

## NORMATIVA URBANÍSTICA

### TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS

#### CAPÍTULO I. Natureza, ámbito e vixencia

##### **Art. 1. Ámbito**

O Plan Xeral de Ordenación Municipal será de aplicación obrigatoria no territorio do Termo Municipal de Mondoñedo.

##### **Art. 2. Vixencia**

O Plan Xeral non entrará en vigor ata que se teñan producido a publicación no Diario Oficial de Galicia do texto íntegro do acordo de aprobación definitiva e da Normativa Urbanística no Boletín Oficial da Provincia, e teña transcorrido o prazo previsto no art. 65.2 da *“Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local”* e no art. 217 da Lei 5/1997 de 22 de xullo de Administración Local de Galicia.

A súa vixencia será indefinida, sen prexuízo das modificacións a que houbera lugar e da súa revisión cando proceda.

##### **Art. 3. Natureza e obrigatoriedade.**

1. O Plan redactouse conforme ao ordenamento legal vixente. As referencias á Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (en diante LOUG) deben entenderse feitas á Lei 9/2002 de 30 de decembro e ás súas modificacións a través da Lei 15/2004 de 29 de decembro, da Lei 6/2007 do 11 de maio; da Lei 6/2008 do 19 de xuño e da Lei 2/2010 de 25 de marzo; as referencias á *“Ley de Suelo Texto Refundido”* (LSTR) deben entenderse feitas ao Texto Refundido da Lei do Solo aprobado por RDL 2/2008 de 20 de xuño. As remisións ao Regulamento de Disciplina (RD) entenderanse feitas ao Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia, Decreto 28/1999 de 21 de xaneiro. As remisións aos Regulamentos de Planeamento (RP) e de Xestión (RG) Urbanísticos entenderanse nas condicións establecidas na Disposición Transitoria Sexta da LOUG.
2. Os particulares, igual que a Administración, quedarán obrigados ao cumprimento das disposicións contidas no Plan e en especial nesta Normativa, de tal maneira que

calquera actuación ou intervención de carácter provisional ou definitiva sobre o territorio municipal, sexa de iniciativa pública ou privada deberá axustarse á mesma.

#### **Art. 4. Administración actuante**

O Concello, competente para a aprobación, xestión e execución dos Plans Especiais e Estudos de Detalle, e os órganos das administracións estatal e autonómica con competencia para a súa xestión e execución, terán o carácter de Administración actuante, e exercerán a súa competencia de conformidade coas determinacións, previsións e prazos contidos no Plan Xeral e na lexislación vixente, coordinarán entre si as súas actuacións respectivas, manterán a máxima publicidade dos seus actos, canalizarán e fomentarán a iniciativa privada substituíndoa cando esta non alcance a cumprir os obxectivos necesarios, e propiciará a participación pública na tramitación e execución do planeamento urbanístico.

#### **Art. 5. Alcance normativo dos documentos**

1. O alcance normativo do Plan deriva do contido dos seguintes documentos, que a dito efecto o integran:

- 1) Normas Urbanísticas.
- 2) Planos de ordenación urbanística.
- 3) Estratexia de Actuación e Estudo Económico-Financeiro.
- 4) Memoria Xustificativa de Ordenación.
- 5) Estudo do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional.
- 6) Estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.
- 7) Memoria de sustentabilidade económica.

As dúbidas na interpretación do planeamento resolveranse tendo en conta o establecido no art. 6 LOUG.

2. O Catálogo de Protección anexo terá o carácter complementario previsto no art. 75 LOUG.

3. Os demais documentos e estudos que completan o expediente técnico do Plan terán carácter informativo.

4. A cartografía, a escalas 1/1.000, 1/2.000 e 1/5.000, que constitúe a base gráfica sobre a que se ten debuxado a ordenación, terá o carácter de cartografía municipal oficial e o seu uso será obrigatorio para reflectir o emprazamento de calquera

actuación de planeamento, e da súa xestión e execución, ou de calquera solicitude de licenza urbanística. O concello creará a correspondente ordenanza para a expedición de orixinais reproducibles da cartografía oficial.

#### **Art. 6. Modificacións**

1. A modificación de calquera dos elementos do Plan axustarase ao previsto nos arts. 93, 94 e 95 LOUG.
2. As modificacións do Plan deberán ter en todo caso o grao de precisión propio deste Plan Xeral e conterán o estudo urbanístico que xustifique a relación da nova ordenación coas previsións do Plan Xeral, a viabilidade da proposta, a mellora substancial da ordenación urbanística e as razóns de interese público que a fundamentan.

#### **Art. 7. Revisión**

A revisión do Plan Xeral levarase a cabo de acordo co establecido no artigo 93 LOUG, e poderá producirse:

- a) Cando disposicións xerais de rango superior ou determinacións das directrices de ordenación do territorio ou doutros instrumentos dos establecidos na Lei 10/1995 de ordenación do territorio de Galicia, ou a elección dun modelo territorial distinto, determinen a adopción de novos criterios, respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio, ou da clasificación do solo.
- b) Cando se produzan circunstancias sobrevindas de carácter demográfico ou económico que incidan substancialmente na ordenación.
- c) Cando se aprecien signos de esgotamento da capacidade do Plan.



## CAPÍTULO II. Desenvolvemento do Plan Xeral

### **Art. 8. Órganos actuantes**

O desenvolvemento do Plan Xeral correspóndelle ao Concello de Mondoñedo.

As demais Administracións poderán executar o planeamento en desenvolvemento das súas respectivas competencias e coa concorrencia dun interese supramunicipal. Isto, sen prexuízo da participación da iniciativa privada e dos particulares establecida na LOUG, na LSTR e na presente Normativa.

Corresponderá ao Concello e ás demais administracións públicas no ámbito das súas respectivas competencias e ás empresas concesionarias de acordo as súas atribucións, o desenvolvemento das infraestruturas, servizos e equipamentos.

