



CONCELLO DE
OLEIROS

URBANISMO

DECRETO

Na Casa Consistorial de Oleiros, a alcaldesa en funcións, M^a JOSÉ VARELA NEIRA, dita a seguinte **RESOLUCIÓN**:

RESULTANDO que se emitiu informe pola Coordinadora de servizos urbanísticos o 14 de outubro de 2020, do teor literal seguinte:

"Polo Departamento de Urbanismo púxose de manifesto a problemática de acumulación de expedientes sen resolver e a tardanza no outorgamento das licenzas en expedientes de obra maior, situación non tanto provocada pola COVID, senón polo incremento de expedientes que desde o ano 2019 estanse a presentar no Concello para a edificación de solares, quizá como consecuencia do intenso desenvolvemento urbanístico impulsado tanto polo concello como polos promotores.

Constatouse que a maioría de expedientes teñen un tempo de resolución de entre 8 e 11 meses ou máis, excedendo considerablemente do prazo de 3 meses establecido polo artigo 357.1. do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, segundo o cal *"as peticións de licenza resolveranse no prazo de tres meses, a contar desde a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do concello (artigo 143.2 da LSG)"*. Isto significa que cada ano natural resólvense a maioría de expedientes do ano anterior

A demora na tramitación de expedientes de obra maior pode deberse a diversos motivos: deficiencias ou escasa calidade na elaboración dos proxectos por parte dos técnicos que os subscriben; excesiva esixencia dos técnicos municipais ao examinar os proxectos comprobando determinacións que exceden das urbanísticas; excesiva atención presencial a los axentes que interveñen na edificación que as veces orixinan tratos inadecuados causados por excesos de confianza.

Para solucionar a demora de tramitación de expedientes tense proposto a adopción das seguintes medidas:

1. A realización de horas extraordinarias polo persoal técnico do departamento, para poñer ao día os expedientes de obra acumulados.
2. Tense elaborado un documento tipo que reúne todas as determinacións urbanísticas obxecto de informe. O documento tipo xa utilizado polos técnicos municipais, completouse coa advertencia de que en ningún caso a intervención municipal controlará os aspectos técnicos relativos ás esixencias básicas de calidade da edificación, de cuxo cumprimento serán exclusivamente responsables os axentes que interveñen no proceso da edificación.

Visto o informe xurídico veño a resolver,

PRIMEIRO.- Aprobado o seguinte MODELO DE INFORME DE EXPEDIENTES DE OBRA MAIOR:





CONCELLO DE
OLEIROS

URBANISMO

MODELO DE INFORME EXPEDIENTES DE OBRA MAYOR

Nº EXPTE.:		Nº REXISTRO:		Data entrada:	
INTERESADO:					
Proxecto de:					
Situación:					

DATOS XERAIS DE PARCELA E PROXECTO:

CLASIFICACIÓN DO SOLO: Solo urbano.

Nº folla plan	0.00A	Superficies construídas	
Ordenanza	Ordenanza	Sotos	
Ref catastral		Porches/terrazas	P.baixa = P. 1ª= Baixo cub =
Valor (PEM)		Vivendas	P.baixa = P. 1ª= Baixo cub =
Taxa		Tipo de obra	
I.C.I.O.			

CESION DE VIAIS: De acordo coas aliñacións vixentes do plan xeral e cos datos da parcela segundo título de propiedade e o levantamento topográfico que se incorpora obrigadamente no proxecto os datos de superficies son:

Superficie en m ² en escritura	----- m ²	Superficie bruta en m ²	----- m ²
Escritura rexistrada	SI / NON	Superficie de cesión en m ²	----- m ²
		Superficie neta en m ²	----- m ²

Debe procederse polo tanto a facela cesión dos ---m² de terreo de acordo co plano Nº --- do Proxecto ou Nº ----- do Anexo de Obra de Urbanización.

Non é preciso facer cesión dado que o límite de parcela xa coincide coa aliñación sinalada polo planeamento.

