

CAPÍTULO IV. Intervención na edificación e no uso do solo

Art. 23. Actos suxeitos a licenzia municipal

1. Estarán sometidos a licenzia urbanística previa os seguintes actos:

- As obras de construción de edificacións e instalacións de tódalas clases de nova planta.
- As obras de ampliación de edificios e instalacións de tódalas clases existentes.
- As de modificación ou reforma que afecten á estrutura dos edificios e instalacións de tódalas clases existentes.
- As de modificación do aspecto exterior dos edificios e instalación de tódalas clases existentes.
- As obras que modifiquen a disposición interior dos edificios, calquera que sexa o seu uso.
- As obras e os usos que deban realizarse con carácter provisional, a que se refire o artigo 57 LSG.
- As obras de instalación de servizos públicos e de construción de infraestrutura civil.
- As parcelacións urbanísticas, salvo que estean contidas nun proxecto de compensación ou de reparcelación aprobado.
- As obras de apertura de camiños e accesos a parcelas en solo rústico, salvo as comprendidas nos plans de obras e melloras territoriais necesarias e complementarias da Concentración Parcelaria e demais plans de infraestruturas rurais debidamente aprobados polo organismo competente en materia agraria ou forestal.
- Os movementos de terra, tales como desmontes, explanación, escavación e entullado, salvo que tales actos estean detallados e programados como obras a executar dentro dun Proxecto de Urbanización aprobado ou de Edificación que dispoña de licenzia.
- A primeira utilización e ocupación dos edificios e instalacións en xeral.
- A utilización do solo para o desenvolvemento de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servizo e outras análogas.
- O uso do solo e do voo sobre as edificacións e instalacións de tódalas clases existentes.
- A modificación do uso dos edificios e instalacións en xeral.
- A demolición das construcións, salvo nos casos declarados de ruína inminente.
- As instalacións subterráneas dedicadas a aparcamentos, actividades industriais, mercantís ou profesionais, servizos públicos ou calquera outro uso a que se destine o subsolo.
- A extracción de granulados, a explotación de canteiras e demais actividades extractivas de minerais, líquidos ou calquera outra materia, así como os vertidos no subsolo.
- As cortas e os abatementos de árbores integradas en masa arbórea, espazo boscoso, arboredo ou parque.
- A instalación de invernadoiros.
- A colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública.
- A instalación de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionais ou permanentes.
- As instalacións e construcións de carácter temporal calquera que sexa o seu destino.

- A colocación de andamios, apeos e valos.
 - O cercado de terreos.
 - Calquera intervención en edificios declarados bens de interese cultural, catalogados ou protexidos.
- Así como os demais actos de edificación e uso do solo.

Cando os actos de edificación e uso do solo se realizasen por particulares en terreo de dominio público, esixírase tamén licencia, sen prexuízo das autorizacións ou concesión que sexa pertinente outorgar por parte do ente titular do dominio público.

2. As licencias outórganse de acordo coas previsións da lexislación e do presente Plan, previa formulación de solicitude suscrita polo interesado que se acompañará do proxecto técnico preciso cando a natureza do obxecto o requira de conformidade co previsto no art. 14º RD. O procedemento de outorgamento de licencia axustarase ó previsto nas lexislacións de réxime local, urbanística e de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.
3. Cos requisitos indicados, a obriga de obter licencia municipal afecta así mesmo, ós actos de edificación e uso do solo suxeitos a outras autorizacións administrativas.
4. Os actos comprendidos no parágrafo primeiro promovidos por órganos das administracións públicas ou por entidades de dereito público que administren bens de titularidade pública estarán, así mesmo, sometidos a licencia municipal, regulándose os casos de urxencia ou excepcional interese público polo disposto no art. 169 LSG e na Sección segunda do Capítulo I, Título II do RD.

Os actos urbanísticos promovidos polos organismos adscritos á Defensa Nacional adaptarán o procedemento de obtención de licencia á súa lexislación específica.