### **Art. 9. Planeamento subordinado**

1. Para o desenvolvemento do presente Plan formularanse conforme ao previsto na Lei e nestas Normas, Plans Especiais e Estudos de Detalle.
2. Os límites destes desenvolvementos serán os definidos nos Planos de Ordenación sen prexuízo do disposto no art. 62.2) LOUG, establecéndose que para a súa delimitación desagregada, a súa identificación ou calquera acto de procedemento, reproduciranse en escala adecuada e polo menos en escala 1/1.000.
3. Cando en solo urbano resulte necesario completar ou adaptar determinacións dos plans en casos de imprecisión ou se suscite a necesidade de producir o completamento ou reaxuste de aliñacións e rasantes, a ordenación ou reordenación dos volumes, ou a concreción das condicións estéticas e de composición da edificación, de acordo sempre coas especificacións do Plan Xeral, redactaranse e tramitaranse Estudos de Detalle co alcance previsto no art. 73 LOUG.

Terán a consideración de unidade urbana equivalente aqueles ámbitos que as ordenanzas particulares de solo remitan a este instrumento de planeamento.

Coa mesma finalidade e limitacións poderán formularse Estudos de Detalle para o desenvolvemento de Plans Especiais.

4. En desenvolvemento das previsións contidas no Plan Xeral, poderán formularse Plans Especiais coas finalidades previstas no art. 68 LOUG.

## **Art. 10. Desenvolvemento obrigatorio**

1. Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Plans Especiais os seguintes ámbitos:

PE-1 e PE-2 de protección e rehabilitación de conxuntos urbanos de interese cultural.

PE-3 de acondicionamento e/ou ordenación de sistemas xerais de espazos libres e dotacións recreativas.

PERI-1 Avenida de Bos Aires.

2. Así mesmo desenvolveranse obrigatoriamente os plans especiais de ordenación do núcleo rural naqueles núcleos que ou ben presenten unha situación de complexidade urbanística sobrevida segundo os indicadores establecidos nesta Normativa, ou que o Plan Xeral remita para os efectos de completar a súa ordenación detallada.

### **3. (ELIMINADO)**

4. A formulación de Estudos de Detalle será obrigatoria para o desenvolvemento das Ordenanzas Singulares reguladas no art. 111 destas Normas.
5. Os sistemas xerais desenvolveranse mediante Plans Especiais, salvo que resulten ordenados pormenorizadamente polo Plan Xeral.
6. Os instrumentos de desenvolvemento serán remitidos, de ser o caso, ao organismo de conca ou outras administracións con competencia para que emitan os informes sectoriais correspondentes.

## **Art. 11. Adecuación ao Plan Xeral**

1. Os Plans Especiais non poderán modificar as previsións e determinacións do Plan Xeral, pero si modificar a súa ordenación detallada de acordo coas condicións establecidas no artigo 62.1 LOUG.
2. Os Estudos de Detalle respectarán as determinacións do Planeamento que desenvolven, non podendo introducir, en contra do previsto nel: alteracións que supoñan maior aproveitamento ou aumento da ocupación do solo, alturas máximas edificables ou intensidades dos usos; diminución ou modificación das superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas; alteración do destino urbanístico do solo; parcelacións do solo; novas ordenanzas e usos; apertura de

novos viais de uso público que non estivesen previstos no Plan que desenvolven. A tal efecto estarase ao previsto no art. 73 LOUG.

3. Os Proxectos de Urbanización non poderán modificar as previsións do planeamento antecedente que desenvolven, sen prexuízo de que poidan efectuarse adaptacións esixidas pola execución material das obras, nin, en ningún caso, conter determinacións sobre ordenación e réxime do solo ou da edificación.



## CAPÍTULO III. Xestión Urbanística

### **Art. 12. Execución do Plan Xeral**

A execución farase de conformidade co disposto no Título IV da LOUG, sendo de aplicación os sistemas de actuación legalmente previstos.

### **Art. 13. Execución do Plan Xeral no solo urbano**

1. A execución do Plan realizarase normalmente por polígonos salvo que se trate de executar directamente sistemas xerais ou actuacións illadas emprazados en solo urbano consolidado. A tal efecto o Plan Xeral delimita ámbitos de polígonos no solo urbano non consolidado.
2. Os límites dos polígonos determinados no Plan haberán de establecerse sobre cartografía oficial a escala 1:1.000, sinalando -de acordo a certificación que debe constar no expediente- a identificación das fincas segundo os catastros oficiais. Neste procedemento poderán reaxustarse os límites de superficie por exceso ou defecto.
3. Os propietarios de terreos situados no solo urbano deberán executar as determinacións do Plan Xeral nos seguintes prazos:

- Terreos de solo urbano consolidado.

O prazo para converter a parcela en solar e solicitar a licenza de edificación das construcións previstas no Plan Xeral fíxase en catro anos contados a partir da entrada en vigor do Plan Xeral ou do planeamento de desenvolvemento que conteña a ordenación pormenorizada. Poderanse conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

- Terreos de solo urbano non consolidado.

O prazo para redactar o Estudo de Detalle, producir a equidistribución de cargas e beneficios, e formalizar as cesións obrigatorias, será o establecido na Estratexia de actuación do Plan. O prazo para executar a urbanización do polígono e as súas conexións exteriores será de catro anos.

O prazo para solicitar a licenza de edificación das construcións previstas no Plan Xeral fíxase en dous anos contados a partir da conversión do terreo en solares. Poderase conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

#### **Art. 14. Execución do Plan Xeral no solo urbanizable**

**(ELIMINADO)**

#### **Art. 15. Execución do Plan Xeral no solo de núcleo rural.**

A execución do Plan Xeral en solo de núcleo rural levarase a cabo a través dos instrumentos previstos no Capítulo VIII do Título IV da LOUG, así como coa formación dos correspondentes Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural previstos no artigo 70 da presente Normativa.

As conexións ás redes de servizos poderán executarse simultáneas ás obras de urbanización ou de edificación, atendendo en todo caso ao determinado no art. 172 da LOUG.

#### **Art. 16. Sistemas de actuación e expropiación**

1. En solo urbano non consolidado a execución do polígono efectuarase preferentemente polo sistema de cooperación coas seguintes excepcións:
  - a) Cando soliciten o cambio de sistema os propietarios que representen máis do 50% da superficie do polígono.
  - b) Cando explicitamente se contemple outro sistema no planeamento que conteña a ordenación detallada.
  - c) Cando a Administración actuante opte polo sistema de expropiación en atención ás necesidades das políticas públicas de solo e vivenda ou en presenza de circunstancias das previstas nos arts. 140 ou 128.3 LOUG, ou opte por outro sistema de actuación atendendo ás circunstancias previstas no art. 127.1 LOUG.