COMPROBACIÓN DE AXUSTE AO ORDENAMENTO URBANISTICO E APROVEITAMENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

PLANEAMENTO RELACIONADO:

Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado por Orde de 11.12.2014 da C.M.A.T.I., DOG Nº16 de 26.01.2015 e BOP Nº29 de 12.02.2015.





CONCELLO DE
OLEIROS

URBANISMO

Nota: incorporar datas de aprobación de documentos de desenvolvemento (plans parciais, PERIs, Proxectos de compensación ou reparcelación, Proxectos de urbanización,. Estudos de Detalle..) que houbera.

DATOS COMPARADOS ENTRE ORDENANZA APLICACIÓN E PROXECTO:

ORDENANZA:

	Segundo ordenanza	Segundo proxecto	Cumprimento
Tipoloxía edificatoria			
Alliñacións e rasantes			
Usos			
Ocupación máxima			
Altura máxima			
Pendente max. cuberta			
Fronte mínimo.			
Recuado frontal			
Recuado lateral			
Recuado posterior.			
Parcela mínima a efectos de parcelación			
Sotos e semisotos			
Apr. baixo cuberta			
Condicións cubertas.			
Prazas aparcamento			

EDIFICACIÓNES AUXILIARES	Segundo ordenanza	Segundo proxecto	Cumprimento
Uso			
Cómputo			
Posición			
Altura máxima			
Ocupación máxima			

PECHES DE PARCELA.	Segundo proxecto	Cumprimento
--------------------	------------------	-------------





CONCELLO DE
OLEIROS

URBANISMO

Banda opaca de 0,60 m de altura máxima revestido ou pintado. Ata 1,80 m con telas metálicas o elementos calados en máis del 50% e de sebe vexetal.		
Se é preciso facer contención, se permite ata a rasante natural do terreo e 1,20 m como máximo revestido ou pintado. Sobre o muro dispórase un máximo de 1,20 de telas metálicas e sebe vexetal.		
Se a altura de 1,20 m non fora suficiente ataludárase o terreo cun máximo de 45° ata alcanzar a rasante natural.		

Polo anterior considérase que a edificación e uso de solo e subsolo proxectados se axustan ao ordenamento urbanístico vixente, cumprindo cos parámetros urbanísticos da ordenanza de aplicación

AUTORIZACIÓNS SECTORIAIS:

Administración afectada:	Precisa autorización	Ten autorización
Dirección Xeral de Aviación Civil AESA		
Consellería de Cultura, Patrimonio		
Costas do Estado		
Costas da Xunta		
Administración de augas da Xunta de Galicia		
Administración de estradas do Estado		
Administración de estradas da Xunta de Galicia		
Deputación		
Administración de Portos		
Outras		

CONTIDO DO PROXECTO DE ACORDO CO CTE, ANEXO-1:

O proxecto contén/non contén a documentación esixida polo Anexo I do CTE.

CUMPRIMENTO CONDICIÓNS DE SEGURIDADE:

Achégase Estudo de Seguridade e Saúde visado e nomeamento de Coordinador.

CUMPRIMENTO DO CTE-DB-SE: O proxecto xustifica/non xustifica as condicións de seguridade estrutural con cálculos, planos e anexos en Memoria.

CUMPRIMENTO DO CTE-DB-SI: O proxecto xustifica/non xustifica as condicións de seguridade de incendio con cálculos, planos e anexos en Memoria.

CUMPRIMENTO DO CTE-DB-SU: O proxecto xustifica/non xustifica as condicións de seguridade de uso en planos e anexos en Memoria.





CONCELLO DE
OLEIROS

URBANISMO

CUMPRIMENTO CONDICIÓN DE SALUBRIDADE:

O proxecto xustifica/non xustifica o cumprimento do CTE-DB-HS das condicións de salubridade de uso con cálculos, planos e anexos en Memoria.

PARA SOLO URBANO :

En relación cos servizos urbanísticos ver informe do Anexo de obra ordinaria de urbanización.