5. O outorgamento de licencia para edificar en solo rústico que siga o trámite de excepción sinalado no art. 77 LSG compete ó Concello trala resolución definitiva da autorización polo órgano autonómico competente.
6. Para a tramitación de licencias de edificación amparadas polo art. 40 do RG, deberán constar na solicitude de licencia os compromisos a que fan referencia os parágrafos 1 e 2 de dito artigo, debidamente pormenorizados e documentados.

Para a tramitación de licencias de edificación amparadas polos artigos 41 e 42.2 RG, deberán constar na solicitude de licencia os compromisos a que fai referencia o art. 41.1.c).

Art. 24. Concesión das licencias

A competencia para outorgar as licencias corresponde ó Concello, de acordo coa lexislación aplicable de Réxime Local. En canto ó procedemento e documentación esixibles para a súa tramitación estarase tamén ó previsto na Sección primeira, Capítulo I, Título II do RD.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Art. 25. Licencia de parcelación

1. Está suxeito a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística segundo se define no art. 172 LSG.
2. A licencia de parcelación urbanística entenderase concedida cos acordos de aprobación dos proxectos de parcelación, compensación ou normalización de fincas.
3. Require licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sexa por subdivisión ou agregación de parcelas en solo urbano, solo de núcleo rural ou urbanizable, que pretenda realizarse con posterioridade ou con independencia dos instrumentos de planeamento e xestión citados no apartado anterior, aínda que non supoña modificación dos mesmos por encontrarse previsto ou autorizado neles.

4. A licencia de parcelación autoriza a deslindar e amolloa-la parcela ou parcelas resultantes. Todo cerramento ou división material de terreos que se efectúe sen a preceptiva licencia de parcelación ou con infracción da mesma, reputarase infracción urbanística e dará lugar á súa supresión e á sanción que proceda, tramitada mediante o procedemento correspondente, sen prexuízo da responsabilidade específica a que houbera lugar se a parcelación realizada non resultase legalizable.
5. Para facilita-lo cumprimento do previsto no artigo 173.2 da LSG, o Concello comunicará de oficio ó Rexistro da Propiedade tódalas resolucións que concedan ou deneguen licencias de parcelación e as que declaren a ilegalidade de parcelacións existentes, acompañando copias autorizadas dos correspondentes planos parcelarios.

Art. 26. Licencias de obra

1. A concesión das licencias de obras, ademais da constatación de que a actuación proxectada, cumpre as condicións técnicas, dimensionais e de uso fixadas polo planeamento e demais normativa aplicable, esixe a constancia ou acreditación dos requisitos seguintes:
 - a) Licencia de parcelación ou, se esta non fora esixible, conformidade da parcela co planeamento aplicable.
 - b) Atoparse formalizadas as cargas urbanísticas asignadas polo planeamento ó polígono a que pertenza a parcela, de se-lo caso.
 - c) Conta-lo polígono e o solar coas condicións de urbanización esixidas polo planeamento que se execute, salvo que se asegure a execución simultánea da urbanización cando esta excepción sexa admisible conforme ás presente Normas.
 - d) Obtención da licencia de actividade para instalación, para os efectos do establecido no art. 22 do Regulamento de Servicios das Corporacións Locais, se o require o uso proposto, así como das restantes autorizacións sectoriais ou concesións precisas por razón dos réximes especiais de protección, vinculación ou servidumes legais que afecten ó terreo ou inmovible de que se trate.
 - e) Asunción da dirección facultativa polos técnicos competentes requiridos en razón da natureza das obras.
 - f) Cantos outros de índole específica fosen esixibles a teor das presentes Normas, do planeamento de desenvolvemento aplicable e do RD.
2. Requirirán expresa modificación da licencia de obra as alteracións que pretendan introducirse durante a execución das mesmas.