#### **2. (ELIMINADO)**

3. Poderase adoptar a expropiación forzosa por razón de urbanismo.

a) Cando se trate de actuacións illadas en solo urbano.

b) Para a execución de sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgúns dos seus elementos.

c) Por razóns de conservación do patrimonio cultural e polas de fomento da edificación contempladas no Cap. I Título VI LOUG.

d) Por incumprimento da función social da propiedade cos requisitos previstos na Lei de Expropiación Forzosa e na Lei 8/2012, de 29 de xuño, da Vivenda de Galicia.

#### **Art. 17. Determinacións en concreto do sistema de actuación**

1. Executarase polo sistema de cooperación os polígonos de solo urbano non consolidado seguintes:

P-2. Prolongación rúa Vilalba.

P-6. Esquina Bos Aires-Eladio Lorenzo.

POL. Norleste C.E.I.P. Álvaro Cunqueiro.

2. Executaranse polo sistema de compensación os polígonos de solo urbano das áreas de execución integral seguintes:

P-3. Alcántara.

P-4. Cuarteirón Vilalba-Pumar.

#### **Art. 18. Parcelacións e segregacións de fincas**

1. Considerase parcelación urbanística a división de terreos en dous ou máis porcións a fin da súa urbanización ou edificación.

2. As parcelacións urbanísticas tramitaranse como expediente separado dos proxectos de urbanización ou edificación e con carácter previo ou simultáneo á tramitación da licenza de edificación e deberán ser obxecto dun proxecto específico que conterá como mínimo os seguintes documentos:

- a) Plano de situación e parcelario en cartografía oficial.
  - b) Delimitación das fincas iniciais e finais con erro menor do 2,5% e na escala mínima de 1:500.
  - c) Certificación dos documentos catastrais e rexistrais que identifiquen as fincas iniciais.
  - d) Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características das fincas iniciais e resultantes, de forma inequívoca e precisa.
  - e) Xustificación da parcelación de acordo á normativa urbanística e ao planeamento de aplicación.
3. Nas parcelacións e reparcelacións físicas procurarase que a división das fincas se axuste ás regras de xeometría, orde e uniformidade para a súa edificación conforme ao Plan, xustificándose debidamente as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.
  4. Nas divisións de fincas seguirase a regra de lindes rectos e normais ás aliñacións oficiais e procurarase a uniformidade no fraccionamento resultante.
  5. Non poderán realizarse parcelacións urbanísticas sen que fose previamente aprobado o planeamento que regule a ordenación detallada esixida para cada clase de solo. Toda parcelación urbanística quedará suxeita a licenza ou á aprobación do proxecto de compensación ou reparcelación.
  6. En solo rústico non poderán realizarse parcelacións urbanísticas, nin parcelacións, divisións ou segregacións de fincas creando novos accesos públicos se non é no marco da ordenación agraria e das previsión sinaladas por estas Normas. Igualmente, non se poderán realizar nin autorizar parcelacións, divisións ou segregacións, agás aquelas que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da execución de equipamentos públicos, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou as que teñan por obxecto unha racionalización da explotación agropecuarias existentes. En todo caso respectarase a superficie mínima e indivisible prevista na lexislación agraria.

Autorízase a división de parcelas nas condicións establecidas no artigo 206 LOUG (modificado pola Lei 2/2010) pola razón da partición de herdanzas ou regulación de parcelas lindantes.

#### **Art. 19. Plano Parcelario**

1. O Concello e a administración catastral coordinarán as súas competencias para a redacción dun Plano Parcelario Oficial a partir da Cartografía Oficial onde se reflectirán as circunstancias urbanísticas e catastrais das fincas a partir das actuacións administrativas que en relación a elas se vaian producindo.
2. Os Planos Parcelarios resultantes da execución do planeamento incorporaranse de oficio:
  - a) Ao expediente do Plan Xeral e ao Plano Base para a expedición de Cédulas Urbanísticas.
  - b) Ao Catastro Inmobiliario.

#### **Art. 20. Normalización de fincas**

1. As fincas de solo urbano consolidado nas que se precise regularizar a súa configuración física para adaptalas ás previsións do planeamento, serán obxecto dun proxecto de normalización de acordo co art. 122 LOUG. Considerarase a estes efectos que unha finca é regularizable cando os seus lindeiros non sexan rectos, sendo obrigatoria a regularización cando o seu ángulo coa aliñación sexa menor de 60°, ou a escaseza da fronte ou do fondo impidan o aproveitamento racional das condicións de edificación establecidas polo Plan, excepto nos casos en que, por estar consolidada a edificación e a súa ordenación, sexa imposible a regularización, ou cando, prevista a edificación exenta ou recuada do lindante, esta poida desenvolverse en condicións normais.
2. Conforme ao procedemento previsto no art. 122.2 LOUG poderán delimitarse zonas de normalización de predios non previstas no Plan.

## **Art. 21. Reparcelacións**

1. Enténdese por Reparcelación a agrupación ou integración do conxunto das fincas comprendidas nun polígono ou unidade reparcelable para a súa nova división axustada ao Plan, con adxudicación das parcelas resultantes aos propietarios das parcelas primitivas e aos propietarios de fincas destinadas a sistemas xerais que teñan recoñecido o dereito a participar nas adxudicacións de dito polígono, en proporción aos seus respectivos dereitos.

A reparcelación ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e beneficios da ordenación urbanística, regularizar a configuración das parcelas e situar o aproveitamento que corresponde aos propietarios en zonas aptas para a edificación conforme ao planeamento, e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas, o aproveitamento que se é o caso, lle corresponda ao municipio.

Tamén se entende por reparcelación a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro da unidade reparcelable, o principio da xusta distribución dos beneficios e cargas da ordenación urbanística entre os interesados.

A equidistribución terá en conta os criterios establecidos no art. 116.1. e 2. LOUG.

