros de altura, constituída por materiais que ofrezan seguridade, conservación e bo aspecto e situada á distancia que en cada caso sinale o Concello. En todo caso, quedará remetida do bordiño para permitir o paso dos peóns.

En caso de que, por imposibilidade manifesta, non se poida deixar libre a zona de aceira necesaria para a circulación peonil, habilitarase unha nova con materiais resistentes, co andar elevado do pavimento existente, con rampla de acceso e desembarco, varandas de protección, viseira pola súa parte superior e sinalización luminosa e visual, en ambos extremos, que garanta a seguridade dos peóns.

A instalación será sempre provisional durante o tempo que duren as obras, debéndose suprimir e deixar a aceira libre e en condicións en caso de paralización destas nun período superior a 3 meses.

**Art. 7.1.11. Beirarrúas**

O promotor dun edificio de nova construción ou o dun edificio que se reconstrúa, en solo urbano, virá obrigado a construír, aínda que non existira anteriormente, a beirarrúa en todo o fronte do edificio, coa extensión que fixe o servizo municipal de obras, de acordo coas aliñacións que rexan na rúa da súa situación e sempre con amaño á rasante que se sinale, con todos os servizos necesarios que considere pertinentes o servizo municipal de obras para a posta en uso da edificación.

Nas beirarrúas que se constrúan empregaranse materiais que aseguren a necesaria impermeabilidade e en harmonía cos xa existentes ou cos modelos que se determinen por parte do Concello.

As beirarrúas que se constrúan de novo e as que se modifiquen por motivo de execución das obras de edificación, deberán de cumprir coas especificacións impostas pola lexislación de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónica vixente e regulamento que a desenvolva.

**Art. 7.1.12. Empates á rede de auga**

Quen constrúa edificios destinados a vivendas ou locais de negocios ou agreguen vivendas en edificios existentes, emprazados en zonas nas que existan conduccións de auga potable destinadas ao público fornecemento da cidade, a menor distancia de cen metros do enclave

daqueles, estarán obrigados a construír pola súa conta os ramais correspondentes para o servizo, dotando de auga potable a todas e cada unha das vivendas ou locais separados. A sección e demais características dos ramais, así como o modo de execución das obras será o que determine o servizo municipal correspondente.

Os ramais deberán construírse a base de materiais impermeables e manterase en bo estado de conservación, que impida en todo momento tanto as infiltracións como as perdas de caudal.

A instalación dos ramais no subsolo da vía pública acomodarse en canto ao seu asentamento, trazado, profundidade, natureza e dimensións dos conductos, ás regras que a Administración municipal teña establecidas para o área ou no seu defecto ós que para cada caso se dispoñan.

A instalación de auga deberá de estar supervisada pola concesionaria deste servizo, que marcará, xunto co Concello, as necesidades, seccións e materiais que se instalarán.

**Art. 7.1.13. Empates ás redes de sumidoiros**

En relación coa obrigatoriedade de conexión ás redes de sumidoiros das augas negras e pluviais dos edificios, mesmo almacéns, depósitos e fábricas, será sempre preceptivo completala con todos os elementos a ela inherentes.

As dimensións mínimas dos albaneis de evacuación serán os que o Concello teña previstas para o área e serán de material impermeable, asentadas sobre terreo firme e construídas á profundidade conveniente para a perfecta conexión coa rede de sumidoiros.

Se os promotores ós que se fai referencia, non levasen a cabo pola súa iniciativa as construcións de que se trata, e logo de requiridos a estes efectos pola Administración municipal, deixasen transcorrer 3 meses sen efectualo, (prazo este, que poderá ser ampliado pola Alcaldía a instancias dos interesados cando concorreran motivos fundados para a concesión de dita prorroga), poderá o Concello acordar que as obras se executen por conta e cargo dos obrigados con suxeición ó disposto pola Lei de Procedemento Administrativo para a execución subsidiaria.

A instalación de sumidoiros deberá de estar supervisada pola concesionaria deste Servizo, que marcará, xunto co Concello, as necesidades, seccións e materiais que se instalarán.

O cruce dos servizos de infraestruturas polos viais requirirá o formigonado dos mesmos.

**Art. 7.1.14. Condicións das obras en relación coas vías públicas**

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

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 cabeza do servizo de Planificación

Lucía Linares Álvarez



1. O propietario do terreo onde se execute unha obra de calquera natureza, será responsable diante do Concello dos danos que coa súa execución poida ocasionar nas vías públicas ou servizos municipais.
2. Se as obras que se executan puideran afectar a servizos de carácter xeral ou público, o propietario ou titular da licenza deberá de comunicalo por escrito e con oito días de antelación ó comezo das mesmas, ás empresas ou entidades administrativas correspondentes. Naquel prazo as empresas ou entidades deberán tomar as medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán responsables se finaliza o prazo anteriormente mencionado sen adoptar ditas medidas.
3. Os escombros e provisións de materiais, non poderán amorearse na vía pública nin apoiados nos cercados ou muros de cerramento.
4. As fachadas dos edificios públicos e privados, así como as súas medianeiras e paredes contiguas ó descuberto, deberán conservarse nas debidas condicións de seguridade, hixiene e ornato, aínda que non sexan visibles desde a vía pública.
5. O propietario do terreo onde se execute calquera clase de obra está obrigado a conservar tódalas partes da obra ou construción en perfecto estado de solidez, a fin de que non poidan comprometer a seguridade pública.
6. Tódalas estadas auxiliares da construción deberán executarse baixo dirección facultativa competente e dotaráselles das medidas necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, onde se colocarán os sinais de precaución que en cada caso sexan convenientes.

#### Art. 7.1.15. Normas técnicas para as instalacións de abastecemento de auga e saneamento

##### 1. Abastecemento de auga

###### 1.1. Obxecto

Instalacións para subministro de auga potable a núcleos residenciais, desde a toma nun depósito ou conducción ata as acometidas.

###### 1.2. Requisitos previos á execución

Informe detallado para o cálculo das necesidades de subministro: planos de ordenación, incluíndo zonificación, usos, parcelación, altura de edificación, densidade de poboación, trazado viario e outros espazos públicos. Perfís lonxitudinais e transversais tipo da rede viaria e plano altimétrico da zona.

Cos datos anteriores a Oficina Técnica Municipal, por medio do Servizo Municipal de Augas comunicará ó Promotor da Urbanización o punto en que se debe efectuar a conexión á rede xeral de fornecemento, caudal e presión dispoñible no punto de toma e elaborará un informe sobre o esquema previsto da rede de distribución interior da urbanización.

Se non existe rede municipal de fornecemento na zona o Promotor presentará o estudio de situación da captación, potabilidade da auga e percorrido previsto para a conducción de alimentación ó depósito regulador. Situación das instalacións subterráneas como electricidade, alumeados, gas, telefonía, sumidoiros e drenaxe. O proxecto e a posterior instalación serán revisados e aprobados no seu caso polos Servizos Técnicos Municipais.

###### 1.3. Execución e organización

- Canalización. Na gabia, comprobación de existencia de pedras, cimentacións, penas, etc., procederase á escavación por embaixo da rasante e cubro con area. Mantemento de gabias libres de auga. Colocación da canalización no lado oposto da gabia ó que se depositen os produtos da escavación, para evitar que o tubo fique apoiado en puntos illados. Baixada e exame de tubos unha vez situados sobre a cama de area, para eliminación daqueles que sufrisen danos, así como limpeza de terra que se puidese introducir neles. Se a xunta é flexible, coidado especial na montaxe para evitar danos na propia xunta. Tras a colocación, taponado de extremos libres. Execución de ancoraxes. Non se colocarán mais de 100 m. de canalización sen proceder ó recheo da gabia.
- Conducción: conexión de tubo e pezas especiais, enterrada en gabia de dimensións en función do diámetro do tubo, cunha profundidade mínima de 100 cm. en calzada.
- Unión entre tubos de fundición, de enchufe e cordón con xunta de goma.
- Unión entre tubos de PVC será de enchufe e cordón con xunta de goma, non se utilizará o sistema de pegado mediante adhesivos.
- Unión entre tubos de polietileno, será por enlaces de presión ou electrosoldables:

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

de data 09 XAN. 2018

A xefa do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

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

Asdo. Carmen Gómez Otero



- Recheo de area ou similar para asento da canalización.
- Recheo de material seleccionado en gabias, por tongadas de 30 cm. de terra exenta de áridos maiores de 4 cm. e apisoada, atinxirase unha densidade seca mínima do 95% do Próctor Normal para conducións.
- Se a condución é reforzada, formigón en masa de resistencia característica 200 kg/cm<sup>2</sup> de espesor 30 cm. vertido sobre o recheo da gabia.
- Pezas especiais e accesorios: reducións, cóbados, curvas, tapóns, pezas en "T", serán de PVC, PE, aceiro galvanizado en quente ou aceiro inoxidable dependendo do tipo de canalización instalada, unidos á condución por medio de pezas específicas e nunca por medio de pegado mediante adhesivos e suficientemente atados e ancorados de acordo co tipo de canalización, diámetro, tipo de terreo e presión de traballo.
- Chave de paso sinxela (ou con desaugadoiro). As chaves de paso a colocar na rede serán embridadas e con asento elástico. Instalada en arqueta ou pozo de rexistro (segundo o diámetro) nivelada co pavimento e a ser posible con tubo de desaugue conectado á rede de sumidoiros, de diámetro 60 mm. A tapa da arqueta ou pozo será de fundición e reforzada se existe a posibilidade de paso de vehículos sobre ela.
- Válvula reductora de presión: tubo e pezas especiais de fundición e/ou aceiro inoxidable, embridando xuntas de desmontaxe ás chaves de comporta e á válvula reductora de presión; chaves de paso de asento elástico a ambos lados da válvula, embridadas ás xuntas de desmontaxe e filtro anterior á reductora.

As condicións de instalación para a arqueta serán similares aos da instalación da chave de paso anterior e os seus dimensións serán tal que permitirá a substitución das distintas compoñentes así como a súa manipulación.

- Chave de desaugue: peza en "T" ou colariño (segundo diámetros) conectada á condución, coa derivación acabada en brida, unida a cóbado de 90° (se fose necesario) e este á chave de comporta, chave de paso embridada ó cóbado e á condución de desaugue. O resto de compoñentes igual que nos casos anteriores.
- Ventosa: peza en "T" ou colariño (segundo diámetros) conectada á condución, coa derivación acabada en brida, con saída cara enriba. Tubo de desaugue conectado á rede de sumidoiros, de diámetro 60 mm., chave de comporta embridada á peza en "T", ventosa embridada á chave de comporta. O resto de compoñentes igual que nos casos anteriores.

- Toma de canalización en carga: colariño de toma colocado na condución coa saída cara enriba, se practicarás na condución unha perforación, de igual diámetro que o de saída do colariño, mediante aparello perforador que impida a saída da auga durante a perforación. Só poderá ser realizada por operarios do servizo.
- Arqueta de acometida: chave de comporta conectada á condución, coa peza de conexión correspondente ó tipo de canalización empregado. Instalada en arqueta nivelada co pavimento e tapa de fundición de 15x25 cm para acometidas de ata 1" e de 30x30 cm 40x40 cm e/ou 50x50 cm para diámetros superiores. As acometidas serán instaladas polo Servizo Municipal de Augas e o custe das mesmas será por conta do solicitante de acordo coas tarifas vixentes nese momento.
- Contadores: serán de calquera dos tipos homologados polo Ministerio de Industria. No caso de edificios estarán instalados en batería de contadores no portal en zona próxima á entrada e de fácil acceso para a súa lectura polo persoal do servizo. En caso de vivendas unifamiliares instalaranse en fornela e no límite da propiedade pública. A súa conexión á rede de fornecemento será realizada unicamente polo persoal do Servizo Municipal de Augas.