Art. 27. Licencias de obras con eficacia diferida

1. A licencia de obras poderá concederse sobre a base dun proxecto básico, quedando a súa eficacia suspendida e condicionada á posterior obtención do correspondente permiso de inicio de obras, unha vez presentado e aprobado o proxecto de execución completo.
2. O prazo de validez das licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a tódolos efectos se nese tempo non se solicitara en debida forma o correspondente permiso de inicio de obras coa presentación do proxecto de execución completo. A modificación do planeamento ou a suspensión de licencias durante o prazo de validez, dará dereito á indemnización do custe do proxecto básico se resultase inútil ou da súa adaptación se resultara necesaria para obte-lo permiso de inicio. O Concello poderá acorda-la redución do prazo indicado ou suspender provisionalmente a concesión de licencias de eficacia diferida, xa sexa con alcance xeral ou circunscrito a sectores determinados, cando o aconsellen as previsións de modificación ou desenvolvemento do planeamento.

A declaración de caducidade requirirá a previa apertura de expediente con audiencia do interesado

Art. 28. Tipos de licencia de obra

Distínguense nas presentes Normas cinco tipos de licencias:

- Licencias de obra nova.
- Licencias de reforma e ampliación.
- Licencias de conservación.
- Licencias de demolición.
- Licencias de escavación, movementos de terra e outras.

1. Obra nova

Denomínase obra nova a efectuada para a construción dun inmovible de nova planta ben sobre solar libre (onde non ten existido ningunha construción anterior) ou sobre o solar procedente da derriba dun edificio existente, ben como ampliación de edificio existente que afecte á superficie de planta baixa.

2. Reforma e ampliación

Enténdese por reforma ou ampliación aquela operación de construción encamiñada a modifica-lo edificio existente ben sexa para destinalo a uso distinto, ben por calquera outra causa.

Distínguense dous subtipos:

- Reformas e ampliacións estruturais:
Se a súa realización implica modificación de elementos estruturais (muros, pilares, vigas, forxados, armaduras de cuberta), elevación de plantas, modificación de elementos de fachada ou de cuberta.
- Reformas non estruturais:
Se se limitan á redistribución de espazos interiores ou calquera outra operación que non afecte a elementos estruturais, de fachada ou de cuberta.

3. Conservación

Denomínanse obras de conservación as tendentes ó mantemento estético, funcional e constructivo do edificio.

Distínguense dous subtipos segundo afecten ou non a elementos estruturais, de fachada ou de cuberta (revocadura de fachadas ou cuberta, reparación de elementos estruturais e similares no primeiro caso; solados, pinturas, tabiques, etc. no segundo caso).

4. Todos estes tipos agrúpanse en dúas categorías de licencias:

- Licencia de obra maior, que comprende os conceptos de obra nova, reforma e ampliacións estruturais e obras de conservación estruturais, de fachada e cuberta.
- Licencia de obra menor, que comprende os conceptos de reforma non estrutural e obras de conservación non estruturais, nas condicións previstas no art. 14º.2. RD.

Art. 29. Obras en edificios catalogados

En relación coas obras que se executen en edificios declarados Bens de Interese Cultural (BIC), inventariados ou comprendidos en catálogos de protección do Plan Xeral ou documentos que o desenvolven, e de acordo co determinado nas ordenanzas específicas, terase en conta que cando se pretenda reformar, reparar ou ampliar un edificio declarado de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental deberán facerse constar tales circunstancias na solicitude das licencias e figurar convenientemente documentadas na Memoria e Planos do Proxecto Técnico, debendo o titular xustifica-la necesidade das obras que se pretendan realizar e o alcance destas, tendo en conta o establecido no art. 14º.2. RD.

Art. 30. Requisitos da documentación dos proxectos

Para os efectos do outorgamento de licencias, os proxectos técnicos compoñeranse como mínimo de Memoria, Planos, Prego de Condicións e Presuposto.