2. Non serán obxecto de nova adxudicación, conservándose as propiedades primitivas, sen prexuízo da regularización de lindeiros e das compensacións económicas que procedan:
  - a) Os terreos edificados conforme ao planeamento.
  - b) Os terreos con edificación non axustada ao planeamento ou destinada a usos non incompatibles nos que concorran as circunstancias previstas no art. 116.3.b) LOUG.
  - c) Os inmobles incluídos en catálogos de protección ou sobre os que se iniciara expediente de declaración de ben de interese cultural.
3. A tramitación da reparcelación axustarase ao procedemento previsto no art. 117 LOUG, terá os efectos previstos no Capítulo IV do Título IV LOUG e unha vez firme en vía administrativa será inscrita no Rexistro da Propiedade na forma establecida na lexislación aplicable.

## **Art. 22. Obtención dos terreos dotacionais**

1. Enténdese por terreos destinados a dotacións públicas aqueles solos de titularidade pública previstos na ordenación do Plan Xeral, destinados a satisfacer as necesidades colectivas da poboación e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.
2. A obtención dos terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais e dotacións públicas obteranse polos procedementos previstos no Cap. VII Título IV LOUG.
3. As cesións obrigatorias e gratuítas de solo realizaranse por polígonos ou unidades reparcelables de acordo coas determinacións do Plan Xeral ou dos Plans Especiais, se é o caso.
4. As cesións de terreos para a ampliación de viais existentes por definición de aliñacións previstas no Plan Xeral ou instrumentos de planeamento que o desenvolven, realizaranse por unidades parcelarias, previa ou simultaneamente co completamento da urbanización e/ou coa construción de cercados ou edificacións.
5. En solo urbano non consolidado as cesións obrigatorias realizaranse por aplicación dos instrumentos de distribución de cargas e beneficios previstos na LOUG.
6. (ELIMINADO).
7. En solo de núcleo rural estarase ao disposto nos artigos 171 e 173 LOUG.
8. O aproveitamento susceptible de apropiación será o establecido na lexislación urbanística para cada clase de solo.



## CAPÍTULO IV. Intervención na edificación e no uso do solo

### **Art. 23. Actos suxeitos a licenza municipal**

1. As licenzas urbanísticas teñen por finalidade comprobar que os actos de ocupación, edificación e uso do solo e do subsolo se axusta ao ordenamento urbanístico vixente.

Estarán sometidos a licenza urbanística previa os seguintes actos:

- As obras de construción de edificacións e instalacións de todas as clases de nova planta.
- As obras de ampliación de edificios e instalacións de todas as clases existentes.
- As de modificación ou reforma que afecten á estrutura dos edificios e instalacións de todas as clases existentes.
- As de modificación do aspecto exterior dos edificios e instalación de todas as 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 102 LOUG.
- 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, as obras de instalacións de servizos públicos e, en xeral, as relacionadas coa urbanización, salvo que tales actos estean detallados e programados como obras a executar dentro dun Proxecto de Urbanización aprobado ou de Edificación que dispoña de licenza.

- 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 todas as 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 e do subsolo previstos na lexislación vixente.

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

2. As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do presente Plan, previa formulación de solicitude subscripta polo interesado que se acompañará do proxecto técnico completo preciso cando a natureza do obxecto o requira de conformidade co previsto no art. 14º RD. O procedemento de outorgamento de licenza axustarase ao 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 licenza municipal afecta así mesmo, aos 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 licenza municipal, regulándose os casos de urxencia ou excepcional interese público polo disposto no art. 198 LOUG e na Sección segunda do Capítulo I, Título II do RD.

As obras públicas municipais entenderanse autorizadas polo acordo de aprobación do proxecto nas condicións previstas no art. 198.5 LOUG.

5. O outorgamento de licenza para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos no artigo 33 LOUG en solo rústico, compete ao Concello, tras a resolución definitiva da autorización polo órgano autonómico competente, se así se precisa, e coas condicións establecidas no art. 41 LOUG.
6. Para a tramitación de licenzas de edificación amparadas polo art. 40 do RG, deberán constar na solicitude de licenza os compromisos a que fan referencia os parágrafos 1 e 2 de dito artigo, debidamente pormenorizados e documentados.

Para a tramitación de licenzas de edificación en solo urbano non consolidado amparadas polos artigos 20.2 LOUG e 41 RG, deberán constar na solicitude de licenza os compromisos a que fan referencia ditos artigos.

7. Para a tramitación de licenzas de edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras estarase ao disposto no art. 43 LOUG.
8. Non estarán suxeitas á licenza urbanística municipal as obras promovidas directamente pola administración pública ou os seus organismos que cumpran os requisitos establecidos na Disposición derradeira primeira da LOUG.
9. De ser o caso e como requisito previo á concesión de licenza municipal de edificación se deberá obter autorización de acceso por parte do órgano competente da administración titular da estrada.

#### **Art. 24. Outorgamento da autorización autonómica en solo rústico**

1. A competencia para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico correspóndelle ao secretario ou secretaria xeral competente en materia de urbanismo.
2. O procedemento para a tramitación das autorizacións autonómicas en solo rústico axustarase ao disposto no art. 41 LOUG.
3. A resolución definitiva da autorización autonómica non exime da necesidade de solicitude de licenza municipal.

#### **Art. 25. Concesión das licenzas**

1. A competencia para outorgar as licenzas corresponde ao Concello, de acordo coa lexislación aplicable de Réxime Local. Para o outorgamento da licenza prevista serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística (art. 195.2 LOUG). En canto ao procedemento e documentación esixible para a súa tramitación estarase tamén ao previsto na Sección primeira, Capítulo I, Título II do RD.
2. Para a concesión de licenza estarase á prelación de licenzas e outros títulos administrativos establecida no art. 196 LOUG.
3. Toda denegación de licenza deberá ser motivada.

## **Art. 26. Licenza de parcelación**

1. Está suxeito a previa licenza municipal todo acto de parcelación urbanística segundo se define no art. 207.2 LOUG.
2. A licenza de parcelación urbanística entenderase concedida cos acordos de aprobación dos proxectos de reparcelación, compensación ou normalización de predios.
3. Require licenza de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sexa por subdivisión ou agregación de parcelas, en solo urbano ou solo de núcleo rural 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 licenza de parcelación autoriza a deslindar e amolloar a parcela ou parcelas resultantes. Todo cerramento ou división material de terreos que se efectúe sen a preceptiva licenza 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 facilitar o cumprimento do previsto no artigo 205.2 LOUG, o Concello comunicará de oficio ao Rexistro da Propiedade todas as resolucións que concedan ou deneguen licenzas de parcelación e as que declaren a ilegalidade de parcelacións existentes, acompañando copias autorizadas dos correspondentes planos parcelarios.