#### 1.4. Control e aceptación

- Controles de execución:
  - Revisión da profundidade da gabia, unións e espesor da cama de area, e compactación do material de recheo, na condución e acometidas.
  - Revisión de reducións, cóbados, "T", tapóns e demais elementos que forman a instalación.
  - Revisión de dimensións, características das tapas e acabado das arquetas, nivelación da tapa co pavimento en todas elas.
  - Comprobación da instalación de chaves de paso ou chaves de paso con desaugadoiro.
  - Comprobación da colocación da instalación en todas as válvulas reductoras de presión.
- Probas de presión da instalación: probas de servizo de comportamento á presión interior na totalidade da rede por tramos de 500 m. de lonxitude máxima segundo o "Prego de Prescricións Técnicas Xerais para canalizacións de fornecemento de auga". Se a canalización non superase as probas o promotor terá que realizar todas as reparacións necesarias na mesma ata que os resultados sexan correctos.

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.  
73 Frades, 18 de setembro de 2017.  
A Secretararía do Concello de Frades.

Asdo. Carmen Gómez Otero.



Estas probas serán realizadas por Organismos de Control Autorizados (OCA) ou polo Servizo Municipal de Augas sendo os gastos correspondentes con cargo ao promotor.

- Planos da instalación: á finalización das obras e unha vez superadas as probas, se entregará ó Servizo Municipal de Augas unha copia do plano definitivo das instalacións no que figurará ademais do percorrido das canalizacións o resto da información da instalación: tipo de material, diámetros, timbraxe, situación das chaves de corte, ventosas ou reductoras de presión.
- Entronque na rede existente: unha vez revisada e aprobada polos Servizos Técnicos Municipais a rede instalada, realizaranse as conexións á rede de fornecemento existente, que serán realizadas polo persoal do Servizo Municipal de Augas con cargo ó Promotor.

## 2. Rede de sumidoiros

### 2.1. Obxecto

Evacuación de augas pluviais e/ou residuais desde as respectivas acometidas ata o colector receptor no punto de entronque fixado polo Servizo Municipal de Augas.

### 2.2. Requisitos previos á execución

Plano altimétrico da zona precisando os límites das concas afluentes, así como o posible cauce receptor.

Ordenación da zona a servir incluíndo usos, parcelación, número de vivendas e trazado viario. Perfís lonxitudinais e transversais da rede viaria e profundidade real ou probable das edificacións.

Localización das instalacións de servizo existentes e referencia altimétrica das mesmas ás instalacións proxectadas.

### 2.3. Execución e organización

- Canalización: recheo da gabia por tongadas de 30 cm. con material seleccionado; atinxirase unha densidade do 95% do ensaio Próctor Normal.
  - Se a canalización é de formigón será con xunta de goma.
  - Se a canalización é de PVC ou PE ou fundición con xunta elástica.
  - Todas elas asentadas sobre unha capa de area ou similar.

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

74

- Proba de Estanquidade cada 500 m., detección de fugas, observación de desaugues, circulando a auga na rede e abrindo as chaves de desaugadoiro.

- Cámara de descarga: recheo de area. Muro aparelado de 25 cm. de espesor de ladrillo macizo. Encofrado da lousa. Billa de alimentación de diámetro 25 mm. Conectada á rede de fornecemento de auga. Patés empotrados 15 cm. e separados 30 cm. colocados á vez que se ergue a fábrica. Sifón de descarga de 20 l/s. Tapa e cerco nivelados co pavimento.

- Sumidoiro: formigón en masa de 200 kg/cm<sup>2</sup>. Muro aparelado de 12 cm. de espesor de ladrillo macizo ou formigón. Reixa e cerco nivelada co pavimento. Soleira de formigón en masa de 200 kg/cm<sup>2</sup>.

- Pozo de rexistro.

- Se o pozo é circular leva formigón en masa, muro, patés, tapa circular reforzada con peche e/ou bisagra, enfoscado con morteiro e soleira en instalación similar ós elementos anteriores e de 1 m. de diámetro interior.

- Se o pozo é rectangular leva muro, malla, lousa de formigón e encofrado da mesma, patés, tapa rectangular, enfoscado con morteiro e soleira en instalación similar ós elementos anteriores, e de 1x1 m.

- Pozo de resalto. Leva muro, malla, lousa de formigón e encofrado da mesma, patés, tapa rectangular ou circular, enfoscado con morteiro e soleira en instalación similar ás anteriores.

- Acometidas. As acometidas serán realizadas por operarios do servizo e o custe das mesmas correrá por conta do solicitante, de acordo coas tarifas vixentes.

- Controis de execución. Revisión da profundidade da gabia, unións e compactación do material de recheo, na conducción.

- Canalización: comprobación da rasante dos conductos entre pozos.
- Cámaras de descarga: inspección xeral do espesor sobre conductos e compactación do material de recheo en cada tramo reforzado das canalizacións, dimensións e nivelado da tapa co pavimento.
- Sumidoiros: comprobación de dimensións e nivelado da reixa co pavimento, así como a súa correcta ubicación para a recollida de augas pluviais.
- Pozos de rexistro e resalto: comprobación da cota da soleira, dimensións, desnivel entre as bocas de entrada e saída e nivelado da tapa co pavimento, e conexións entre tubos e pozo e a súa total estanquidade.



- Aliviadoiros comprobación da cota da soleira, desnivel entre bocas de entrada e nivelado de tapa con pavimento no 100% e dimensións no 50% e comprobación da idoneidade da cota de alivio.
- Probas de servizo de circulación na rede mediante vertido de 2 m<sup>3</sup>. de auga en 90 s. na cabeceira de cada canalización e de funcionamento das cámaras de descarga mediante descarga en 30 s.

- Probas de estanquidade. Probas de servizo de estanquidade por tramos de 500 m. de lonxitude máxima segundo o "Prego de Prescricións Técnicas Xerais para canalizacións de saneamento". Se a canalización non superase as probas o promotor terá que realizar todas as reparacións necesarias na mesma ata que os resultados sexan correctos.

Estas probas serán realizadas por un Organismo de Controlo Autorizado (OCA) ou polo Servizo Municipal de Augas sendo os gastos correspondentes con cargo ao Promotor.

- Planos da instalación. Á finalización das obras e unha vez superadas as probas, se entregará ó Servizo Municipal de Augas unha copia do plano definitivo das instalacións no que figurará ademais do percorrido das canalizacións o resto da información da instalación: perfil taquimétrico, tipo de material, diámetros, timbraxe, situación das chaves de corte, aliviadoiros, ou pozos.

- Entronque na rede existente. Unha vez revisada e aprobada polos Servizos Técnicos Municipais a rede instalada, realizaranse as conexións á rede existente, que serán realizadas polo persoal do Servizo Municipal de Augas con cargo ó Promotor.

#### Art. 7.1.16. Derrubes

O derrube de edificios ou construcións de calquera clase requirirá para a súa autorización, a presentación do oportuno proxecto subscrito por técnico competente no que se porá de manifesto que o edificio ou construción non se atopa incluído no Catálogo que se inclúe neste Plan Xeral nin en outros catálogos sectoriais, a súa falla de interese histórico-artístico ou ambiental, e a inexistencia de inquilinos ou acordo establecido con eles.

Aínda cando o edificio ou construción que se pretenda demoler non figure incluído no Catálogo, o Concello poderá solicitar información da Delegación correspondente Ministerio de Cultura ou Organismo autónomo competente, se estimase de interese a súa conservación, podendo adoptar á vista do mesmo, discrecionalmente, a resolución que proceda.

#### Art. 7.1.17. Condicións

En tódalas licenzas, fixaranse as condicións ás que taxativamente deberan suxeitarse, tendo as mesmas o carácter de condicións de obrigatorio cumprimento. Concedida a licenza, entregárase ó titular dela, se o solicitase, un exemplar do proxecto, selado polo Negociado de Urbanismo ou a Sección de Obras.

#### Art. 7.1.18. Caducidade

As licenzas comprendidas no presente capítulo, caducarán nos seguintes supostos:

1. Por desestimación expresa do solicitante.
2. Por non ter dado comezo as obras no prazo de 6 meses contados desde a data de notificación da concesión da licenza, ou se unha vez iniciadas as obras se interrompen durante un prazo de 6 meses, salvo que a demora ou paralización proveña de forza maior ou outra causa xusta que se puxese en coñecemento do Concello antes de transcorrer os citados prazos e autorizadas por este.

3. Por non acabarse as obras no prazo previsto salvo as prórrogas outorgadas por motivos xustificadas.

A tal efecto a duración máxima das licenzas de obras será de 2 anos. As prórrogas só poden ser igual á metade do tempo de validez sinalado para a licenza de que se trate, é dicir, dun ano como máximo, e devengarán a metade dos dereitos de concesión. En ningún caso poderán concederse segundas ou posteriores prórrogas.

4. Por non axustarse as obras ó proxecto aprobado ou ás condicións impostas pola licenza.

#### Art. 7.1.19. Execución das obras

Cando o facultativo director dunha obra deixe de actuar na mesma, debe poñelo en coñecemento do Concello no termo de tres días, mediante oficio debidamente visado polo Colexio Oficial. O propietario, á súa vez, está obrigado a nomear, seguidamente, novo facultativo director da obra, comunicándoo por escrito ó Concello mediante a oportuna folla de encargo, tamén visada. De non cumprirse este trámite, a Alcaldía-Presidencia ordenará a inmediata suspensión da obra.

Se durante o transcurso dunha obra fora necesario introducir no proxecto algunha variación, solicitarase para iso o correspondente permiso como si se tratase dunha licenza oficial. No caso

de data 09 XAN. 2018

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

de data 09 XAN. 2018



IXENCIA.- 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.





de que a modificación, de se ter solicitado ó presentar o proxecto, non dese motivo a maior liquidación que a efectuada, non devengará dereitos; en caso contrario, devengaraos pola diferenza resultante.

Cando non fose solicitada licenza para efectuar a variación á que se refire o parágrafo anterior, ou cando a petición formularase despois de efectuada a obra, considerárase esta como obra nova e liquidarase de acordo co previsto na tarifa correspondente.

En toda construción debe terse a disposición dos funcionarios do Concello exemplares dos planos selados e aprobados e da licenza expedida.

Se o funcionario do Concello observase que na execución da obra se infrinxen as Normas ou Ordenanzas, non se cumpren as condicións da licenza ou o propietario prescindiu das formalidades prescritas nelas, porao inmediatamente en coñecemento da Alcaldía-Presidencia, para que, se procede, ordene a suspensión da obra e adopte, de momento, as medidas precautorias que estime procedentes.

As obras darán comezo dentro do prazo máximo de 6 meses non necesitando ningunha actuación especial para calquera traballo que teña por obxecto realizar o proxecto acompañado ó solicitar a licenza de construción. Estas obras deberán estar finalizadas nun prazo máximo de 2 anos, ó cabo dos cales entenderase caducada a licenza.

Tan pronto como fiquen cuberto un edificio, o interesado virá obrigado a poñelo por escrito en coñecemento do Concello, a efectos de comprobar o cumprimento da súa altura máxima, volume e demais condicións urbanísticas contidas na licenza outorgada.

Dentro do prazo de 15 días desde o remate da obra o propietario porao en coñecemento do Concello, acompañado por certificado final de obra estendido polo ou polos facultativos directores do mesmo, que acredite a súa realización de acordo co proxecto aprobado.

Comunicado o remate da obra efectuarase a correspondente visita de inspección, e si se comprobase que a edificación se axustou ao proxecto aprobado en canto ao cumprimento da normativa urbanística e demais normativas aplicables, librarase un documento acreditativo do cumprimento das condicións á que a licenza estivese subordinada. En caso contrario, estarase ó disposto respecto a modificacións non autorizadas do proxecto ou a inobservancia dos prazos concedidos.

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.

Entenderase que a obra está acabada cando se retirasen os materiais sobrantes, estadas, barreiras e elementos auxiliares, e se atopen corrixidos os danos ocasionados na vía pública ou nos servizos municipais.

A Autoridade Municipal non concederá o alta nos servizos municipais, nin autorizará a apertura de establecementos mentres non se acredite que as obras se executaron con suxeición ás condicións da licenza de construción, e obtido a pertinente licenza de primeira ocupación, si se tratase de edificios destinados a vivendas.