1. Na Memoria describírase a obra ou instalación. Expoñerase a súa finalidade e xustificárase a solución adoptada poñéndose de manifesto o cumprimento das presentes Normas ou as do Plan que desenvolva, a adaptación ó ambiente esixida polo art. 59 LSG e o cumprimento das condicións previstas na normativa vixente de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, coas condicións esixidas no art. 14º RD.
2. Os planos de emprazamento redactaranse sobre copias da Cartografía Oficial. Os planos de situación, que haberán de ser topográficos, redactaranse como mínimo á escala de 1/500 e con referencia ós elementos urbanos e á parcelación e ordenación existentes. No caso de edificación adosada ou entre medianeiras, aportarase documentación gráfica de alzado continuo da edificación proposta e das edificacións ás que se adosa.
3. Os planos de proxecto deberán ser perfectamente lexibles e faranse como mínimo á escala 1:100, debéndose presenta-las plantas, seccións e alzados necesarios para a clara descrición da obra proxectada.
4. Nas licencias de obra menor e no caso de obras de conservación estrutural, que afectasen unicamente a paramentos exteriores e non implicasen modificación estrutural (por exemplo, cando se trata de: revocadura ou revestido de muros en fachadas; pintura e revocadura de fachadas, colocación de carpintería exterior; repaso de tellado e substitución de canos; etc.), será suficiente unha memoria onde se indique o material a utilizar e as características constructivas e estéticas da solución adoptada, orzamento e plano da modificación. No caso das obras de reforma, a esta documentación engadiránselle-los planos debidamente acoutados referidos ós aspectos que acade a reforma.

Art. 31. Transmisión de licencias de obras

As licencias 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, suscrita 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. 32. Caducidade e suspensión de licencias de obras

1. As licencias declararanse caducadas a tódolos efectos polo mero transcurso dos prazos que a continuación se sinalan, salvo as posibles prórrogas que así mesmo se indican:
 - a) Se non se comencaran as obras autorizadas no prazo de seis (6) meses a contar desde a data de notificación do seu outorgamento, ou do correspondente permiso de inicio cando fosen de eficacia diferida. Por causa xustificada e por unha soa vez, poderá solicitarse a prórroga dunha licenza en vigor para un novo período de seis (6) meses.
 - b) Se, unha vez comenzadas, as obras quedaran interrompidas durante un período superior a seis (6) meses, podéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por unha soa vez e por causa xustificada.
 - c) Se non se cumprise o prazo de terminación tendo disposto as obras de algunha das prórrogas contempladas nos apartados a) e b) deste número. De non contar con prórroga anterior poderá solicitarse unha definitiva por prazo adecuado non superior a seis (6) meses. O prazo de terminación farase constar na concesión de licenza, sendo con carácter xeral de 2 anos para as obras maiores.

As prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen os prazos respectivos.

A caducidade dunha licenza non obsta ó dereito do titular ou os seus causahabientes a solicitar nova licenza para a realización das obras pendentes.

2. O incumprimento do deber de urbanización simultáneo á edificación implicará a caducidade da licenza.

3. Disporase a suspensión de eficacia dunha licencia de obras en curso cando se comprobe o incumprimento das súas condicións materiais e ata tanto os servizos municipais non comproben a efectiva reparación dos defectos observados. Se a reparación non se leva a cabo nos prazos que para tal efecto se fixen, a Administración municipal resolverá nos prazos legais sobre a legalización ou non das obras, e procederá en consecuencia de acordo coas disposicións do RD.
4. As obras que se executen estando a licencia caducada ou suspendida, salvo os traballos de seguridade e mantemento, consideraranse como non autorizadas, dando lugar ás responsabilidades pertinentes por obras realizadas sen licencia e ás medidas executoras que procedesen.
5. En tódolos casos previstos nos apartados anteriores, a declaración de caducidade require a apertura dun previo expediente con audiencia ó interesado.

Art. 33. Solicitud de liña e rasante

Cando se trata de obra de nova planta ou de reconstrucción previa derruba da construción anterior, será condición previa ó inicio das mesmas a solicitud de liña e rasante, solicitud 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 licencia e, de se-lo caso, do permiso de inicio de obra, o Concello haberá de proceder ó sinalamento de liña no prazo de 15 días contados a partir da correspondente solicitud. Transcorrido o prazo previsto, poderán comenza-las obras, sen prexuízo das responsabilidades a que houbera lugar en caso de infracción de aliñacións e recuados oficiais.