## **Art. 27. Licenzas de obra**

1. A concesión das licenzas de obras, ademais da constatación de que a actuación proxectada, axusta o seu aproveitamento ao susceptible de apropiación, cumpre as condicións técnicas, dimensionais e de uso fixadas polo planeamento e demais normativa aplicable, e reúne as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade, esixe a constancia ou acreditación dos requisitos seguintes:
  - a) Licenza de parcelación ou, se esta non fora esixible, conformidade da parcela co planeamento aplicable.

- b) Atoparse formalizadas as cargas urbanísticas asignadas polo planeamento ao polígono a que pertenza a parcela.
  - c) Contar o 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 licenza de actividade para instalación para os efectos do establecido no art. 22 do Regulamento de Servizos 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 ao terreo ou inmovible de que se trate.
  - e) Asunción da dirección facultativa polos técnicos competentes requiridos en razón da natureza das obras.
  - f) Obtención das autorizacións preceptivas que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable.
  - g) Cantos outros de índole específica fosen esixibles a tenor das presentes Normas, do planeamento de desenvolvemento aplicable e do RD.
2. As alteracións que pretendan introducirse durante a execución das mesmas, requirirán expresa modificación da licenza de obra.

### **Art. 28. Tipos de licenza de obra**

1. Distínguense nas presentes Normas cinco tipos de licenzas:
- Licenzas de obra nova.
  - Licenzas de reforma e ampliación.
  - Licenzas de conservación.
  - Licenzas de demolición.
  - Licenzas de escavación, movementos de terra e outras.
2. 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 derruba dun edificio existente, ben como ampliación de edificio existente que afecte á superficie de planta baixa.

3. Enténdese por reforma ou ampliación aquela operación de construción encamiñada a modificar o 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, piares, 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.

4. Denomínanse obras de conservación as tendentes ao mantemento estético, funcional e construtivo 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).

5. Todos estes tipos agrúpanse en dúas categorías de licenzas:

- Licenza de obra maior, que comprende os conceptos de obra nova, demolicións, escavacións e movementos de terras, reforma e ampliacións estruturais e obras de conservación estruturais, de fachada e cuberta, así como as reformas non estruturais que supoñan alteración do uso, de instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas ou locais, ou afecten ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios e instalacións.
- Licenza 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, e aquelas obras e instalacións que cumpran as condicións establecidas no art. 195.3 LOUG.

### **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 a súa reforma, reparación ou ampliación deberán facerse constar tales circunstancias na solicitude das licenzas e figurar convenientemente documentadas na Memoria e Planos do Proxecto Técnico, debendo o titular xustificar a necesidade das obras que se pretendan realizar e o alcance destas, tendo en conta o establecido no art. 14º.2. RD, e coa obriga de solicitar informe ao órgano autonómico competente en materia de patrimonio de acordo co establecido na lexislación vixente.

### **Art. 30. Requisitos da documentación dos proxectos**

1. Para os efectos do outorgamento de licenzas, os proxectos técnicos redactados por técnico competente compoñeranse como mínimo de Memoria Técnica, Memoria Urbanística, Estudo de Seguridade e Saúde, Planos, Prego de Condicións e Orzamento, nas condicións esixidas polo art. 195 LOUG e pola lexislación específica.
2. Na Memoria Técnica describirase a obra ou instalación. Expoñerase a súa finalidade e xustificarse a solución adoptada poñéndose de manifesto: a adaptación ao ambiente esixida polo art. 104 LOUG, o cumprimento das condicións previstas na normativa vixente de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, coas condicións esixidas no art. 14.3 RD, o cumprimento dos preceptos de habitabilidade no caso das vivendas, e os restantes preceptos legais que sexan de aplicación.
3. Na Memoria Urbanística indicarse a finalidade e o uso da construción ou actuación proxectada, xustificándose a súa adecuación á ordenación vixente con expresa indicación da clasificación e cualificación do solo obxecto da actuación e da normativa e ordenanzas aplicables a el.
4. Os planos de emprazamento redactaranse sobre copias da Cartografía Oficial. Os planos de situación, que haberán de ser topográficos, elaboraranse como mínimo á escala 1/500 e con referencia aos 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.

5. Os planos de proxecto deberán ser perfectamente lexibles e faranse como mínimo á escala 1/100, debéndose presentar as plantas, seccións e alzados necesarios para a clara descrición da obra proxectada.
6. Nas licenzas de obra menor e no caso de obras de conservación estrutural, que afecten unicamente a paramentos exteriores e non impliquen 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 construtivas e estéticas da solución adoptada, orzamento e plano da modificación. No caso das obras de reforma, a esta documentación engadiránselle os planos debidamente acoutados referidos aos aspectos que alcance a reforma.
7. Presentada unha solicitude de licenza de obras, os posibles reparos técnicos ou doutra clase que susciten os proxectos e a restante documentación e que se entendan subsanables, deberán ser comunicados ao interesado de forma conxunta e nun solo acto. Cumprimentada a subsanación, os novos reparos que de ser o caso se susciten non deberán referirse a cuestións que deberían terse apreciado anteriormente.
8. Nas obras que afecten a ámbitos protexidos de interese arqueolóxico, ademais da documentación anteriormente sinalada, deberá presentarse un informe arqueolóxico de viabilidade. Antes da emisión do mesmo e, se é o caso, previa obtención da licenza correspondente, poderanse levar a cabo os traballos arqueolóxicos necesarios, (incluídas sondaxes e/ou escavacións), para a confección do informe oportuno.

### **Art. 31. Transmisión de licenzas de obras**

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

## **Art. 32. Caducidade e suspensión de licenzas de obras**

1. As licenzas 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 comezaran 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.
- b) Se, unha vez comezadas, as obras quedaran interrompidas durante un período superior a seis (6) meses.
- c) Se non se terminaran no prazo determinado desde a data de notificación do seu outorgamento. O prazo de terminación determinarase no acto de concesión de licenza, sendo con carácter xeral de 2 anos para as obras maiores.