Non se permitirá que as obras iniciadas fiquen sen acabar. Cando isto último ocorra, a Autoridade Municipal poderá requirir ó propietario para que aquelas conclúan, e obrigarlle a executar aquela parte das mesmas que se considere máis indispensable, e se non o fixera, o Concello pode optar entre acordar levalas a cabo por conta do propietario, ou acordar incluír a obra no Rexistro Municipal de soares, ós efectos establecidos na lexislación do solo.

#### Art. 7.1.20. Licenzas de actividades e instalacións

1. Require licenza de actividade e instalación a utilización dos edificios, locais e instalacións, ben se trate de nova implantación, ampliación ou modificación das existentes, debendo estar ó disposto no art. 196 da LOUPMRG.
2. A modernización ou substitución de instalacións que non supoña modificación das características técnicas das mesmas ou dos seus factores de potencia, emisión de fumes e olores, ruídos, vibracións ou axentes contaminantes, non require modificación da licenza de actividades e instalacións concedida.
3. A concesión de licenzas de actividades e instalacións está suxeita ó cumprimento das condicións urbanísticas establecidas nestas Normas, e da regulamentación técnica que sexa de aplicación. Naquelas actividades en que sexa legalmente esixible, a obtención da licenza estará supeditada á existencia de informe favorable emitido polos organismos competentes.
4. Poderán concederse licenzas de actividades e instalacións que contemplan a imposición de medidas correctoras dos niveis de molestia xerados polas mesmas. Neste suposto a comprobación da inexistencia ou deficiencia das medidas correctoras, implicará a perda de eficacia da licenza.
5. Os supostos que esixan licenza de actividade clasificada ou de apertura e licenza urbanística serán obxecto dunha soa resolución, procedéndose segundo o previsto no artigo 196.2 da LOUPMRG

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

#### Art. 7.1.21. Licenza de primeira ocupación

1. A licenza de ocupación ten por obxecto autorizar a posta en uso dos edificios ou instalacións, previa comprobación de que teñen sido executados de conformidade coas condicións das licenzas das obras ou usos e que se atopan debidamente terminados e aptos segundo as condicións urbanísticas do seu destino específico. Para outorgala esixírase certificado final de obra de técnico competente, no que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan á licenza outorgada e á previa visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, de acordo co establecido no artigo 195.6 da LOUPMRG. A licenza de primeira ocupación é condición previa á concesión de licenza de apertura e funcionamento.

2. Están suxeitas a licenza de primeira ocupación:

- a) A primeira utilización das edificacións froito de obras maiores ou resultantes doutras obras en que sexa necesario por terse producido cambios na configuración dos locais, alteración nos usos a que se destinan, ou modificacións na intensidade dos usos.
- b) A posta en uso das instalacións e a apertura de establecementos industriais mercantís.
- c) A nova utilización de aqueles edificios ou locais que teñan sido obxecto de substitución ou reforma dos usos preexistentes.

3. Nos supostos contemplados no apartado a) do número anterior, a concesión das licenzas de ocupación require a acreditación ou cumprimentación dos seguintes requisitos, segundo as características das obras, instalacións ou actividades de que se trate:

- a) Certificado final de obra con documentación de estado final, visado polo Colexio Oficial correspondente.
- b) Xustificación do cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade (se procede).
- c) Licenzas ou permisos de apertura ou supervisión das instalacións a cargo doutras Administracións públicas competentes por razón do uso ou actividade de que se trate.
- d) Outras autorizacións administrativas sectoriais que procedan, a causa de servidumes legais, concesións administrativas ou réximes de protección aplicables ós edificios ou actividades, cando non constasen previamente.

- e) Documentación das compañías subministradoras de auga, gas, electricidade e telefonía, acreditativas da conformidade das acometidas e redes respectivas.
- f) Certificado de insonorización, de acordo coa Lei 7/1997 (se procede).
- g) Escritos de división Horizontal e de declaración de Obra Nova (se procede).
- h) Terminación e recepción provisional das obras de urbanización que se acometeran simultaneamente coa edificación.
- g) Liquidación e abono das taxas municipais por licenza.

4. A licenza de ocupación solicitarase ó Concello polos promotores ou propietarios, sendo o prazo para concesión ou denegación dun mes, salvo reparos corrixibles. A obtención de licenza de ocupación polo transcurso dos prazos de silencio positivo previstos na lexislación non léxítima as obras ou usos que resultaren contrarios ó planeamento.

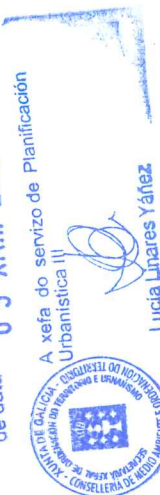
5. A licenza de ocupación, nos seus propios termos e salvo erro imputable ós interesados, exonera ós solicitantes, constructores e técnicos da responsabilidade administrativa por causa de infracción urbanística, pero non das comúns de natureza civil ou penal propias da súa actividade. A licenza é requisito para a contratación dos subministrados de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía, baixo responsabilidade das empresas subministradoras, segundo se establece no art. 170.5 do RD.

6. A posta en uso dun edificio ou a apertura dunha instalación carente de licenza de ocupación, cando fose preceptiva, constitúe infracción urbanística que será cualificada de conformidade co establecido na LOUPMRG e no RD, sen prexuízo, de ser o caso, das ordes de execución ou suspensión precisas para o restablecemento da legalidade urbanística, incluída a clausura da instalación ou edificio afectados.

#### Art. 7.1.22. Medidas de policía

É obriga dos donos conservar, limpar, revocar ou estucar as fachadas dos edificios da súa propiedade, así como as medianeiras ó descubrido, as entradas e escaleiras, e en xeral, tódolos espazos visibles desde a vía pública. Os paramentos e medianeiras que, de acordo co Plan, fiquen fóra de ordenación deberán ornamentarse cos mesmos materiais das fachadas.

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



Cando as obras as que se refire o parágrafo anterior non fosen realizadas polos interesados, poderá efectualas o Concello, a costa dos propietarios si se contiveran no límite do deber de conservación e decoro que lles corresponde, e con cargo a fondos municipais cando o rebasen para obter melloras de interese xeral.

Os propietarios deben manter limpas e en bo estado de conservación as chemineas, os depósitos, os patios e os conductos de gas, desaugues e demais instalacións do inmovible.

#### Art. 7.1.23. Ruína

Cando algunha construción ou parte dela ameazase ruína, o Concello, de oficio ou a instancia da parte interesada, iniciará o oportuno procedemento, que suxeitarase ó disposto no artigo 201 da LOUPMRG e disposicións complementarias contidas no Regulamento de Disciplina Urbanística.

#### Art. 7.1.24. Responsabilidade e sancións

Cando os actos de edificación ou uso do solo se executen sen licenza ou sen se axustar ás condicións lexítimas das que fora outorgada, ou con infracción das disposicións de xeral aplicación, a Alcaldía ordenará a suspensión das obras e procederá segundo os supostos de acordo co artigo 201 da LOUPMRG, e os artigos 49 a 56 do Regulamento de Disciplina Urbanística.

Si se efectuaran parcelacións sen licenza ou sen axustarse á outorgada, a Autoridade Municipal prohibirá todo intento de urbanizar ou edificar os terreos e disporá a destrución do realizado.

A infracción destas Normas e a desobediencia á Autoridade Municipal poderá ser castigada, ademais de coa sanción de suspensión ou demolición das obras, con multa que imporá a Alcaldía na contía autorizada pola lexislación vixente.

O contradición das medidas de seguridade na construción, esixidas de acordo coas presentes Ordenanzas e a lexislación especial, será considerado como infracción urbanística e sancionándose de conformidade co disposto na Lei do Solo e demais disposicións vixentes.

O petionario da licenza, ou no seu caso o propietario, o empresario das obras e o técnico director das mesmas, serán solidariamente responsables das infraccións que se cometan por executalas sen licenza ou inobservancia das cláusulas lexítimas da mesma.

## CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DE URBANIZACIÓN

### Art. 7.2.1. Urbanización da rede viaria

1. Para calcular a pavimentación de calzadas nas rúas, tanto no que respecta ó grosor das capas de firme necesario como ó material a empregar na capa de rodadura, terase en conta o carácter e o tráfico das vías.
2. En travesías e vías de penetración recoméndase o cambio da textura do pavimento da calzada, respecto do existente nas estradas, aínda utilizando materiais análogos, con obxecto de facilitar unha mellor diferenciación entre o urbano e o interurbano.
3. Nas zonas de estacionamento aconséllase o emprego de pavimentos diferenciados. As xuntas que se prevexan nestes pavimentos dispoñeranse convenientemente para orientar o mellor aparcamento.
4. En todo caso, recoméndase que de tódolos materiais posibles para cumprir as funcións antes indicadas, se opte por aqueles máis drenantes de cara a compatibilizar a urbanización co ciclo hídrico.
5. Cando existan desniveis na proximidade inmediata das vías, estes trataranse de forma que os taludes e terrapléns que sexan necesarios teñan unha pendente que impida o corremento de terras, colocando muros de contención nos lugares necesarios, podendo non corresponderse a rasante da calzada coa das beirarrúas en contacto coa aliñación oficial.
6. Os materiais de pavimentación, elixiranse de acordo cun código funcional que distinga a categoría do espazo: circulación, peonil, estancia de persoas e de vehículos, uso conxunto de persoas e de vehículos, etc.
7. O solo de prazas e beirarrúas resolverase con materiais que non dificulten a circulación das persoas e de vehículos de man.
8. As tapas de arquetas, rexistros, etc. orientaranse tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento e nivelaranse co seu plano de tal forma que non resalten sobre o mesmo.
9. As diferencias de nivel entre distintos pavimentos resolveranse con bordos ou outros elementos de separación que definan claramente os seus perímetros.
10. Os pasos de carruaxes e de emerxencia nunca deformarán o perfil lonxitudinal das beirarrúas, nas que soamente se poñerán de manifesto pola diferenza de materiais e polo chafranado do bordo.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado definitivamente polo Concello 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



11. Nas beirarrúas, as reixas de ventilación de redes e outros elementos soterrados, deseñaranse de tal xeito que non supoñan risco de caída por enganche do calzado.

12. Como norma xeral procurárase que a pendente das rúas non supere o 4%. En rúas con pendentes superiores ó 6% de tráfico denso ou tráfico industrial, e nas restantes rúas con pendente superior ó 8%, será recomendable dispoñer dun pavimento antiesvarante. Esta precaución será obrigatoria para pendentes, superiores ó 8% nas primeiras e ó 10% nas segundas.

13. A pendente mínima será do 0,8%. Admitiranse excepcionalmente pendentes menores sempre que o proxecto resolva axeitadamente a drenaxe da plataforma, utilizando cunetas, ampliando a frecuencia de sumidoiros, etc.

14. No acondicionamento das marxes empregaranse contencións vexetais que se acompañarán preferentemente con aliñacións de árbores.

15. Na pavimentación dos carrís-bici, cando estes acompañan a calzadas destinadas ó tránsito de vehículos, recoméndase o cambio de materiais e/ou textura do pavimento de calzada. A separación entre ámbalas dúas calzadas realizarase preferentemente coa introdución de elementos de protección vexetais sempre que a dimensión global o permita; en rúas e travesías urbanas aconséllase dispoñer unha banda de aparcamento formalizado entre as dúas calzadas. En canto á separación do carril-bici coas beirarrúas ou viario peonil, realizarase preferentemente con cambios de material, desaconsellándose o emprego de bordos ou outros elementos de separación, cando a dimensión do carril-bici sexa inferior a 1,80 m.

16. A implantación de pistas de bicicletas nas estradas e vías municipais realizarase preferentemente acompañando o trazado das mesmas, mantendo unha banda de separación entre a calzada e a pista de bicicletas que permita albergar os restantes elementos funcionais da estrada (beirarrúa, taludes, gabias) e eventualmente, a plantación de arboredo. Como norma xeral, procurárase que a pendente das pistas de bicicletas non supere o 5%, admitíndose en casos excepcionais pendentes en torno ó 7%.