O sinalamento de liña non implica o outorgamento da licencia 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. 34. Sinalamento de liña

Para o acto de sinalamento de liña o terreo estará libre e desembarazado de obstáculos para facilita-lo recoñecemento.

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

Art. 35. 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 no que se faga constar: nome e apelidos do propietario, do contratista, do arquitecto e do aparelador directores da obra; número de licencia e data da súa expedición; data do comenzo das obras e da súa terminación; ordenanza de aplicación e usos ós que se vai a destina-la construción; altura total do edificio e número de plantas.

Este rótulo axustarase ó modelo aprobado polo Concello.

2. O interesado ou o arquitecto director da obra comunicará ó Concello, para a práctica do recoñecemento correspondente e autorización da súa continuación, nas seguintes fases de execución da obra:

1º Cando se trata de obra nova ou de ampliación, ó remata-la colocación de armaduras de cimentación e arranque da estrutura vertical; e ó remata-la colocación das armaduras ou elementos portantes da cuberta.

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

O recoñecemento e o permiso para continua-las obras, faranse constar en nota sucinta que firmarán o director da obra e o Técnico Municipal e que se unirá ó expediente. Entenderase que o Concello desiste de efectua-lo control se non o realizase no prazo de dez 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 licencia no referente a forma, localización, superficie e volume da edificación e continuidade das obras. Non obstante, ordenarase a inmediata suspensión das obras e, de se-lo caso, a realización de controis técnicos específicos, se non aparece debidamente acreditada a efectiva dirección técnico-facultativa esixible segundo a natureza da obra.

Art. 36. Requisitos de urbanización

1. Para outorgar licencia de edificación no solo urbano é preciso que a parcela conte polo menos cos seguintes elementos de urbanización: acceso rodado público pavimentado, encintado de beirarrúas –se é o caso-, pavimentación de calzada e beirarrúas, xardinería e arboredo, redes de subministro de enerxía eléctrica, de abastecemento de auga, de saneamento, conectadas ás redes xerais do municipio, e iluminación pública, nas condicións previstas no Plan Xeral ou plans que o desenvolvan. Estas condicións haberán de reunilas a totalidade das vías previstas no Plan e en toda a fronte da parcela.
2. Para outorgar licencia de edificación no solo de núcleos rurais será preciso que a parcela estea urbanizada contando polo menos con acceso rodado público pavimentado, rede de subministro eléctrico, abastecemento de auga e saneamento conectados ás redes xerais existentes no núcleo.

Os Plans Especiais de mellora dos núcleos rurais poderán establece-las esixencias mínimas complementarias ás aquí definidas.

3. Poderase outorgar licencia condicionada á terminación das obras de urbanización cando se asegure a execución simultánea da mesma, nos termos definidos nos arts. 40 e 41 RG. A fianza de garantía alcanzará ó total valor das obras de urbanización necesarias; para tal finalidade, no procedemento de outorgamento de licencia, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licencia mentres non se constitúa a garantía. Non se considerará asegurada a execución simultánea se non se ten acadado o pleno dominio e afectación ó uso público da totalidade dos espazos públicos nos que haberán de executarse as obras de urbanización.

Art. 37. Licencia en solo urbanizable

No solo urbanizable clasificado polo Plan e no solo rústico apto para a urbanización que alcance tal clasificación pola aprobación do correspondente Plan Parcial, non poderán outorgarse licencias de edificación ata que non se teña realizado a urbanización debidamente acomodada ó Proxecto de Urbanización, en execución do correspondente Plan Parcial, e sexa firme en vía administrativa o acordo aprobatorio de reparcelación ou compensación do polígono correspondente, sen prexuízo do establecido no art. 42.2 RG.

No solo urbanizable, en tanto non sexa aprobado o Plan Parcial non poderán autorizarse outras obras que as correspondentes á infraestrutura xeral do territorio ou ós sistemas xerais ou as de carácter provisional a que se refire o art. 57 LSG.