Por causa xustificada e por unha soa vez, poderá solicitarse a prórroga dos prazos anteriormente indicados dunha licenza en vigor, para un novo período non superior ao inicialmente acordado.

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

A caducidade dunha licenza non obsta ao dereito 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 licenza 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 subsanación 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 Capítulo III do Título VI LOUG e do RD.
4. Salvo os traballos de seguridade e mantemento, as obras que se executen estando a licenza caducada ou suspendida, consideraranse como non autorizadas, dando lugar

ás responsabilidades correspondentes ás obras realizadas sen licenza, e ás medidas executoras que procedesen.

5. En todos os casos, a declaración de caducidade require a apertura dun previo expediente con audiencia ao interesado.

### **Art. 33. Solicitude de liña e rasante**

Cando se trata de obra de nova planta ou de reconstrución previa derruba da construción anterior, será condición previa ao inicio das mesmas a solicitude de liña e 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 e -de ser o caso- do permiso de inicio de obra, o Concello haberá de proceder ao sinalamento de liña no prazo de 15 días contados a partir da correspondente solicitude. Transcorrido o prazo previsto, poderán comezar as 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 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. 34. Sinalamento de liña**

Ao acto de sinalamento de liña concorrerá o Técnico Municipal designado ao efecto, e o dono do terreo, por si ou representado por Técnico de grao medio ou superior.

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

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

### **Art. 35. Control da execución das obras**

1. En todas as 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 licenza e data da súa expedición; data do comezo das obras e da súa terminación; ordenanza de aplicación e usos aos que se vai a destinar a construción; altura total do edificio e número de plantas.

Este rótulo axustarase ao modelo aprobado polo Concello.

2. O interesado ou o arquitecto director da obra comunicará ao 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: ao rematar a colocación de armaduras de cimentación e arranque da estrutura vertical, ao rematar a colocación de armaduras da estrutura do solo da planta baixa para comprobar a adecuación das rasantes, e ao rematar a 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 continuar as obras, faranse constar en nota sucinta que firmarán o director da obra e o Técnico Municipal e que se unirá ao expediente. Entenderase que o Concello desiste de efectuar o control se non o realizase no prazo de dez días. A comprobación municipal non alcanzará en ningún caso aos aspectos técnicos relativos á seguridade e calidade da obra, senón unicamente ao cumprimento do proxecto e demais condicións urbanísticas da licenza no referente a forma, localización, 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.

### **Art. 36. Requisitos de urbanización**

1. Para autorizar a edificación no solo urbano é preciso que a parcela reúna a condición de solar de acordo co establecido no art. 16 LOUG nas condicións previstas no Plan Xeral ou plans que o desenvolvan. Estas condicións haberán de reunir a totalidade das vías previstas no Plan e en toda a fronte da parcela.
2. Para autorizar a edificación no solo de núcleos rurais histórico-tradicionais será preciso que a parcela, en toda a súa fronte reúna os requisitos establecidos no art. 29.g) LOUG ou noutro caso garantir a execución simultánea coa edificación.

Os Plans Especiais de Ordenación do núcleo rural poderán establecer as esixencias mínimas complementarias ás aquí definidas.

3. Poderase outorgar licenza condicionada á terminación das obras de urbanización cando se asegure a execución simultánea da mesma, nos termos definidos no art. 20.2 LOUG. A fianza de garantía alcanzará ao total valor das obras de urbanización necesarias; para tal finalidade, no procedemento de outorgamento de licenza, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licenza mentres non se constitúa a garantía. Non se considerará asegurada a execución simultánea se non se ten acadado o pleno dominio e afectación ao uso público da totalidade dos espazos públicos nos que haberán de executarse as obras de urbanización.

### **Art. 37. Licenza en solo urbanizable**

(ELIMINADO)

### **Art. 38. Obras sen licenza ou que non se axusten a licenza**

1. As obras que se executen sen licenza ou orde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas conforme ao disposto no art. 209 LOUG e concordantes do RD adoptándose as medidas cautelares establecidas no art. 209.2 LOUG e incoándose expediente de reposición da legalidade do modo e coas consecuencias previstas no art. 209.3 LOUG.
2. De resultar legalizables, no prazo de tres meses desde o requirimento producido para o efecto, o interesado deberá solicitar a oportuna licenza ou axustar a ela, as obras, de ser o caso. Neste último caso poderá concederse unha ampliación de prazo que

non excederá doutros tres meses atendendo á complexidade ou envergadura das obras.

3. Cando a obra construída sen licenza cumpra as condicións do planeamento, o propietario poderá legalizar a súa situación coa obtención da licenza correspondente, sen prexuízo do expediente sancionador que puidera tramitarse.
4. Cando transcorrido o prazo de tres meses non se teña solicitado a licenza, non se teñan axustado as obras ás condicións sinaladas na mesma ou na orde de execución, ou cando a licenza fora denegada por ser o seu outorgamento contrario á legalidade urbanística, o Alcalde acordará a demolición das obras, actuando tal e como establecen os arts. 209.5, 6 e 7 LOUG 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 Capítulo III do Título VI da LOUG e no Regulamento de Disciplina Urbanística (Decreto 28/1999), ata que entren en vigor as disposicións de desenvolvemento que o substitúen, segundo a Disposición Transitoria Sexta LOUG.

### **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 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 ao 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 ao 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 todas as partes da obra ou construción en perfecto estado de solidez, a fin de que non poidan comprometer a seguridade pública.
6. Todas as 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.
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 solicitar a oportuna licenza municipal, acompañando Proxecto Técnico completo suscrito 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, coas restantes medidas de seguridade e saúde que se establezan.
2. A data prevista para o inicio das obras de demolición haberá de ser comunicada ao Concello cunha antelación mínima de 15 días.
3. Nas demolicións comprendidas no ámbito das áreas obxecto de protección arqueolóxica, estarase ao sinalado na súa normativa específica e no artigo seguinte.
4. Queda prohibida a utilización de explosivos, salvo casos moi especiais, que necesitarán autorización expresa.
5. 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 realizar as obras de apeo, poderase levar a cabo directamente polo dono da finca

que se vaia a demoler ou daquela onde deban executarse as obras, o cal deberá solicitar a oportuna licenza, co compromiso formal de sufragar, se procedese, a totalidade dos gastos que ocasione o apeo, sen prexuízo de que poida repercutir os gastos ocasionados, conforme a Dereito. Cando as obras afecten a unha medianeira, estarase ao establecido na regulación civil destas servidumes.