17. O acondicionamento dos camiños municipais de carácter rural realizarase preferentemente con pavimentos brandos de carácter granular ou pavimentos pétreos asentados sobre area, evitándose no posible o emprego de regas e pavimentos asfálticos. No acondicionamento das súas marxes empregaranse contencións vexetais que se acompañarán preferentemente con aliñacións de árbores.

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 Gomez Otero.

18. No deseño e disposición dos elementos de pavimentación (incluídas tapas de arquetas, rexistros e reixas) estarase ó disposto na lexislación de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas vixente e regulamento que a desenvolva.

19. Sempre que sexa posible, segundo o carácter da vía, o seu ancho, a topografía e os extremos que conecte, os proxectos de urbanización valorarán a posibilidade de construción de carrís-bici.

#### Art. 7.2.2. Arboredo e xardinería

1. As beirarrúas acompañaranse preferentemente de aliñacións de árbores.

2. Os sistemas de rega por circulación superficial non ofrecerán solucións de continuidade co pavimento. Se as gabias e regadoiras son profundas e entrañan perigo para os viandantes contarán coas correspondentes proteccións. Igualmente acondicionaránse de tal xeito que non medre a vexetación, ben mediante a implantación de reixas ou recheo de áreas ou similares.

3. Os espazos verdes deberán ser ordenados na súa totalidade, evitando espazos residuais sen ningún tratamento.

4. As bandas de protección de estradas e infraestruturas básicas recibirán o tratamento de zonas verdes. Empregaránse especies de raíz superficial que non danen a infraestrutura.

5. Prohíbese a plantación arbórea sobre a vertical de calquera infraestrutura.

6. A distancia mínima entre árbores e cerramento de parcelas ou liña de fachada será de 1,5 metros.

#### Art. 7.2.3. Mobiliario urbano

1. Os quioscos, casetas, postos e terrazas, nas beirarrúas, non poderán obstaculizar o paso das persoas, interferir perspectivas de interese, a visibilidade do viario ou da sinalización. Manterán un ancho libre de beirarrúa superior a 1,50 metros.

2. Tódolos bancos, que se fixen no chan, constituiránse con materiais duradeiros que non precisen conservación.

3. Cando se constrúan estanques ou láminas de auga, estes deberán ser accesibles ás persoas.

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

de data 09 XAN. 2018



4. O mobiliario urbano, nas súas características e disposición, estará ó establecido na lexislación de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas vixente e regulamento que a desenvolva.

#### Art. 7.2.4. Sinalización

1. Os sinais verticais xerais de tráfico concentraranse na entrada de cada treito de rúa, preferentemente pegados sobre a fachada dos edificios ou sobre o muro de cerramento, inmediatas ás placas de denominación.

2. Os sinais verticais particulares de tráfico situaranse, de preferencia, pegados ás fachadas dos edificios ou nos cerramentos das parcelas e evitárase no posible o encravamento de postes, sexa nos bordos ou nas inmediacións das aliñacións.

3. A disposición e características dos sinais verticais estarán ó que prevea a lexislación de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas vixente e regulamento que a desenvolva.

#### Art. 7.2.5. Abastecemento de auga potable

1. Para o dimensionado da rede haberá de preverse un consumo medio de 300 litros por habitante e día. O consumo máximo para o cálculo da rede para usos non industriais obtense multiplicando o consumo diario medio por dous. Esta dotación enténdese globalmente; é dicir, incluíndo perdas na rede, regas de viais e zonas verdes.

2. Para usos industriais, a rede dimensionarase, como mínimo para un consumo medio de 0,5 litros por segundo e hectárea bruta. O consumo máximo para o cálculo obtense multiplicando o consumo medio diario por 2,3.

3. En todo caso, estarase ás condicións técnicas que prescriban os provedores do servizo.

4. A rede que se proxecte deberá ser mallada, excepto nos seus ramais de menor xerarquía. Neste caso os testeiros dos ramais contarán con dispositivo de desaugue á rede de saneamento. Calquera solución que non respecte este criterio só será admisible previa unha xustificación detallada en termos económicos e funcionais.

5. O diámetro mínimo dos tubos na rede será, excepto nos ramais terminais, de 100 mm de modo que sobre ela poidan instalarse hidrantes de diámetro 80 mm. Se os hidrantes proxectados son de diámetro 100 mm, o entubado do que se derivan terá un diámetro mínimo

de 150 mm. De preferencia utilizarase polietileno de alta densidade ou a fundición dúctil, como materiais dos conductos.

6. Tódolos proxectos de abastecemento deberán incluír unha xustificación hidráulica da solución adoptada. Cando a adopción dos diámetros mínimos anteriores sexan superiores ós que resultarían esixibles polos cálculos, bastará cunha comprobación do funcionamento hidráulico nas hipóteses máis desfavorables. Cando se desenvolvan áreas ou sectores de nova creación esixírase un cálculo pormenorizado.

7. A velocidade da auga nos tubos principais deberá estar comprendida, salvo xustificación razoada en contra, entre 0,5 e 1,8 m/s.

8. Os entubados deberán situarse a un nivel superior ó dos sumidoiros circundantes.

9. Os tubos, válvulas e pezas especiais dispoñeranse coa timbraxe suficiente para garantir a estanquidade e durabilidade da rede. A presión normalizada de proba en fábrica non será inferior, en ningún caso, a 10 atmosferas. Os materiais cumpriran as condicións requiridas no Prego de Condicións Técnicas Xerais para entubados de abastecemento de auga (MOPU 1974).

10. Tódalas acometidas dispoñerán de chave de paso rexistrable na vía pública.

#### Art. 7.2.6. Rede de rega

1. Estableceranse en tódalas zonas de parque, xardíns e demais espazos públicos libres, as instalacións suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup>/ha. As bocas de rega serán dos materiais e modelos adoptados polo Concello, conectadas a redes independentes derivadas da rede xeral, coas súas correspondentes chaves de paso. A distancia entre as bocas de rega xustificárase conforme á presión da rede de tal forma que os radios de acción se superpoñan o necesario para non deixar ningún espazo, sen cubrir.

2. A protección contra incendios resolverase mediante hidrantes do tipo e do calibre establecidos polos servizos técnicos municipais. Os hidrantes situaranse nas condicións e ás distancias sinaladas pola normativa vixente (DB-SI), así como a carón dos edificios de equipamento e daqueles susceptibles de maior risco.

3. Igual que na rede de abastecemento, os materiais cumpriran o apartado 9 do artigo anterior.

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 Secretarí do Concello de Frades.

Asda. Carmen Gómez Otero



4. En tódolos casos, o diámetro da toma será, como máximo, a metade do diámetro do entubado do que deriva.

#### Art. 7.2.7. Rede de saneamento

1. O saneamento realizarase normalmente polo sistema separativo, ben puro ou admitindo coas augas residuais unha proporción limitada das de chuvia, de maneira que o resto destas vertan previo tratamento axeitado, directamente nos arrosios naturais, que deberán ter asegurada a súa continuidade ata unha canle pública.

2. As seccións mínimas da rede de sumidoiros, tanto para a rede como para acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros, serán de 30 cm de diámetro e as velocidades máximas de 3 metros por segundo, cando os conductos sexan de formigón centrifugado ou vibrado. Poderán aumentarse a valores maiores adoptando entubado de plástico ou equivalentes pola dureza do seu revestimento, nos casos en que esto sexa preciso. En seccións visitables poderán acadarse velocidades de 5 metros por segundo.

3. As pendentes mínimas nos ramais iniciais serán do 1%, e nos demais determinaranse de acordo cos caudais para que as velocidades mínimas non descendan de 0,5 metros por segundo. Se fosen inferiores instalaranse, na cabeceira dos ramais, cámaras de descarga automática de auga limpa. A capacidade destas será de 0,5 m<sup>3</sup> para os sumidoiros de 30 centímetros e de 1 m<sup>3</sup> como mínimo para as restantes.

4. Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas negras o medio e o máximo previstos para o abastecemento de auga, afectados ou non por un coeficiente reductor, que non poderá ser inferior ó 85%. Para os caudais de augas de chuvia calcularanse, a partir de datos pluviométricos oficiais, os caudais máximos procedentes de chuvias; con probabilidade de repetición cada dous anos se as pendentes do terreo son apreciables, e con probabilidade de repetición cada cinco anos se as pendentes de terreo son moi pequenas, para colectores que saneen áreas inferiores a 50 Ha. Para concas vertentes maiores, a probabilidade de repetición fixarase en función do risco que as inundacións poidan provocar, non sendo, en ningún caso, inferior a 10 anos.

5. Non se considera preciso realizar ningún cálculo para estimar o atraso na acumulación de caudais en concas vertentes inferiores a 20 Ha. En concas superiores será obrigado facelo.

6. Os aliviadoiros das crecidas dimensionaranse, salvo xustificación expresa, para unha dilución 5:1 (cinco partes de auga de chuvia e unha parte de augas negras), situándose tan próximos ás canles naturais como sexa posible. Dispoñerán de pozo de limpeza.

7. As conducións serán soterradas, seguindo o trazado da rede viaria ou espazos libres públicos. Salvo imposibilidade técnica, o recubrimento mínimo do entubado medido desde a súa xeratriz superior, será de 1,25 m para os conductos de recollida de augas pluviais, e en residuais de 1,0 m para zonas non rodadas e de 1,5 m para zonas rodadas, debendo situarse en todo caso a nivel inferior ás conducións de abastecemento circundante, e nunca a menos de 0,30 m de distancia.

8. As obras especiais de aliviadoiros ou sifóns dispoñerán de pozos de limpeza á entrada e á saída.

9. Dispoñeranse pozos de rexistro cada 50 m, así como en tódolos cambios de aliñación e rasante e nas cabeceiras. Esta distancia poderá ampliarse a 100 m en conducións visitables.

10. Cando as augas de chuvia se evacúen pola rede de augas residuais, dispoñeranse sumidoiros cada 40 m ou, polo menos, en tódolos cruces de rúas.

11. Poderán utilizarse calquera dos materiais prescritos no Prego de Prescricións Técnicas Xerais para Entubados de Saneamento de Poboacións (MOPU/86), coas condicións sinaladas nel.

12. As xuntas deberán ser estancas. Empregarase preferentemente a solución elástica mediante xunta de goma. Prohíbese a utilización de unións ríxidas de corchete, salvo que se xustifique mediante un tratamento adecuado a impermeabilidade das mesmas. Os pozos, arquetas e sumidoiros deberán ser estancos, debendo tratarse adecuadamente as superficies que estean en contacto coa auga.

13. Tódalas redes de sumidoiros que se proxecten en solo urbano, urbanizable ou de núcleo rural, acometerán á rede municipal. Esta conexión resolverase nun pozo de rexistro.

14. Así mesmo a conexión ó saneamento das acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros producirase en pozos de rexistro.

#### Art. 7.2.8. Condicións dos verquidos

1. En xeral, tódalas vivendas, conxuntos de vivendas e as instalacións industriais incorporarán os seus verquidos á rede municipal, cumprindo as condicións indicadas nestas Normas ou aquelas que, en desenvolvemento delas, estableza o Concello.

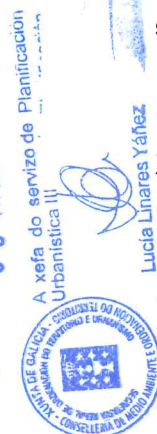
DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do PXOM de Frades, aprobado provisionalmente por este Concello en Sesión Plenaria celebrada o día 12 de setembro de 2017.