PARA AMBITOS XA URBANIZADOS:

De acordo co Proxecto de urbanización do ámbito, a parcela conta con tódolos servizos sendo preciso tan só facer as acometidas de acordo co Anexo de Obra ordinaria de urbanización e nas condicións que determinen os Servizos Municipais.

CUMPRIMENTO DA NORMA DE HABITAT GALEGO:

O proxecto presentado cumpre/non cumpre co Decreto 29/2010 de habitabilidade de vivendas de Galicia. tal e como se pode ver no anexo de comprobación que se achega no Proxecto.

CUMPRIMENTO CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE:

LEY 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade.

Edificios de uso público:

O Proxecto xustifica/non xustifica o cumprimento dos artigos 16 a 23.

Edificios de titularidade privada.

O Proxecto xustifica/non xustifica o cumprimento dos artigos 24 a 29.

O proxecto xustifica/non xustifica o cumprimento das condicións de accesibilidade de acordo co Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba Regulamento de desenvolvemento e execución da lei de Accesibilidade e supresión de barreiras.

De acordo co Decreto 35/2000 polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da lei de Accesibilidade e supresión de barreiras, artigo 39.2 as vivendas unifamiliares están exceptuadas da esixencia de cumprimento desta Norma.

CASOS DE EXECUCIÓN SIMULTÁNEA DA OBRA DE URBANIZACIÓN EN AMBITOS DE DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO:

O proxecto de urbanización foi aprobado con data -- de ---- de --- (Resolución Nº -----), sendo o seu presuposto de contrata de ----- €.

Consta no expediente Compromiso de non utilización da construción sen ter feita a urbanización e asinada a acta de recepción das obras.

Acta de coordinación para a execución das obras de urbanización e edificación:

Preséntase asinada polo Director da Obra de Urbanización, representante da Empresa adxudicataria da obra, representante da empresa promotora da edificación, representante da Xunta de Compensación ou Entidade de Xestión e polos coordinadores de seguridade e saúde das obras de urbanización .

Nesta Acta régulase a simultaneidade de ambas execucións, relacións entre os facultativos que interveñan, prazos, incumprimento de prazos e garantías, etc.





CONCELLO DE
OLEIROS

URBANISMO

Compromiso de obras de urbanización simultáneas á edificación:

Aval do 100% do importe da cota de urbanización que corresponde á parcela das obras segundo o proxecto de urbanización

Con data ----- constitúese Aval bancario N° ----- para garantir a execución das obras de urbanización polo importe de ----- €.

No suposto de parcela adxudicadas sen a afección de cota de urbanización, constituirase aval polo importe que o Concello e a empresa adxudicatária das obras de urbanización acorden, como garantía das obrigas previstas no acta de coordinación.

Consta compromiso de non utilización da construción sen ter feita a urbanización e asinada a acta de recepción das obras.

SUPOSTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN/CONSERVACIÓN E DESPERFECTOS:

De acordo co informe do anexo de Obra ordinaria de urbanización, deberá constituírse aval para garantir a execución destas obras polo importe de ----- €. (orçamento de contrata) máis -----€ para garantilos posibles danos que se puideran ocasionar no momento da conexión ás infraestruturas existentes.

O importe total do aval por obras de urbanización/conservación e danos debe ser de ----- €.

INFORME RESOLUCIÓN

Examinado o proxecto básico e de execución presentado e os documentos aportados no expediente, obsérvase que:

- a edificación e uso de solo e subsolo proxectados se axustan ao ordenamento urbanístico vixente, cumprindo cos parámetros urbanísticos da ordenanza de aplicación.
- O proxecto contén a documentación esixida polo Anexo I do CTE.
- O proxecto xustifica o cumprimento das condicións de seguridade (CTE-DB-SE, DB-SI E DB-SU)
- O proxecto xustifica o cumprimento das condicións de salubridade (CTE-DB-HS).
- O proxecto presentado cumpre co Decreto 29/2010 de habitabilidade de vivendas de Galicia

CONDICIÓNS PARTICULARES:

- 1.-
- 2.-
- 3.-
- 4.-





CONCELLO DE
OLEIROS

URBANISMO

OBSERVACIÓNS:

Examinado o expediente obsérvanse unha serie de deficiencias que deberan ser subsanadas. Debendo presentarse visados no rexistro municipal dous exemplares das mesmas.