6. En todo caso, cando se vaia a comezar unha derruba ou baleirado importante, o propietario terá a obriga de comunicalo, en forma fidedigna, aos colindantes da finca por se debera adoptarse algunha precaución especial.
7. 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 ao Concello das medidas adoptadas para a seguridade pública, sen prexuízo de solicitar a licenza no prazo de corenta e oito horas seguintes e abonar os dereitos que procedan. Igualmente, en tales circunstancias, o técnico municipal competente, esixirá que se realicen os apeos ou obras que estime necesarios para garantir a seguridade pública.
8. Nos ámbitos dos núcleos rurais prohibense con carácter xeral as obras de derrubamento e demolición das construcións existentes, coas excepcións determinadas no art. 26 da LOUG.
9. Nos edificios incluídos no catálogo e nas súas zonas de protección, os expedientes de ruína deberán contar coa autorización preceptiva e vinculante da Consellería de Cultura, coa consideración de que no suposto de que a situación de ruína leve aparelado perigo inminente de danos a persoas, a entidade que incoase expediente de ruína deberá adoptar as medidas oportunas para evitalos. Tomaranse as medidas necesarias que garantan o mantemento das características e dos elementos singulares do edificio, que non poderán incluír máis demolicións que as estritamente necesarias, e ateranse aos termos previstos na resolución da Consellería de Cultura.

#### **Art. 41. Escavacións e movementos de terras**

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

2. Na tramitación da licenza de calquera escavación, movemento de terra, demolición ou parcelación, incluso naquelas incluídas nun proxecto de edificación, comprendidas nos ámbitos de protección arqueolóxica, será preceptivo o dictame técnico de arqueólogo competente.

O dictame arqueolóxico fixará as condicións nas que se deba producir o movemento de terras, propoñendo, se é o caso, a denegación de licenza se concorreran as circunstancias previstas nestas Normas, na Lei do Patrimonio Cultural de Galicia (en adiante LPCG), na Lei do Patrimonio Histórico Español (en adiante LPHE) e demais disposicións que lle sexan de aplicación.

Na licenza faranse constar as características e as condicións técnicas en que se debe producir a actuación para garantir a preservación de obxectos e restos materiais de interese arqueolóxico.

De conformidade co establecido na LPCG, as licenzas de escavación, movementos de terras ou demolición estarán condicionadas á inexistencia de obxectos e restos arqueolóxicos. Polo tanto non se poderán entender amparadas pola licenza municipal as obras de calquera clase realizadas con posterioridade o achado de obxectos e restos materiais arqueolóxicos, que non resulten expresamente autorizadas polo Concello, de conformidade coa resolución previa da Administración competente emitida tras a comunicación e entrega de obxectos, se é o caso.

3. O incumprimento das condicións de licenza a que se refire o apartado 2 deste artigo, terá o carácter de infracción urbanística, que se clasificará de grave se ocasionara dano ou puxera en risco obxectos ou restos materiais de carácter histórico ou paleontolóxico.

As sancións e demais medidas de protección da legalidade urbanística que se deriven de dita infracción, serán independentes das que resulten da LPCG e demais lexislación sectorial.

4. A data prevista para o inicio das obras de escavación ou movemento de terra haberá de ser comunicada ao Concello cunha antelación mínima de 15 días para dispoñer os servizos de inspección técnica e arqueolóxica necesarios; de dita comunicación darase traslado á Administración competente en materia de protección do patrimonio cultural.

#### **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 0,90 metros, para permitir o paso de peóns e o cumprimento da Normativa de Accesibilidade.
2. Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación desta norma, o técnico municipal fixará as características do cercado podendo ordenar a 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, por si ou pola súa montaxe, un perigo para os viandantes, durante as horas de traballo colocarse na rúa unha 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 comezo as obras, ou estean interrompidas por igual período, deberá suprimirse o cercado e deixar libre a vía ao tránsito público.

#### **Art. 43. 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 ao disposto no art. 196 LOUG.
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, ruidos, 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 ao 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, impedirá o comezo da actividade.
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 art. 196.2 LOUG.

#### **Art. 44. Licenzas de ocupación ou funcionamento**

1. A licenza de ocupación ten por obxecto autorizar a posta en uso dos edificios ou instalacións, previa comprobación de que ten sido executado de conformidade coas condicións da licenza de obra ou uso e que se encontran debidamente terminados e aptos segundo as condicións urbanísticas para o seu destino específico. Para outorgala esixirase 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 art. 195.6 LOUG. Para o uso de vivenda estarase ao establecido polo art. 42 da Lei 8/2012, de 29 de xuño, da Vivenda de Galicia, ou lexislación que a substitúa.
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 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 licenzas 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 nas normas correspondente, para edificios residenciais.
  - b) 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.
  - c) Outras autorizacións administrativas sectoriais que procedan, a causa de servidumes legais, concesións administrativas ou réximes de protección aplicables aos edificios ou actividades, cando non constasen previamente.
  - d) Documentación das compañías subministradoras de auga, mantemento de saneamento, gas, electricidade e telecomunicacións, acreditativas 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 licenza.
4. A licenza de ocupación solicitarase ao Concello polos promotores ou propietarios, sendo o prazo para concesión ou denegación dun (1) mes, salvo reparos corrixibles. A obtención de licenza de ocupación polo transcurso dos prazos de silencio positivo previstos na lexislación non lexitima as obras ou usos que resultaren contrarios ao planeamento.
5. A licenza de ocupación, nos seus propios termos e salvo erro imputable aos interesados, exonera aos solicitantes, construtores 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. 17.5 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 na LOUG 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.

7. En relación ás estacións ou instalacións radioelétricas estarase, cando sexa de aplicación, ao establecido na Disposición Adicional Terceira da “Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios”.