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



Lucía Linares Yáñez



2. Cando por imposibilidade topográfica, ou por razón urbanística non sexa posible ou aconsellable a incorporación dos verquidos á rede municipal, o planeamento que regule a nova implantación deberá garantir a viabilidade da planta de tratamento de vertidos requirida e, moi especialmente, do seu mantemento.
3. Poderá esixirse a instalación de tratamentos previos ó verquido á rede municipal, naquelas industrias ou actividades onde o nivel de contaminación emitido así o xustifique.
4. Non se permitirá ningún verquido directo a canles públicas.

#### Art. 7.2.9. Redes de distribución de enerxía eléctrica

1. Tanto en baixa coma en alta tensión, as redes de distribución serán soterradas, salvo que xustificacións previas, debidamente aprobadas, aconsellen a instalación aérea.
2. As redes de distribución terán as seguintes características:
  - Baixa Tensión: 380/220 V.
  - Alta Tensión: máximo 30 KV, dentro das normalizadas pola Administración competente.

Calquera suministro a tensión superior ás indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado do correspondente estudo técnico-económico da compañía subministradora, xustificando o uso da dita tensión.

3. A rede de servizo de iluminación pública será independente da rede xeral.
4. O cálculo das demandas de potencia en baixa tensión efectuarase de acordo cos graos de electrificación establecidos no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión, ou disposición que o substitúa, e, se non, por previsións debidamente xustificadas en función do tipo de usuario ó que se destina.
5. Cando a carga total correspondente a un edificio sexa superior a 50 KVA, a propiedade estará obrigada a facilitar á compañía subministradora de enerxía un local capaz para instalar o centro de transformación, nas condicións que se indican no Regulamento de Acometidas Eléctricas.

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: Carmelo Gómez Otero.

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

de data 09 XAN. 2018



Os centros de transformación deberán localizarse sobre terreos de propiedade privada, comunitaria ou pública, preferentemente soterrados, salvo aqueles que se realicen en locais.

7. Procurarase a integración dos centros de transformación na edificación, admitíndose a súa disposición soterrada sempre que resolvan o seu acceso desde a vía pública, e a súa drenaxe directa á rede de sumidoiros. En todo caso, o centro de transformación non se poderá realizar por debaixo do segundo soto.
8. Excepcionalmente, en solo urbano, poderá admitirse polo Concello a disposición soterrada dalgún centro de transformación, baixo zonas públicas.
9. Calquera centro de transformación soterrado deberá situarse deixando unha distancia libre maior de 1 m a calquera conducción rixida existente (saneamento, abastecemento, gas, telefonía, etc.), esta distancia poderá reducirse si se conta con autorización expresa do Concello e da entidade titular da conducción afectada.

10. Tódalas instalacións satisfarán o determinado nos regulamentos electrotécnicos e normas vixentes, así como a normativa da compañía subministradora sempre que non se opoñan ó establecido nestas Normas.
11. As subestacións de transformación distarán máis de 5 metros dos muros e cimentos dos edificios lindeiros.

#### Art. 7.2.10. Iluminación pública

1. Empregaranse dispositivos de baixo consumo e alta eficiencia enerxética e a instalación de pantallas que concentren a luz no chan.
2. Os novos proxectos de urbanización contemplarán a conveniencia da instalación dun sistema de placas fotovoltaicas para reducir os custos de mantemento da iluminación pública.
3. Os niveis mínimos de iluminación exterior serán:
  - Paseo e área peonil: 5 lux.
  - Rúa: 8 lux.
  - Beirarrúa, pasaxe e calella: 5 lux.

O coeficiente de uniformidade será superior a 0,3.



4. A relación entre a separación e a altura dos focos non deberá ser superior a 4,5, salvo nos casos en que a brillantez dos focos estea delimitada e se xustifique adecuadamente.

5. En interseccións de vías continuarase co maior nivel de iluminación nos primeiros 25 metros da rúa de menor nivel, medidos desde a intersección das beirarrúas.

Nos cruces de rúas, os puntos de luz deberán dispoñerse despois do cruce no sentido de marcha dos vehículos. Nas curvas pronunciadas deberán dispoñerse a menor distancia da normal e na parte exterior da curva.

6. Na redacción dos proxecto de iluminación deberá cumprirse a regulamentación vixente, así como as normas e criterios que fixe o Concello.

Reflectiranse cantos cálculos e razoamentos se precisen para xustificar a instalación de iluminación adoptada e xustificarse a súa economía de funcionamento e conservación.

7. As tapas de conexión e mecanismos dos soportes atoparanse fóra do alcance dos nenos e terán un mecanismo de peche controlable. Os puntos de luz estarán protexidos por materiais irrompibles e os postes serán de materiais inoxidables.

8. Na nova colocación de puntos de luz valorarase a posibilidade de ubicación de placas fotovoltaicas para abastecemento do alumeadado público.

9. A iluminación ambiental de áreas con arboredo realizarase de xeito que sexa compatible con este. En consecuencia os puntos de luz non poderán ter unha altura superior a 4,5 metros.

10. Nas aliñacións, os puntos de luz alternarán coas árbores ou ben fixaranse nas fachadas dos edificios. En todo caso, a disposición dos puntos de luz será compatible co arboredo das beirarrúas e prazas públicas.

#### Art. 7.2.11. Rede de telecomunicacións

1. En zonas de nova urbanización as redes do servizo de telecomunicacións deberán ser subterráneas, así como os distintos tipos de arquetas, e deberá reservarse espazo para os distintos operadores. Os armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados na edificación ou nos cerramentos de parcela, evitándose a súa interferencia ambiental.

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 Secretaríña do Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero.

2. As conexións, o deseño da rede e o seu cálculo realizaranse conforme ós criterios das compañías concesionarias. Os criterios das compañías concesionarias deberán en todo caso estar dentro do marco legal recollido na Lei 9/2014, de 8 de maio, Xeral de Telecomunicacións.

3. As autorizacións ou licenzas necesarias, en calquera tipo de solo, rexeranse polo disposto na lexislación vixente, en concreto: Lei 9/2014, do 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións, Lei 12/2012, de 26 de decembro, de medidas urxentes de liberalización do comercio e determinados servizos e Lei 9/2013, de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia, ou normativas que as substitúan.

#### Art. 7.2.12. Rede de gas

1. O deseño da rede e das instalacións complementarias, así como o cálculo, condicións dos materiais, probas, ensaios, condicións de control e mantemento deberá realizarse acorde co establecido no Regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos (O.M. 18.11.1974 e O.M. 26.10.1983) e das súas Instrucións Complementarias. A rede que se execute terá as características esixibles para o subministro, a través dela, de gas natural.

2. As conductiones serán soterradas, así como as instalacións complementarias. Os foxos terán unha base firme, continua e exenta de materiais que poidan danar a conductione. A súa profundidade será, como mínimo, de 0,60 m, medidos desde a rasante do terreo.

3. As unións serán estancas e manterán o nivel de calidade do resto da canalización, cumprindo, en todo caso, as especificacións das Normas UNE que correspondan ó material utilizado.

4. A separación da conductione con outras instalacións será como mínimo de 0,20 m en cruces e 0,40 m en paralelo para a Media Presión A, e de 0, 10 m en cruces e 0,20 m en paralelo para a Media Presión B e Baixa Presión.

#### Art. 7.2.13. Proxectos de xardinería

1. O proxecto de xardinería xustificará o sistema de rega elixido, a rede de iluminación pública que incorpore, e os elementos do mobiliario urbano, incluíndo un estudio dos custos de mantemento e conservación.

2. O proxecto de xardín cumprirá as seguintes condicións:

a) Pendente máxima dos paseos recomendable do 10%.

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

de data 09 XAN. 2018





- b) A iluminación media dos paseos será igual ou superior a 7 lux., en servizo, cun factor de uniformidade maior ou igual de 0,20. A iluminación media de fondo será igual ou superior a 2 lux.
- c) Nas zonas forestais deberán preverse hidrantes de 100 mm, na proporción dun por cada 4 hectáreas. Deberán situarse en lugares facilmente accesibles e estarán debidamente sinalizados.
3. Deberá preverse dotación de fontes de beber, xogos infantís, bancos, e eventualmente servizos hixiénicos se o tamaño do parque é superior a 25 hectáreas.
4. As gabias terán unha dimensión proporcional ó porte do arboredo, e en todo caso, non inferior ós 80 centímetros de diámetro.
5. O solo dos paseos, camiños e sendeiros resolverase preferentemente con terra areada batida en seccións transversais bombeadas cunha pendente máxima do 2%. As superficies horizontais deberán ser permeables e estar drenadas.
6. Nos parques urbanos preservárase o nivel de solo das áreas que estean arboradas.
7. O tronco dos plantóns das árbores de porte grande terán unha circunferencia de 22-24 centímetros, medida a 1 metro de altura desde o arranque das raíces; as árbores de porte mediano terán de 20-22 cm, e os de porte pequeno terán de 18-20 cm.
8. Tódolos plantóns deberán conservar a guía principal e ter o tronco recto.
9. As árbores de aliñacións plantaranse con titores, proteccións mecánicas, protección contra cans e ventos para asegurar o seu enraizamento e protexer o seu crecemento nos primeiros anos.
10. A plantación dos parques efectuarase na primeira etapa de urbanización do sector.
11. No seu deseño e execución estarase ás prescricións da lexislación de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas vixente e regulamento que a desenvolva.



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

Asdo.: Carmen Gómez Otero.



## TÍTULO VIII. CONDICIÓN PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO URBANO. ORDENANZAS.

### CAPÍTULO 1. CONSIDERACIÓN XERAIS

#### Art. 8.1.1. Definición

Son as condicións particulares, que xunto coas xerais da edificación e dos usos, regulan as condicións as que deben atermos as obras de edificación, en función da súa localización, tanto en solo urbano como urbanizable, con ordenación pormenorizada.

#### Art. 8.1.2. División en zonas

En base ós obxectivos do Plan Xeral, o solo urbano e urbanizable con ordenación pormenorizada dividiuse en nove zonas, as cales se diferencian polo uso característico e a tipoloxía de edificación, fixándose nos artigos seguintes as condicións para a súa execución. Estas zonas son as seguintes:

ZONA 1ª: Residencial colectiva en edificación aberta ou mazá pechada.

ZONA 2ª: Residencial unifamiliar adosada

ZONA 3ª: Residencial unifamiliar illada ou pareada.

### CAPÍTULO 2. ZONA 1ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABERTA OU MAZÁ PECHADA

#### Art. 8.2.1. Ámbito e características.

Comprende as áreas do territorio sinaladas nos planos CU de cualificación do solo urbano.

O seu uso característico é o residencial clase B

Ós efectos da aplicación das condicións de edificación na Zona, distínguense dous graos en función da tipoloxía edificatoria.

Grao 1º: Vivenda colectiva en edificación apegada.

Grao 2º: Vivenda colectiva en edificación illada.

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

de data 09 XAN. 2018

A xefa do servizo de Planificación Urbanística II  
Lucía Linares Yáñez

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

Asdo.: Carmen Gómez Otero.

O grao 2º, independentemente das condicións da parcela será de aplicación en parcelas lindantes con outras destinadas a outras ordenanzas ou equipamentos.

O grao 1º será de aplicación no caso de que os dous soares lindantes laterais se atopen edificados ata o linde da parcela. Cando se atope so un deles edificado no linde será obrigatorio o apego a este, rexendo as condicións da edificación para o grao 2º.

Tamén será de aplicación o grao 1º naqueles solares existentes á entrada en vigor do presente planeamento que non atinchan o fronte mínimo de 14 metros, ou nos casos de parcelacións legalmente executadas en función da parcela mínima permita pola anterior normativa, sempre e cando se presente acordo de medianeira e edificación simultánea cos solares lindantes.

No resto dos casos será de aplicación o grao 2º.

#### Art. 8.2.2. Aliñacións e rasantes en grao 1º.

As fixadas nos planos correspondentes

#### Art. 8.2.3. Aliñacións e rasantes en grao 2º.

As fixadas nos planos correspondentes

Prohíbese o aproveitamento en subsolo da superficie de parcela comprendida entre a aliñación exterior das vías e a aliñación dos corpos edificados como consecuencia da aplicación dos recuamentos dos mesmos.