1.- De acordo o contido mínimo dos proxectos indicado no Anexo III da Ordenanza Reguladora do Procedemento de Intervención e Control na Execución de Obras ou Exercizo de Actividades e Servizos, aprobada pola Resolución 2.430/12 de 24/05/2012 do Concello de Oleiros é necesario incorporala seguinte documentación:

2.- O proxecto non inclúe a documentación esixida polo Anexo I do CTE debendo presentarse a seguinte:

3.-

4.-

5.-

CONCLUSION:

POLO EXPUESTO NON PROCEDE A CONCESIÓN DA LICENCIA PARA FACELA CONSTRUCCIÓN DA (DESCRIPCIÓN DA OBRA CON USO, Nº PLANTAS, PECHES OU NON, PISCINA OU NON,...) SI PREVIAMENTE NON SE SUBSANAN AS DEFICIENCIAS QUE SE INDICAN NO APARTADO OBSERVACIÓNS NESTE INFORME TÉCNICO.

PARA A SUBSANACIÓN DOS INCUMPRIMENTOS SINALADOS, CONCÉDESE O PRAZO DE 10 DÍAS HÁBILES. O FEITO DE TER CONCERTADO CITA COS TÉCNICOS MUNICIPAIS NON É CAUSA XUSTIFICATIVA DA SUSPENSIÓN DO PRAZO CONCEDIDO PARA A SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EN PROXECTO. (art. 73.3 Lei 39/2015)

ÓS INTERESADOS QUE NON CUMPRAN O DISPOSTO NOS APARTADOS ANTERIORES, SE LLES PODRÁ DECLARAR DECAÍDOS NO SEU DEREITO O TRÁMITE CORRESPONDENTE, SE PROSEGUIRÁ A TRAMITACIÓN DO EXPEDIENTE E NO SEU CASO SE DICTARÁ RESOLUCIÓN DENEGANDO A LICENCIA SOLICITADA POR INCUMPRIR O PROXECTO AS DETERMINACIÓNS REQUERIDAS PARA A SÚA SUBSANACIÓN.

SE DEIXA CONSTANCIA QUE EN NINGÚN CASO A INTERVENCIÓN MUNICIPAL CONTROLARÁ OS ASPECTOS TÉCNICOS RELATIVOS ÁS ESIXENCIAS BÁSICAS DE CALIDADE DA EDIFICACIÓN, DE CUXO CUMPRIMENTO SERÁN EXCLUSIVAMENTE RESPONSABLES OS AXENTES QUE INTERVENEN NO PROCESO DA EDIFICACIÓN, DE ACORDO COA SÚA NORMA REGULADORA. TAMÉN EN RELACIÓN COAS INSTALACIÓNS PREVISTAS NOS EDIFICIOS, O CONTROL NON INCLUE A COMPROBACIÓN DE NORMATIVAS ESPECIFICAS NIN A VERIFICACIÓN DAS CONDICIÓNS TÉCNICAS REGULAMENTARIAS, DE CUXO CUMPRIMENTO SERÁN RESPONSABLES OS QUE AS PROXECTEN OU CERTIFIQUEN, CONFORME Á NORMATIVA REGULADORA PARA A SÚA POSTA EN FUNCIONAMENTO, E SEN PREXUIZO DAS AUTORIZACIÓNS E DO CONTROL QUE CORRESPONDA A OUTRAS ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS RESPECTO Á VERIFICACIÓN DO SEU CUMPRIMENTO.





CONCELLO DE
OLEIROS

URBANISMO

INSPECCIONES UNA VEZ OTORGADA LA LICENZA :

O INTERESADO OU O ARQUITECTO DIRECTOR DA OBRA COMUNICARÁ Ó CONCELLO, PARA A PRÁCTICA DO RECOÑECIMENTO CORRESPONDENTE E AUTORIZACIÓN DA SÚA CONTINUACIÓN, NAS SEGUINTE 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 ESTRUCTURA 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.