Art. 38. Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia

1. As obras que se executen sen licencia ou orde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas conforme ó disposto no art. 175 da LSG e concordantes do RD.
2. Unha vez requirido para ilo, no prazo de dous meses o interesado deberá solicita-la oportuna licencia ou axustar a ela as obras, de se-lo caso. Neste último caso poderá concederse unha ampliación de dito prazo que non excederá dun mes atendendo á complexidade ou envergadura das obras.
3. Cando a obra construída sen licencia cumpra as condicións do planeamento, o propietario poderá legaliza-la súa situación coa obtención da licencia correspondente, e iso sen prexuízo do expediente sancionador que puidera tramitarse.
4. Cando transcorrido o prazo de dous meses non se teña solicitado a licencia, non se teñan axustado as obras ás condicións sinaladas na mesma, ou cando a licencia fora denegada por ser o seu outorgamento contrario á Normativa Urbanística, o Concello acordará a demolición das obras, tal e como establecen os arts. 50.6 e 7 LSG e 54 RD.

5. A regulación deste artigo establécese sen prexuízo da aplicación da totalidade das disposicións legais que en materia de disciplina urbanística estean dictadas ou cheguen a dictarse durante o período de vixencia do Plan, e en particular das previstas no Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia" (Decreto 28/1999).

Art. 39. Condicións das obras en relación coas vías públicas

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 servicios municipais.
2. Se as obras que se executan puideran afectar a servicios de carácter xeral ou público, o propietario ou titular da licenza deberá de comunicalo por escrito ás empresas correspondentes ou entidades administrativas, con oito días de antelación ó comenzo das mesmas. Neste prazo, as ditas empresas ou entidades deberán toma-las 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, aínda que non sexan visibles desde a vía pública, deberán conservarse nas debidas condicións de seguridade, hixiene e ornato.
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 compromete-la seguridade pública.
6. Tódolos andamios 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.
7. En toda clase de obra, así como no uso de maquinaria auxiliar da mesma, gardaranse as medidas de seguridade e saúde no traballo esixidas pola lexislación vixente e en particular as determinadas polos correspondentes estudos e plans de seguridade e saúde, evitando no posible a ocupación da vía pública con calquera clase de maquinaria auxiliar.

Art. 40. Demolicións

1. Cando un propietario quixera proceder á demolición total ou parcial dun edificio, deberá solicita-la oportuna licenza municipal, acompañando Memoria suscrita por facultativo competente, especificando os pormenores do edificio que se pretende derrubar e dos edificios adxacentes, así como os planos que sexan necesarios para a súa aclaración. O Concello poderá fixar hora e prazo en que teñan que verificarse as derrubas, para evitar danos e molestias, sendo obrigatoria, en todo caso, a colocación de cercados en toda a fronte que teña que demolerse.
2. A data prevista para o inicio das obras de demolición deberá de ser comunicada ó Concello cunha antelación mínima de 15 días.
3. Queda prohibida a utilización de explosivos, salvo casos moi especiais, que necesitarán autorización expresa.
4. Cando por derruba ou obras na edificación sexa necesario apear a contigua, solicitarase licenza polo propietario desta, expresando nunha memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, a clase de apeos que se vaian a executar, acompañando os planos necesarios. En caso de negativa de dito propietario a realiza-las obras de apeo, poderase levar a cabo directamente polo dono da finca que se vaia a demoler ou aquela onde deban executarse as obras, o cal deberá solicita-la oportuna licenza, co compromiso formal de sufragar, se procedese, a totalidade dos gastos que ocasione o apeo, sen prexuízo de que poida repercuti-los gastos ocasionados, conforme a Dereito. Cando as obras afecten a unha medianeira, estarase ó establecido na regulación civil destas servidumes.