#### Art. 8.2.4. Condicións de parcelación

Respectaranse as parcelación legalmente executadas en base á anterior normativa.

Para novas parcelacións establécense os seguintes valores:

Grao 1º: Parcela mínima neta de 200 m<sup>2</sup>. Este valor non é vinculante para as parcelas que se destinen a usos dotacionais e infraestruturais, con edificio de uso exclusivo.

Fronte mínimo de parcela: 6 m.

Grao 2º: Parcela mínima neta de 300 m<sup>2</sup>. Este valor non é vinculante para as parcelas que se destinen a usos dotacionais e infraestruturais, con edificio de uso exclusivo.

Fronte mínimo de parcela: 14 m.

#### Art. 8.2.5. Condicións de edificación en grao 1º

- Fondo máximo edificable: 14 m.



- Número de plantas e altura da edificación: os fixados nos planos de ordenación coa seguinte correspondencia:

B+1 ----- 7,50 m

B+2 ----- 10,50 m

- Pendente de cuberta: 40°, sendo continua, sen quebres, en todo o seu desenvolvemento

- Altura máximo de cumieira: 4 m.

- Admítese o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa.

- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldróns de cuberta segundo as condicións fixadas na presente normativa.

- O uso dos espazos de parcela libres de edificación se regulará polo disposto no artigo correspondente da presente normativa.

#### Art. 8.2.6. Condicións de edificación en grao 2º.

- Ocupación do solo: 50%.

- Número plantas e altura da edificación: os fixados nos planos de ordenación coa seguinte correspondencia:

B+1 ----- 7,50 m

B+2 ----- 10,50 m

- Recuamento máximo á aliñación: 5,00 m.

- Separación a testeiro: 3,00 m.

- Separación a outros lindeiros: 3,00 m.

Con obxecto de preservar a aparición de medianeiras ao descuberto, para os soares lindantes con parcelas cualificadas como Zona 3ª, Grao 1º (edificación apegada), ou soares edificadas sobre lindeiro, actuarase do seguinte modo:

Os bloques abertos apegaranse ao lindeiro común con dito solar, edificado, constituíndo un corpo de edificación, sobre a aliñación oficial, de oito metros de lonxitude máxima, respectando as condicións de ocupación, altura e número de plantas da Zona, así como a separación cos demais lindeiros, e aliño no resto do fronte de fachada do solar.

- Separación mínima entre bloques: 6,00 m.

- Pendente de cuberta: 40°, sendo continua, sen quebres, en todo o seu desenvolvemento

- Altura máximo de cumieira: 4 m.

- Admítese o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa.

A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldróns de cuberta segundo as condicións fixadas na presente normativa.

O uso dos espazos de parcela libres de edificación se regulará polo disposto no artigo correspondente da presente normativa.

- Condicións de integración paisaxística:

- Nas parcelas que lindan con solo rústico evitarase a aparición de partes sobresaíntes de sotos e semisotos sobre a rasante dos terreos, na fachada urbana volcada cara ó medio rural.

#### Art. 8.2.7. Usos compatibles.

- Industrial: Categoría A.

- Servizo terciario:

- Categoría Hospedaxe. Todos os graos, en edificio exclusivo ou compatible co residencial.

- Categoría Comercio: Grao 1º, tipos 1, 2.1 a 2.4, 3, Grao 2º, todos os tipos. Todos eles en situación de planta baixa, e mesmo primeira vinculada á planta baixa.

- Categoría Oficinas, en graos 1, 2 e 3.

- Categoría Salas de reunión. En situación de planta baixa ou primeira vinculada á planta baixa

- Categoría Residencia comunitaria, en calquera situación.

- Garaxe-aparcamento: categorías 2ª, 3ª e 4ª

- Dotacional:

- Equipamento: clases 1, 2, 3, 4, e 5 en situación en plantas baixas ou altas de edificio de vivendas. Todas as categorías en edificio de uso exclusivo previa tramitación do estudio de detalle correspondente.

- Servizos urbanos: clases 1, 2 e 3.



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.



**CAPÍTULO 3. ZONA 2ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA****Art. 8.3.1. Ordenanza de residencial unifamiliar apegada.**

## 1.- Ámbito e características

Comprende e é de aplicación a presente ordenanza naquelas zonas da capital municipal onde existen edificacións apegadas de vivenda unifamiliar e os soares vacantes situados entre estas, sinalados a tal efecto nos planos de pormenorización do solo urbano e urbanizable delimitado.

## 2.- Tipoloxía

Responde á tipoloxía de edificación illada ou apegada.

O seu uso característico é o residencial, clase 'A', admitíndose a clase "B" (colectiva) exclusivamente no caso de tratarse de vivendas unifamiliares adosadas con portal para cada unha delas sobre unha única parcela en condominio.

En caso de existir edificacións, que non sexan alpendres ou galpóns, apegadas a lindeiras será obrigatorio construír sobre ese linde da parcela.

En caso de existir edificacións illadas nos lindes da parcela será obrigatorio o recuamento a ese de data

En caso de se atopar vacantes as parcelas colindantes poderase optar pola edificación apegada sempre e cando exista acordo de medianeira e edificación simultánea.

## 3.- Aliñacións e rasantes:

- As fixadas nos planos correspondentes. Admítense o recuamento das edificacións con respecto á aliñación sendo neste caso o máximo establecido en seis metros. En todo caso a fachada da edificación se colocará paralela á aliñación.
- Fondo máximo: 16 m medidos perpendicularmente á aliñación oficial ou á liña de fachada no caso de atoparse retranqueada.
- Recuamento a lindeiros: 3 m, no caso de non adosar

## 4.- Condicións de parcelación

- Parcela mínima (neta): 300 m<sup>2</sup> para edificación illada e 150 para edificación apegada ou a existente sempre que se demostre a imposibilidade de ampliar a parcela por se atopar as colindantes consolidadas pola edificación. Para vivendas unifamiliares en parcela única (condominio) esixírase unha superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> por vivenda.

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte do Plan Xeral 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.

- Fronte mínimo: 6 metros para edificacións apegadas e 12 para edificacións illadas. Quedan eximidos do cumprimento do fronte mínimo de edificacións illadas aquelas parcelas que se atopan edificadas nas súas dúas colindantes con edificación illada.

## 5.- Condicións de volume.

- Edificabilidade: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
- Altura da edificación: 6,50 m.
- Número de plantas: Dúas (B+I).
- Pendente de cuberta: 40°, sendo continua, sen quebres en todo o seu desenvolvemento.

## 6.- Usos compatibles.

- Industrial: Categoría A.
- Servizo terciario:
  - Categoría Hospedaxe: Grao 1º e 2º. Ambos en edificio exclusivo ou compatibles co residencial.
  - Categoría Comercio: Grao 1º tipos 1 e 2.1, Grao 2º tipo 3, todos eles en situación de planta baixa, illado ou contiguo.
  - Categoría Oficinas: Grao 3º, en situación de planta baixa ou primeira.
  - Categoría Salas de reunión, en situación de planta baixa, edificio illado ou contiguo.
  - Categoría Residencia comunitaria en edificio exento.
- Garaxe-aparcamento: categorías 1ª, 2ª e 3ª
- Dotacional:
  - Equipamento: clases 1, 2, 3, 4 e 5, en situación de planta baixa ou en edificio de uso exclusivo.
  - Servizos urbanos: clases 1, 2 e 3 en edificio de uso exclusivo.

## 7. Outras condicións.

- Admítense o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa, computando, a efectos de edificabilidade todos os espazos de altura maior ou igual a 1,50 m.



- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldóns de cuberta segundo as condicións fixadas na presente normativa.

Poderase construír unha planta de soto ou semisoto.

- Admítese a construción dunha edificación secundaria, mesmo sobre lindeiras, coas seguintes condicións:

- Ocupación do solo 15% da edificada como construción principal.
- Altura de bordo: 2,80 m.
- Altura total: 3,50 m.
- Usos permitidos, adscritos e complementarios ao uso principal: almacén de apeiros, barbacoa, adegas, garaxe ou outros que cumpran fins similares.
- Acabado para estas construcións: Non se permite a utilización como vistos de materiais deseñados para ser revestidos.
- Estas construcións auxiliares computarán no global das condicións de volume fixadas para a parcela pola ordenanza.

- Peches:

- Posición: a aliñación fixada nos correspondentes planos ou no lindeiro correspondente.
- Altura máxima: Dous metros sobre o perfil lonxitudinal da calzada.
- Tipo: Admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de bloques de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o terreo, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

- Condicións de integración paisaxística:

- Nas parcelas que lindan con solo rústico evitarase a aparición de partes sobresaíntes de sotos e semisotos sobre a rasante dos terreos, na fachada urbana volcada cara ó medio rural.
- Nas parcelas inmediatamente lindantes co rego do Porto, ó seu paso polo solo urbano de Pontecarreira deberá realizarse un estudo de detalle coa finalidade de ordenar os volumes resultantes, tendo en conta o rego existente e a integración paisaxística deste. En tanto non se redacte este estudo de detalle, neste ámbito non se poderán realizar outras obras que as de conservación e mantemento do uso preexistente.

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

Frades, 18 de setembro de 2017.  
A Secretaría do Concello de Frades.

Asdo.: Carmen Gómez Otero.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio  
de data 09 XAN. 2018

A xefa do servizo de Planificación Urbanística  
Lucía Linares Yáñez

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

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

#### 1.- Ámbito e características

Comprende as áreas do territorio sinaladas baixo o epígrafe de Residencial Unifamiliar Illada nos planos de pormenorización do solo urbano e urbanizable delimitado.

Responde á tipoloxía de edificación illada ou pareada.

O seu uso característico é o residencial, clase 'A'.

#### 2.- Aliñacións e rasantes:

As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.

#### 3.- Condicións de volume.

- Fronte mínimo de parcela: 12 m para edificacións illadas e 9 para pareadas.

- Parcela mínima (neta): 300 m2.

- Ocupación do solo: 60% de parcela neta.

- Edificabilidade: 0,60 m2/m2. de parcela neta.

- Altura da edificación: 6,50 m.

- Número de plantas: Dúas (B+I).

- Pendente de cuberta: 40º, sendo continua e sen quebres en todo o seu desenvolvemento, segundo condicións particulares da presente normativa.

- Recuamento máximo en relación a aliñación: 3,00 m. No caso de que as edificacións colindantes estean construídas en liña de fachada, se continuará a aliñación definida por elas.

- Separación a lindeiros: 3,00 m.

#### 4.- Usos compatibles.

- Industrial: Categorias A e B. En categorías B as edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación de 250 m2 construídos.



## - Servizo Terciario:

- Categoría Hospedaxe: Grao 1º e 2º. Ambos en edificio exclusivo ou compatible co residencial.
- Categoría Comercio: Grao 1º tipos 1 e 2.1, Grao 2º tipo 3, en situación de planta baixa, illado ou contiguo.
- Categoría Oficinas: Grao 3º, en situación de planta baixa ou primeira.
- Categoría Salas de reunión, en situación de planta baixa, edificio illado ou contiguo.
- Categoría Residencia comunitaria, en edificio exento

## - Garaxe-aparcamento: categorías 1ª, 2ª e 3ª

## - Dotacional:

- Equipamento: clases 1, 2, 3, 4 e 5, en edificio de uso exclusivo.
- Servizos urbanos: clases 1, 2, e 3 en edificio de uso exclusivo.

## 5. Outras condicións:

- Admitirase a tipoloxía pareada con condicións de edificación simultánea ou apegada a medianeiras existentes. O apeque será obrigatorio para edificacións a ubicar en parcelas lindantes con medianeiras existentes.
- Ademais admítase o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa, computando, a efectos de edificabilidade todos os espazos de altura libre maior ou igual a 1,5 m.
- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítase a construción de xanelas inclinadas nos faldóns de cuberta segundo as condicións fixadas na presente normativa.
- Poderase construír unha planta de soto ou semisoto.
- Admítase a construción dunha edificación secundaria, mesmo sobre lindeiros, coas seguintes condicións:
  - Ocupación do solo 15% da edificada como construción principal e nunca maior das consideracións recollidas no artigo referente a galpóns e construcións auxiliares da presente normativa.
  - Altura de bordo: 2,80 m.
  - Altura total: 3,50 m.