SEGUNDO.- Comunicar aos técnicos municipais e demais persoal administrativo que deben dar cumprimento ao procedemento de tramitación de expedientes de obra maior.

- A) Os informes nos expedientes de obra maior limitaranse a comprobar os seguintes aspectos:
 - A normativa territorial e urbanística.
 - As ordenanzas municipais de salubridade (auga, rede de sumidoiros e pluviais) e a ordenanza reguladora de obras de urbanización
 - No seu caso, o cumprimento da “guía de cores” se se executan nun ámbito de plan que o incorporase o instrumento de plan (Plan Parcial , Estudo de Detalle).
 - A seguridade mediante a comprobación da titulación do técnico redactor e o visado do proxecto.
 - A existencia de informes e autorizacións sectoriais preceptivos.
- B) Os técnicos municipais deberán cumprimentar o documento tipo na súa totalidade, sinalizando as deficiencias observadas en cada un dos apartados. Iso supón, que deben analizar todo o proxecto antes de requirir a corrección de documentos.
- C) O requirimento de corrección achegará o documento tipo cumprimentado sinalizando as determinacións que se incumpran e que requiren corrección.
- D) Advertirase que o prazo de corrección é de 10 días hábiles. O prazo outorgado interrompe o prazo de outorgamento de licenzas. A notificación de corrección de documentos realizarase electronicamente. O funcionario administrativo xestor do expediente deberá atender ao indicador (alarma) do programa Cividas para controlar o cumprimento do prazo outorgado e poder proseguir co procedemento.
- E) Advertirase que o prazo de corrección non se interrompe no suposto de solicitude de cita previa.
- F) Os expedientes obxecto de requirimento de corrección de documentos, terán preferencia na emisión do informe técnico para a comprobación do cumprimento de corrección da documentación ou na constatación do transcurso do prazo outorgado sen cumprimentalo.
- G) Transcorrido o prazo outorgado procederase, previo informe xurídico, a resolver o expediente. A resolución do expediente pode comportar a denegación da licenza por incumprimento de determinacións urbanísticas ao non ser cumprimentadas, ou, se é o caso, pola escasa transcendencia da corrección requirida poderase expor o





CONCELLO DE
OLEIROS

URBANISMO

outorgamento de licenza con condicións, todo iso sobre a base do documento informe tipo subscrito polos técnicos municipais.

H) Os técnicos municipais deberán proceder a dar cumprimento ao artigo 32 do PXOM sobre o 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 comezo 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.

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.

2. 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 quince 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 aparecese debidamente acreditada a efectiva dirección técnico-facultativa esixible segundo a natureza da obra.

3. Se detecta-los técnicos municipais que a obra non se axusta ó proxecto, farano constar na acta de recoñecemento, reflectíndose as instrucións precisas e prazo para o seu cumprimento. advertirase que de non proceder á súa cumprimentación procederase a formula-la correspondente denuncia de infracción urbanística para a súa tramitación."

TERCEIRO.- Proceder á publicación na web municipal e poñer en coñecemento dos axentes que interveñen na edificación (promotores, arquitectos).

En Oleiros, asinado dixitalmente na data que figura na marxe pola Alcaldesa en funcións, e o Secretario/a accidental, que da fe. (Asinado aos efectos exclusivamente do artigo 3.2 do RD 128/2018 de 16 de marzo e o artigo 2.1 do Decreto 24/2018 do 15 de febreiro).

Asinado por: M^º PILAR CELA ALVAREZ
Cargo: Secretaria Accidental
Data: 14/10/2020
Decreto/Resolución nº 2020004101

Asinado por: MARIA JOSE VARELA NEIRA
Cargo: A Alcaldesa en funcións (Decreto de Delegación nº 2020003959, do 6 de outubro)
Data: 14/10/2020

A autenticidade deste documento, asinado electronicamente, pode ser comprobada en <https://sede.oleiros.org/ValidacionExp.html> mediante o CSV: 70KQ4FT5QFBD3T8