5. En todo caso, cando se vaia a comenar unha derruba ou baleirado importante, o propietario terá a obriga de comunicalo, en forma fidedigna, ós colindantes das fincas por se debera adoptarse algunha precaución especial.
6. En caso de urxencia, por perigo inminente, poderán dispoñerse no acto, pola dirección facultativa, os apeos ou obras convenientes, aínda que consistan en tornapuntas exteriores, dando conta inmediata ó Concello das medidas adoptadas para a seguridade pública, sen prexuízo de solicita-la licencia no prazo de corenta e oito horas seguintes e abona-los dereitos que procedan. Igualmente, en tales circunstancias, o técnico municipal competente, esixirá que se realicen os apeos ou obras que estime necesarios para garanti-la seguridade pública.

Art. 41. Escavacións e movementos de terras

Para proceder a calquera escavación ou movemento de terras haberá de solicitarse a oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada que especificará os pormenores do movemento pretendido e das edificacións adxacentes, de se-lo caso, así como planos sinalando a topografía actual do terreo e a resultante da escavación, en planta e nas seccións necesarias para precisa-lo alcance da actuación e permiti-lo seu recoñecemento en obra.

Art. 42. Valado das obras

1. En toda obra de nova planta ou derruba e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas, haberá de colocarse un cercado de protección de dous metros de altura como mínimo, de materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situado á distancia máxima de dous metros da aliñación oficial. Deberá quedar remetido da calzada, polo menos 0,60 metros, para permiti-lo paso de peóns.
2. Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación desta norma, o técnico municipal fixará as características do cercado podendo ordena-la súa desaparición total no momento en que terminen os traballos indispensables en planta baixa, continuando as obras nas plantas superiores.
3. Cando as obras ou instalacións poidan supoñer, en si mesmas ou na súa montaxe, un perigo para os viandantes, durante as horas de traballo esixirase a colocación na rúa dunha corda ou palenque cun operario que advirta do perigo. Cando as características de tránsito o aconsellen, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.
4. Nas zonas en que sexa obrigatorio o recuado da edificación, o cercado colocarse na aliñación oficial. Deixando de ser obrigatorio cando estea construído o cerramento definitivo.
5. A instalación de cercados enténdese sempre con carácter provisional, en tanto dure a obra. Por iso desde o momento en que transcorra un mes sen dar comenzo as obras, ou estean interrompidas por igual período, deberá suprimirse o cercado e deixar libre a vía para o tránsito público.

Art. 43. Licencias de actividades e instalacións

1. Requiren licencia de actividade e instalación a utilización dos edificios, locais e instalacións, ben se trate de nova implantación, ampliación ou modificación das existentes.
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, rúidos, vibracións ou axentes contaminantes, non require modificación da licencia de actividades e instalacións.
3. A concesión de licencias 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 licencia estará supeditada á existencia de informe favorable emitido polos organismos competentes da Administración Central ou Autonómica.
4. Poderán concederse licencias 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 licencia.

Art. 44. Licencias de ocupación ou funcionamento

1. A licenza de ocupación ten por obxecto autoriza-la posta en uso dos edificios ou instalacións, previa comprobación de que ten sido executados de conformidade coas condicións das licencias das obras ou usos e que se encontran debidamente terminados e aptos segundo as condicións urbanísticas do seu destino específico.
2. Están suxeitas a licenza de 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 de ditos usos.
 - b) A posta en uso das instalacións e a apertura de establecementos industriais e 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 licencias de ocupación require a acreditación ou cumprimentación dos seguintes requisitos, segundo as características das obras, instalacións ou actividades de que se trate:
 - a) Xustificación do cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade que figuran no anexo ó Decreto 311/1992 sobre supresión de cédula de habitabilidade.
 - b) Licencias ou permisos de apertura ou supervisión das instalacións a cargo doutras Administracións públicas competentes por razón do uso ou actividade de que se trate.
 - c) 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.
 - d) Documentación das compañías subministradoras de auga, gas, electricidade e telefonía, acreditativa da conformidade das acometidas e redes respectivas.
 - e) Terminación e recepción provisional das obras de urbanización que se acometeran simultaneamente coa edificación.
 - f) Liquidación e abono das taxas municipais por licencia.
4. A licenza de ocupación solicitarase ó Concello polos promotores ou propietarios, sendo o prazo para concesión ou denegación dun (1) mes, salvo reparos subsanables.
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 subministros de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía, baixo responsabilidade das empresas subministradoras segundo se establece no art. 17º.5 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 no RD, sen prexuízo, de se-lo caso, das ordes de execución ou suspensión precisas para o restablecemento da ordenación urbanística, incluída a clausura da instalación ou edificio afectados.