- Usos permitidos, adscritos e complementarios ao uso principal: almacén de apeiros, barbacoa, adega, garaxe ou outros que cumpran fins similares.

- Acabado para estas construcións: Non se permite a utilización como vistos de materiais deseñados para ser revestidos.

- Estas construcións auxiliares computarán no global das condicións de volume fixadas para a parcela pola ordenanza.

## - Peches:

- Posición: a aliñación fixada nos correspondentes planos

- Altura máxima: Dous metros sobre o perfil lonxitudinal da calzada.

- Tipo: Admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de bloques de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o terreo, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

## Condicións de integración paisaxística:

- A edificación ubicarase no lugar da parcela no que os movementos de terra sexan menores para a edificación pretendida.

- No proxecto en base ó cal se solicite a oportuna licenza deberá realizarse un estudo de integración paisaxística, analizando diferentes solucións de implantación e escollendo a que teña un impacto menor e se integre mellor no contorno.

- Empregaranse materiais que teñan relación coa arquitectura tradicional do contorno.

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

Asdo.: *Carmen Gómez Otero.*

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

de data 09 XAN. 2018



A xefa do servizo de Planificación Urbanística III

*Lucía Linares Yáñez*



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

### CAPÍTULO 1. PRELIMINARES

#### Art. 9.1.1. Definición e ámbito

Correspóndense coas delimitacións efectuadas nos planos C-01 a C-17 de "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais", e nos Planos de Ordenación dos Núcleos Rurais, así como nas fichas da Análise do Modelo de Asentamento Territorial.

#### Art. 9.1.2. Regulación urbanística de Núcleo Rural

1. Ten por obxecto definir o que a Lei do Solo denomina Núcleos Rurais e asegurar neles as condicións de habitabilidade e servizos.

2. O conxunto das condicións urbanísticas aplicables é o resultante de:

- a) A delimitación do seu ámbito, con indicación de condicións e limitacións para o uso dos terreos e das construcións, así como das características estéticas das edificacións
- b) As demais determinacións destas Normas, e en xeral, do Plan, que en función das características do solo de núcleo rural fosen aplicables.

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

#### Art. 9.2.1. Ámbito de aplicación

Será de aplicación nos núcleos rurais do termo, que se delimitan nos planos correspondentes deste Plan, tanto nos ámbitos do núcleo rural histórico-tradicional como nos núcleos rurais comúns.

#### Art. 9.2.2. Clasificación en grados

En función do grao de consolidación do núcleo rural e da tipoloxía das edificacións presentes distínguense dúas ordenanzas de aplicación.

- Ordenanza de Núcleo Tradicional aplicable ás áreas de Solo de Núcleo Rural Histórico-Traducional

- Ordenanza de Núcleo Común aplicable ás áreas de Solo de Núcleo Común.

#### Art. 9.2.3. Usos permitidos.

a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, volume e tipoloxía tradicional. En todo caso, axustaranse ao disposto nos seguintes artigos da presente normativa.

b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas nos seguintes artigos da presente normativa. As vivendas de tipo tradicional poderanse reformar e ampliar o necesario para dar cumprimento á normativa de habitabilidade correspondente, sexa cal fora a súa situación en relación aos lindeiras, aos camiños rurais ou á normativa de volume de aplicación. Neste caso será primordial que as obras conserven o carácter tradicional da vivenda e os materiais a empregar harmonicen cos existentes.

c) Novas edificacións de acordo coas regras establecidas nos seguintes artigos da presente normativa.

d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas pola normativa.

O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial unifamiliar. Consideraranse sempre como usos complementarios aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate ou que lles dean resposta ás necesidades da poboación residente neles.

Usos complementarios, segundo o título V da presente normativa serán:

- Industrial categorías A e B. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m<sup>2</sup> construídos.

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.

Asco.: Carmen Gómez Otero.



de data 09 XAN. 2018

A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística II

Lucía Linares Yáñez

## - Servizo Terciario:

- Categoría Hospedaxe: grao 1º en edificio exclusivo ou compatible co residencial e grao 2º
- Categoría Comercio: en planta baixa de edificio residencial, grao 1º, 1, 2.1 e 2.2, e grao 2º, 3.
- Categoría Oficinas graos 1º e 3º. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m2 construídos.
- Categoría Salas de reunión grao 1º. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m2 construídos.
- Categoría Residencia comunitaria. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m2 construídos.

- Garaxe-aparcamento: graos 1º, 2º, 3º.

- Agropecuario en nova construción: grao 1.a cunha superficie máxima construída de 100 m2, grao 1º.c, grao 3º cunha superficie máxima construída de 200 m2 e grao 5º cunha superficie máxima construída de 200 m2 para instalacións fixas e sen límite para desmontables.

As construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria, de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, así como os serradoiros de madeira, existían no momento da entrada en vigor da LOUPMRG, poderán manter a súa actividade aínda que non estean amparadas nas preceptivas licenzas municipais de edificación ou actividade, sen necesidade delas.

Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, as obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reforma necesarias sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou de serradoiro, e adoptarán as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

As construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural citadas que existían á entrada en vigor da LOUPMRG, para a súa regularización, deberán aboar no concello respectivo o imposto municipal de construcións, instalacións e obras.

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.

Así mesmo, poderá permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, a ampliación das construcións destinadas á explotación ou ao apoio á actividade agropecuaria, mesmo en volume independente, que cumprán as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire ás condicións de parcela mínima edificable, recuamentos, ocupación e volume máximos, distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 60% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, nun terzo da superficie da parcela.

Este mesmo réxime seralles de aplicación ás construcións amparadas na preceptiva licenza e destinadas a explotacións agropecuarias que existían antes da entrada en vigor da LOUPMRG.

## - Dotacional:

- Categoría Equipamento: clases 1, 2, 3, 4 e 5. Como uso complementario ao residencial ou en edificación de uso exclusivo. Neste caso as edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m2 construídos.
- Categoría Servizos urbanos: clases 1, 2, 3 e 4. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m2 construídos.

**Art. 9.2.4. Usos prohibidos**

1. Fica prohibido o derrube ou demolición das construcións existentes, salvo nos seguintes supostos:

- a) O daquelas construcións que non presenten un especial valor arquitectónico.
- b) O das edificacións sen valor histórico ou etnográfico, ou o das que téndoo escaso estean en ruína técnica.
- c) Tódolos engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto de distorsión para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente, tódolos alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.
- d) O das derivadas dun expediente de reposición da legalidade urbanística.





de data 09 XAN. 2018



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licenza de demolición e, acompañando ó proxecto técnico, un estudio xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

2. As edificacións características das zonas urbanas e as que xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cuxa tipoloxía resulte impropia coas existentes no asentamento no que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no plan xeral de ordenación urbanística. Non se inclúen neste concepto os invernadoiros con destino exclusivo á produción agraria, que poderán instalarse en calquera tipo de núcleo rural sempre que a súa construción sexa a base de materiais lixeiros e facilmente desmontables.

3. As naves industriais de calquera tipo.

4. Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.

5. A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento. Tamén se prohíbe expresamente o derrubo de muros tradicionais dos rúos e corredoiras, no ámbito dos núcleos rurais tradicionais e no dos contornos de protección de bens catalogados agás cando se xustifique interese xeral motivado pola ampliación ou creación de infraestruturas de titularidade estatal, autonómica ou provincial..

6. As novas instalacións destinadas á produción agropecuaria agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para autoconsumo.

7. No ámbito do Núcleo Histórico-Tradicional: as vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades; os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros; aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural; a execución de actuacións integrais e consecuentes operacións de reparcelamento, ou outras actuacións de parcelamento ou segregación do parcelario orixinal, que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.

8. A plantación de especies arbóreas de crecemento rápido ou calquera nova plantación forestal que constitúan masa arbórea.

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 Secretaríe do Concello de Frades.

Asda: Carmen Gómez Otero.

#### Art. 9.2.5. Condicións Xerais

Cumprirán coas condicións xerais da edificación sinaladas no título correspondente, así como na lexislación do solo correspondente.

#### Art. 9.2.6. Condicións da edificación

1. As novas edificacións que se pretendan emprazar nos núcleos rurais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:

a) A parcela mínima edificable non será inferior a 500 metros cadrados na delimitación do núcleo rural histórico-tradicional salvo casos excepcionais debidamente xustificadas de parcelas inferiores ubicadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.

No núcleo rural común a parcela mínima edificable non será inferior a 800 metros cadrados a excepción dos condicionantes reseñados no punto anterior.

Condicións de segregación: As novas segregacións que se autoricen cumprirán ademais da parcela mínima unha fronte mínima de 12 m cos lindeiros o máis rectos e ortogonais posible.

No núcleo común de Pazo-A Ponte, na parroquia de Galegos e A Igrexa na parroquia de Papucín, a parcela mínima edificable será a existente, non permitíndose ningunha segregación sobre o parcelario existente á data de aprobación do presente PXOM.

A franxa de parcela afectada pola fixación de aliñacións será de cesión gratuíta ó concello salvo a existencia de construcións tradicionais, non computando polo tanto ós efectos do cumprimento das condicións de parcela. En todo caso as aliñacións consolidadas por peches, edificacións ou construcións tradicionais prevalecerán sobre as grafiadas nos planos de ordenación dos núcleos rurais. Todo elo salvo o previsto na lexislación sectorial ou en proxectos de incidencia supramunicipal. Os novos peches, construcións e vivendas en núcleo rural tradicional seguirán as aliñacións consolidadas por peches, edificacións ou construcións tradicionais podendo recuarse unicamente cando supoñan unha mellora na conservación do entorno inmediato e na integración da nova construción no entorno.

b) Edificabilidade:

Núcleo Rural Histórico-Tradicional : 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta, para o conxunto dos usos



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

Núcleo Rural Común: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta, para o conxunto dos usos

de data 09 XAN. 2018

Computarán edificabilidade todas as construcións executadas sobre e baixo rasante a excepción dos sotos e semisotos que sobresaian un metro como máximo sobre a rasante do terreo destinados exclusivamente a garaxe, instalacións da vivenda ou trasteiros de menos de 10 m<sup>2</sup>.

c) Ocupación máxima:

Núcleo Rural Histórico-Tradicional: 50%.

Núcleo Rural Común: 30%

Fican exentos do cumprimento dos parámetros anteriores aqueles casos, dentro da delimitación do Solo de Núcleo Rural Histórico-Tradicional, nos que se demostre a imposibilidade física diso por tratarse de parcelas entre medianeiras existentes sen posibilidade de ampliación ou por se tratar de soares froito dun derrube previo, sempre e cando na propia parcela sexa posible erguer construcións aptas para o uso permitido a que se destine.

d) As características estéticas e constructivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento.

En tal sentido esixiranse os seguintes condicionantes tanto no ámbito do núcleo rural histórico-tradicional como no rural común:

- Volumetría: estará constituída por un volume principal de planta preferentemente rectangular ó que se poderán adosar outros en planta baixa. En plantas altas permítese a construción de balcóns de tipo corredor e galerías, sempre que se xustifique o seu emprego en base ás tipoloxías tradicionais do núcleo no que se inserta a edificación.
- Paramentos verticais: Utilizarase como acabado preferente o revestimento continuo de morteiro para tódalas fachadas en cores brancas ou claras. Permítese como segunda solución o emprego da pedra, debendo ser, de acordo co entorno, de cachotería de gran. Nos casos excepcionais e xustificadas pola calidade arquitectónica pódese usar outro tipo de solución construtiva en pedra, madeira en revestimentos ou outro tipo de materiais que cumpran a mesma función (metal, formigón, tramas metálicas prefabricadas, etc.) e que en todo caso harmonicen co entorno, debendo conter o proxecto presentado xustificación expresa de tal extremo. En todo caso rexéitanse os acabados brillantes ou reflectantes.