#### **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 restablecer a ordenación urbanística infrinxida, a esixir o cumprimento dos deberes previstos no art. 9 e 199.3 LOUG de conservación en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, das construcións, edificios e instalacións e asegurar, de ser o caso, a eficacia das decisións que adopte en atención ao interese público e ao 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, segundo o previsto no art. 199.4 LOUG que será con cargo aos obrigados en canto non exceda do límite dos seus deberes. Ademais, denunciaranse os feitos diante da xurisdición correspondente cando o incumprimento puidera ser constitutivo de delicto ou falta. Estarase ao establecido na subsección B). Sección primeira. Capítulo II do Título II e nos capítulos I e II do Título III do RD, no que resulte de aplicación.
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 ordenar a retirada dos materiais preparados para ser utilizados na obra ou actividade e a maquinaria afecta á mesma; adecuar o precintado da obra, instalacións e medios auxiliares, ordenar a suspensión dos subministros de auga, electricidade, gas e telecomunicacións das actividades ou obras paralizadas, proceder á execución forzosa mediante imposición de multas coercitivas e demais medias convenientes para a efectividade da suspensión, nas condicións previstas no art. 209.2 LOUG.
4. Respecto das Ordes de execución en solo rústico e de núcleo rural estarase ao establecido no art. 203 da LOUG.

## **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, a declarará en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, previa audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impedisese. Nos edificios incluídos no catálogo e nas súas zonas de protección, os expedientes de ruína deberán contar coa autorización preceptiva e vinculante da Consellería de Cultura, coa consideración de que no suposto de que a situación de ruína leve aparelado perigo inminente de danos a persoas, a entidade que incoase expediente de ruína deberá adoptar as medidas oportunas para evitalos. Tomaranse as medidas necesarias que garantan o mantemento das características e dos elementos singulares do edificio, que non poderán incluír máis demolicións que as estritamente necesarias, e ateranse aos termos previstos na resolución da Consellería de Cultura.

2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

a) Cando o custo das obras de reparación necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou parte afectada, ou de nova construción con características similares, excluído o valor do terreo.

Son obras de reparación as que repoñen o edificio ás súas condicións preexistentes de seguridade e salubridade, e en especial as que teñen por obxecto consolidar, asegurar ou substituír os elementos danados daquel que afecten á súa estabilidade ou serven ao mantemento das súas condicións básicas de uso.

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 servizos 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 executar as obras necesarias para que tal estado desapareza incluída a parcial ou total demolición acordada, iniciando as obras no prazo dun mes. Dentro deste prazo o Concello

poderá autorizar a 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 dispoñer o necesario respecto á habitabilidade e ao 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. No caso de incumprimento da orde de demolición nos prazos antes referidos, o Concello procederá á execución subsidiaria dela a custa do obrigado, ou á execución forzosa mediante a imposición de multas, reiterables ata lograr a execución das obras ordenadas, conforme ao previsto no art. 201.3 LOUG.
8. A declaración de ruína dun inmovible declarado Ben de Interese Cultural, catalogado no Plan Xeral ou nos Plans de desenvolvemento 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 LPHE e 41 LPCG. Todo iso sen prexuízo da adopción das medidas necesarias, en orde á seguridade do inmovible e os seus ocupantes.

Cando por calquera circunstancia resulte destruída unha construción ou edificio catalogado, o terreo subxacente permanecerá suxeito ao réxime propio da catalogación. O aproveitamento subxectivo non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que regulamentariamente se determinen.



## CAPÍTULO V. Información Urbanística

### **Art. 47. Publicidade do planeamento**

O principio de publicidade do planeamento regúlase conforme ao establecido no art. 100 LOUG e no art. 11 LSTR, e faise efectivo mediante os seguintes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa do planeamento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.

### **Art. 48. Consulta directa**

1. Toda persoa ten dereito a tomar vista por si mesma e gratuitamente da documentación integrante do Plan Xeral e dos instrumentos de desenvolvemento do mesmo nos lugares e coas condicións de funcionamento do servizo fixadas ao efecto. O persoal encargado prestará auxilio aos consultantes para a localización dos documentos do seu interese. Facilitarase ao público a obtención de copias dos documentos do planeamento vixente, nos prazos e, de ser o caso, co custo que se estableza ao efecto.
2. Para os efectos do previsto neste artigo, os locais de consulta disporán de copias íntegras e auténticas de toda a documentación dos Plans e os seus documentos anexos e complementarios, debidamente actualizados e con constancia dos respectivos actos de aprobación definitiva, así como os de aprobación inicial e provisional das súas eventuais modificacións en curso. Estarán así mesmo dispoñibles relacións detalladas dos Estudos de Detalle aprobados, das delimitacións de polígonos, dos proxectos ou licenzas de parcelación aprobados ou concedidas e dos expedientes de equidistribución aprobados ou en trámite.
3. Así mesmo formalizarase o Libro Rexistro previsto no art. 166 RP, en que se inscribirán os acordos de aprobación definitiva dos instrumentos de planeamento e xestión, así como as resolucións administrativas e sentencias que afecten aos mesmos.

#### **Art. 49. Consultas previas**

Poderán formularse consultas previas á petición de licenza, sobre as características e condicións ás que debe axustarse unha obra determinada. A consulta, cando así o requira o seu obxecto, deberá acompañarse de anteproxecto ou esbozo suficiente para a súa comprensión.

#### **Art. 50. Informes urbanísticos**

Toda persoa pode solicitar informe por escrito sobre o réxime e condicións urbanísticas aplicables a un terreo concreto ou ao sector, polígono ou ámbito de planeamento no que se atope incluído, que deberá emitirse polo órgano ou servizo municipal determinado para tal efecto. A solicitude de informe deberá acompañar plano de emprazamento da finca ou ámbito sobre cartografía oficial municipal. Os servizos municipais poderán requirir ao consultante cantos outros datos de localización ou antecedentes da consulta fosen precisos. A información deberá ser facilitada por parte da Administración municipal no prazo máis breve e como máximo no de tres meses contados desde a presentación da solicitude no rexistro municipal.

#### **Art. 51. Cédulas urbanísticas**

O Concello deberá regular mediante a correspondente ordenanza a cédula urbanística dos terreos en edificios existentes en solo urbano e urbanizable. Ao expedir a célula, se o Plan estivese en proceso de modificación ou revisión, farase constar expresamente nela esta circunstancia.

Unha vez creada, a cédula será esixible para a parcelación, edificación ou calquera utilización urbanística dos predios, sexa provisional ou definitiva.