Art. 45. Ordes de execución e suspensión de obras e outros usos

1. Mediante as ordes de execución e suspensión, o Concello exerce a súa competencia en orde a impoñer ou restablece-la ordenación urbanística infrinxida, a esixi-lo cumprimento dos deberes de conservación en materias de seguridade, salubridade e ornato dos edificios e instalacións e asegurar, de se-lo caso, a eficacia das decisións que adopte en atención ó interese público e ó cumprimento das disposicións xerais vixentes.
2. O incumprimento das ordes de execución e suspensión, ademais da responsabilidade disciplinaria que supoña, dará lugar á execución administrativa subsidiaria, que será con cargo ós obrigados en canto non exceda do límite dos seus deberes. Ademais denunciaranse os feitos diante da xurisdicción correspondente cando o incumprimento puidera ser constitutivo de delicto ou falta. Todo iso de conformidade co establecido na subsección B). Sección primeira. Capítulo II do Título II e nos capítulos I e II do Título III do RD.
3. O incumprimento das ordes de suspensión de obras ou actividades implicará por parte do Concello a adopción das medidas necesarias que garantan a total interrupción da actividade. A estes efectos poderá ordena-la retirada dos materiais preparados para ser utilizados na obra ou actividade e a maquinaria afecta á mesma, proceder por se á súa retirada en caso de non facelo o interesado, ou precintala e impedir definitivamente os usos ós que dera lugar, nas condicións previstas no art. 175.2 LSG.

Art. 46. Edificios en estado ruinoso

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, declarará e acordará a total ou parcial demolición, previa audiencia do propietario e dos moradores, salvo inminente perigo que o impedira.
2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:
 - a) Cando o custo das obras necesarias sexa superior ó 50 por 100 do valor actual do edificio ou plantas afectadas, excluído o valor do terreo.

A determinación obxectiva do valor actual da edificación levarase a cabo a partir do valor de reposición da mesma, minorado en razón da depreciación efectiva que pola súa idade teña sufrido a edificación.
 - b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.
 - c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación.
3. As deficiencias referentes a instalacións ou servicios en materia de habitabilidade das vivendas non serán tidas en conta a efectos da declaración en estado ruinoso da edificación, por carecer de relación con dito estado.
4. Cando un edificio se declare ruinoso, o propietario virá obrigado a executa-las obras necesarias para que tal estado desapareza, iniciando as obras no prazo dun mes. Dentro deste prazo o Concello poderá autoriza-la ampliación de dito prazo sempre que o propietario o solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo e baixo a súa responsabilidade.
5. Se o propietario non executara as obras acordadas polo Concello no prazo establecido, executaraas este a costas do obrigado.
6. Se existise urxencia e perigo na demora, o Concello ou o Alcalde, por motivos de seguridade poderá dispoñe-lo necesario respecto á habitabilidade e ó desaloxo do edificio. En todo caso, os gastos da obra serán por conta do propietario.
7. Cando os edificios ruinosos, non sexan susceptibles de reforzo ou estean situados fóra de liña ou rasante oficial, haberán de demolerse. A demolición poderá ser efectuada polo Concello, a conta do propietario do inmovible se este non a efectuase nos prazos antes referidos.

8. A declaración de ruína dun inmovible catalogado no Plan Xeral ou incluído no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia non supoñerá a procedencia da súa demolición sen a autorización da Administración competente de acordo co art. 24 da "Ley del Patrimonio Histórico Español (LPHE)" e 41 da Lei do Patrimonio cultural de Galicia (LPCG). Todo iso sen prexuízo da adopción das medidas necesarias, en orde á seguridade do inmovible e os seus ocupantes.