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.

Asco.: Carmen Gómez Otero.

- Forma e dimensión dos ocós: Os ocós serán rectangulares de dimensión preferente vertical ou cadrados. Esta condición non será esixible para grandes cristaleiras en galerías tanto en planta baixa como en planta alta.

- Carpinterías: O material empregado nas carpinterías será preferentemente a madeira. Tamén se poderá usar o aluminio con acabado lacado en cores distintas do branco. Prohíbese, salvo autorización previa do concello o uso de aluminios en acabados metálicos (anodizados, pulidos, etc.)

- Corpos anexos: as mesmas condición rexerán para os corpos anexos, contiguos ou separados da vivenda.

e) O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou actividade, deberase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos. Neste sentido tomaranse como referencia as superficies máximas construídas para cada uso indicadas na presente ordenanza.

f) A altura da edificación non excederá de planta baixa e piso, nin dun máximo de 7 metros medidos na forma establecida na presente normativa.

g) A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 40°, e estará formada por planos continuos sen quebras nas súas vertentes. Permítese o aproveitamento baixo cuberta, como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por xanelas inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas. De acordo coa tipoloxía da zona o material a utilizar no remate da cubrición será a tella cerámica. De modo excepcional e xustificado suficientemente poderán utilizarse outros materiais previa autorización do concello. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas. A altura máxima de cumieira será de 3,60 m sobre a altura máxima permitida.

h) Para as novas construcións a tipoloxía edificatoria será illada, excepto casos de edificación conxunta, onde poderán apegarse ata un máximo de tres. Nas parcelas lindantes con edificacións existentes de carácter non tradicional construídas sobre o lindeiro común será obrigatorio o adose. A separación a lindeiros, caso de producirse non será nunca inferior a 3 metros. Para as novas construcións serán obrigatorios, salvo en aliñacións estables ou



de data 09 XAN. 2018



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística II

Lucía Linares Yáñez

consolidadas, os recuamentos mínimos en relación ás vías de acceso fixados nos planos de ordenación dos núcleos rurais, que en todo caso deberán separarse un mínimo de 4 metros do eixo da vía.

i) Para autorizar as edificacións esixírase ter resoltos, con carácter previo e a costa do promotor, alomenos os servizos de acceso rodado, fornecemento de auga, evacuación e tratamento das augas residuais e subministro de enerxía eléctrica ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.

k) A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas neste artigo.

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

No medio rural poderanse redactar Plans de Ordenación do Núcleo Rural coa regulación e finalidades fixadas na presente normativa e na lexislación do solo vixente.

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

##### 1.- Condicións de parcelación

1.1.- Nas parcelas lindeiras con estradas de titularidade autonómica só se permitirán parcelacións cando todas as parcelas resultantes teñan resolto o seu acceso a través doutros viais públicos que non sexan de titularidade autonómica.

En consecuencia, non se permitirán parcelacións no caso das parcelas que contén con acceso a través dalgunha estrada de titularidade autonómica.

1.2.- Será requisito, para a realización de parcelacións nas zonas de servidume e afección das estradas autonómicas, a obtención previa da autorización do órgano competente da administración titular da estrada, agás que este teña recoñecidos como treito urbano, ós efectos da lexislación sectorial en materia de estradas, os terreos nos que se pretenda realizar aquela.

##### 2.- Condicións de posición

###### 2.1.- Posición da edificación

2.1.1.- As edificacións e outras construcións nas marxes das estradas autonómicas non se situarán máis próximas a estas que a aliñación de edificación sinalada nos planos de ordenación.

Non se admitirán voos sobre as aliñacións de edificación que dan fronte ás estradas autonómicas.

2.1.2.- Será requisito para o outorgamento da correspondente licenza municipal para a execución de todo tipo de edificacións e outras construcións nas zonas de servidume e afección das estradas autonómicas, a obtención previa da autorización do órgano competente da administración titular da estrada, agás que este teña recoñecidos como treito urbano, ós efectos da lexislación sectorial en materia de estradas, os terreos nos que se pretendan realizar aquelas.

##### 3.- Posición do peche

3.1.- A posición dos peches de parcelas nas marxes das estradas de titularidade autonómica, segundo a súa tipoloxía, rexeráse polas seguintes condicións:

- Os peches completamente diáfanos, sobre piquetes sen cimentación de obra de fábrica, por circunstancias de aproveitamento agrícola ou gandeiro debidamente acreditadas, poderán situarse no borde da parcela.
- Os peches diáfanos, con cimentación de obra de fábrica que non sobresaia máis de cincuenta centímetros (50 cm) en ningún punto da rasante do terreo, non poderán situarse entre a estrada e a liña máis alonxada dela que resulte de comparar a situación da aliñación oficial exterior coa dunha liña paralela ó borde da parcela a unha distancia de dous metros (2 m) medida horizontal e ortogonalmente dende aquela.
- O resto de peches non diáfanos ou de obra de fábrica, non poderán situarse máis próximos á estrada que a aliñación de edificación.

2. Será requisito para o outorgamento da correspondente licenza municipal para a execución de peches nas zonas de servidume e afección das estradas autonómicas, a obtención previa da autorización do órgano competente da administración titular da estrada, agás que este teña recoñecidos como treito urbano, ós efectos da lexislación sectorial en materia de estradas, os terreos nos que se pretenda realizar aquela.

##### 4.- Condicións de acceso

Será requisito para o establecemento de accesos ás estradas autonómicas a obtención previa da autorización do órgano competente da administración titular da estrada.

O outorgamento da antedita autorización de acceso será requisito previo para a obtención da correspondente licenza municipal para realizar calquera tipo de edificación na parcela, agás no caso de que se dispoña dun acceso alternativo que non se realice a través da estrada autonómica.

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

1.- A posición, edificabilidade e volumetría das novas edificacións condiciónase á resolución vinculante do órgano autonómico competente en materia de patrimonio cultural, e en función da protección dos valores do elemento catalogado.

2.- En todo caso, ademais das condicións fixadas de maneira xenérica para o resto dos núcleos rurais, rexerán as seguintes:

- Prohíbese a utilización da chapados de pedra como acabado exterior da edificacións.
- A altura máxima permitida obterase en atención ós condicionantes do contorno, debendo estudarse no proxecto de edificación a altura media das edicións existentes, tanto en metros como en número de plantas. A formación de sotos e semisotos tan so se permitirá se resulta ser elemento característico das edificacións tradicionais do contorno.
- As baixantes e canles non presentarán molduras e serán de chapa metálica (cinc, cobre etc.) con acabado mate e sección preferentemente circular. De facerse remates de chemineas estas harmonizarán cos tipos tradicionais existentes.
- Os aleiros deseñaranse en atención os tradicionais existentes no contorno, sen que poidan exceder do plano de fachada elementos estruturais de formigón, nin cornixas, molduras ou elementos decorativos.

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.*



## TÍTULO X. REGULACIÓN DO SOLO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. PRELIMINARES

#### Art. 10.1.1. Delimitación e ámbito

As delimitacións do Solo Urbanizable grafitanse nos planos C-01 a C-17 de "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais", así como nos planos CZ-01 a CZ-02 "Sectores e áreas de solo urbanizable delimitado".

#### Art. 10.1.2.- Réxime

O réxime do solo urbanizable será o indicado no artigo 21 da LOUPMRG.

Ademais do indicado nesta, en tanto non se desenvolvan estes solos a través dos correspondentes Plans Parciais ou de Sectorización, fica prohibida a nova plantación de especies arbóreas de crecemento rápido ou calquera nova plantación forestal que constitúa masa arbórea.

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

O Plan Xeral establece o aproveitamento tipo de cada sector de solo urbanizable en metros cadrados edificables de uso característico por metro cadrado de solo, incluídos, no seu caso, os sistemas xerais adscritos ó mesmo.

O Plan Xeral establece os coeficientes de homoxeneización relativa, correspondentes ós distintos sectores de solo urbanizable, establecidos en función do uso característico, ó que se lle asigna o valor da unidade, e os restantes usos cualificados ós que corresponden valores superiores ou inferiores, así como en función das distintas condicións de contorno de cada un dos sectores, (topografía, emprazamento, urbanización, etc.)

O aproveitamento patrimonializable que corresponde a cada finca nesta clase de solo é o resultado de aplicar á súa superficie a porcentaxe legal do aproveitamento tipo da área de reparto que inclúe a todos os sectores de solo urbanizable.

#### Art. 10.1.4. Criterios de ordenación para o solo urbanizable

Os Plans Parciais e Plans de Sectorización deseñarán a súa ordenación con amaño ás determinacións contidas nas determinacións particulares para o seu desenvolvemento, e seguindo os criterios que a continuación se enumeran:

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

Asdo.: Carmen Gómez Otero.

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

de data 09 XAN. 2018



A xefa do servizo de Planificación Urbanística:

Lucía Linares Yáñez

- En caso de existir masas arboradas importantes procuraranse respectar na medida do posible, integrándoas no sistema de zonas verdes e espazos libres.
- Integrar no sistema de espazos libres os elementos naturais da paisaxe.
- O sistema viario garantizará a continuidade de viarios co viario exterior e a integración visual dos bordes entre o solo urbanizable e rústico
- Buscar a agrupación dos equipamentos de carácter local, de modo que se creen focos de atracción no tecido urbano. O emprazamento das dotacións garantizará unha boa accesibilidade e a súa integración na estrutura do Plan.
- En áreas de vivenda unifamiliar tenderase a concentrar os espazos libres buscando conseguir unha mellor utilización e mantemento dos mesmos.
- En áreas residenciais as actividades distintas da vivenda concentraranse preferentemente en torno ó viario principal e ós distribuidores locais que conecten co viario de maior rango e favorecerase a integración, se os houberse, de usos non residenciais compatibles coa vivenda.
- Procurarase manter a sección de rúas cunha distancia entre aliñacións igual ou maior á mais alta das edificacións que as conformen.

## CAPÍTULO 2. CONDICIÓNS DE DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

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

No anexo da presente normativa inclúese o ficheiro correspondente a cada unha das áreas de reparto de solo urbanizable, con indicación das súas superficies, edificabilidades, aproveitamento tipo, e demais condicionantes para o seu desenvolvemento.

### Art. 10.2.2. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado

Cada sector de solo urbanizable delimitado desenvolverase mediante un Plan Parcial, que abranguerá a totalidade do ámbito do sector constituíndo cada sector unha área de reparto.

O Plan Parcial cumprirá as obrigas de contido e outras que lles sinale a Lei do Solo e Regulamentos que a desenvolvan, e as determinacións establecidas polo Plan Xeral.

A normativa do Plan Parcial aterase ó establecido nestas Normas, podendo detallar completar e desenvolver as definicións e condicións xerais recollidas nas mesmas.



Superficie mínima de solo sen impermeabilizar: 35%, podendo incluír nesta porcentaxe tanto as zonas libres de dominio e uso público como as privadas.

Integración paisaxística: Os plans parciais incorporarán un estudo de impacto e integración paisaxística no que se realice un estudo de impacto e integración paisaxística, no que se realice unha análise detallada da visibilidade e a incidencia paisaxística da actuación, co fin de minimizar os impactos que poida producir a través de medidas correctoras e de integración paisaxística. A tal efecto deberán considerarse os seguintes aspectos:

- Establecemento das zonas verdes nos límites dos solos urbanizables industriais.
- Estudo cromático das naves industriais, ou previsión de pantallas vexetais con especies autóctonas, arbóreas e arbustivas.
- Preservación, na medida do posible, das especies autóctonas que se localicen nas parcelas de actuación e que non resulten incompatibles coas instalacións previstas, evitándose no posible especies típicas de xardín.
- No axardinamento empregaranse especies autóctonas de diferente porte, evitando plantacións lineais e distribuíndo aquelas especies de maior porte naquelas zonas que teñan unha maior visibilidade.



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

