



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS..... 7

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES..... 8

Artículo 1.- Objeto.....	8
Artículo 2.- Definiciones	9
Artículo 3.- Régimen de licencia, de declaración responsable y de comunicación previa.....	9
Artículo 4.- Actuaciones sin encaje en los supuestos de licencia, declaración responsable o comunicación.....	9
Artículo 5.- Error en la calificación del escrito presentado.....	9
Artículo 6.- Efectos de las licencias, declaraciones responsables o comunicaciones previas.....	10
Artículo 7.- Transmisión de licencias, declaraciones responsables o comunicaciones previas.....	10

TÍTULO II. DE LAS ACTUACIONES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE LICENCIA..... 10

CAPÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS..... 10

Artículo 8.- Objeto y efectos de la licencia	10
Artículo 9.- Alcance del control municipal sobre la solicitud de licencia y documentación aportada.....	10
Artículo 10.- Obligaciones del titular en relación con obras o actividades autorizadas por licencia, o supuestos de declaraciones responsables o comunicaciones previas.....	11
Artículo 11.- Régimen jurídico del silencio administrativo en supuestos de sometimiento a licencia.....	12

CAPÍTULO SEGUNDO. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS..... 13

Artículo 12.- Solicitud de licencia y presentación de proyecto o memoria.....	13
Artículo 13.- Supuestos de simultaneidad de obras y actividades	13
Artículo 14.- Subsanación de deficiencias y mejora de la solicitud	13
Artículo 15.- Modificaciones al proyecto presentado.....	14
Artículo 16.- Informes técnicos.....	14



OLEIROS

Artículo 17.- Suspensión del procedimiento	15
Artículo 18.- Modificación de las obras contenidas en el proyecto.....	15
Artículo 19.- Resolución	15
Artículo 20.- Plazos para iniciar la ejecución de las obras o actividad autorizados por licencia.....	16
Artículo 21.- Vigilancia durante la ejecución de las obras, control e inspección de actividades	16
Artículo 22.- Plazo para la finalización de las obras autorizadas por licencia	17
Artículo 23.- Prórroga en ejecución de obras o actividades autorizadas por licencia	17
Artículo 24.- Declaración de primera utilización o de puesta en funcionamiento de la actividad	17
Artículo 25.- Extinción y caducidad de las licencias	18
Artículo 26.- Revisión de oficio de las licencias.....	18
CAPÍTULO TERCERO. ACTUACIONES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE LICENCIAS ...	18
Artículo 27.- Actuaciones urbanísticas sometidas al régimen de licencia urbanística.....	18
Artículo 28.- Actividades o servicios sometidos al régimen de licencia de actividad.....	20
CAPÍTULO CUARTO. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA O MEDIOAMBIENTAL DE OBRAS O ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA	21
Artículo 29.- Control municipal sobre las obras o actividades sujetas a licencia	21

TÍTULO III. DE LAS ACTUACIONES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA **22**

CAPÍTULO PRIMERO.- RÉGIMEN JURÍDICO COMÚN DE LAS ACTUACIONES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA **22**

Artículo 30.- Objeto y efectos de la presentación de la declaración responsable o comunicación previa.	22
Artículo 31.- Alcance del control de la declaración responsable o comunicación previa	22
Artículo 32.- Obligaciones del titular en relación con la ejecución de obras o ejercicio de actividades sometidas a declaración responsable y/o la comunicación previa	22

CAPÍTULO SEGUNDO. TRAMITACIÓN DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA..... **23**

Artículo 33.- Presentación de la declaración responsable o comunicación previa.	23
Artículo 34.- Subsanación de deficiencias y mejora de la solicitud	23
Artículo 35.- Modificaciones al proyecto presentado.....	23
Artículo 36.- Plazos para iniciar la ejecución de las obras o actividad en los casos de declaración responsable o comunicación previa.....	23



OLEIROS

Artículo 37.- Plazos para finalizar la ejecución de las obras o actividad en los casos de declaración responsable o comunicación previa	24
Artículo 38.- Prórroga en la ejecución de las obras o implantación de actividades sometidas a declaración responsable o comunicación previa	24
Artículo 39.- Extinción y caducidad de las declaraciones responsables o comunicaciones previas	24
Artículo 40.- Revisión de oficio de las actuaciones declaradas o comunicadas	24
CAPÍTULO TERCERO.- DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ACTUACIONES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE.....	24
Artículo 41.- Actuaciones urbanísticas sometidas al régimen de declaración responsable.....	24
Artículo 42.- Ejercicio de actividades sometidas al régimen de declaración responsable.....	25
CAPÍTULO CUARTO. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA ACTUACIONES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA	25
Artículo 43.- Actuaciones urbanísticas sometidas al régimen de comunicación previa.....	25
Artículo 44.- Ejercicio de actividades sometidas al régimen de comunicación previa.....	25
CAPÍTULO QUINTO. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y/O MEDIOAMBIENTAL DE LAS OBRAS O ACTIVIDADES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA.....	27
Artículo 45.- Control municipal sobre las obras o actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa	27
TÍTULO IV.- TRAMITACIÓN SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	27
Artículo 46.- Tramitación servidumbres aeronáuticas	28

TÍTULO V..... 28

PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORMES SOBRE EL USO DE EDIFICACIÓN Y SOBRE EL RÉGIMEN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A UN TERRENO CONCRETO, A INSTANCIA DE PARTICULAR INTERESADO..... 28

DISPOSICIONES FINALES. 29

PRIMERA.- NATURALEZA JURÍDICA DE LOS ANEXOS.....	29
SEGUNDA.- CRITERIOS INTERPRETATIVOS	29
EL ALCALDE DICTARÁ LAS INSTRUCCIONES NECESARIAS PARA LA ADECUADA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE ESTA ORDENANZA. SE DARÁ PUBLICIDAD DE LOS CRITERIOS INTERPRETATIVOS A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB MUNICIPAL.	29
TERCERA.- DEROGACIÓN DE ORDENANZAS MUNICIPALES.....	29
CON LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTA ORDENANZA SE DEROGA EN SU TOTALIDAD LA ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR LICENCIAS DE	



OLEIROS

EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO A EXCEPCIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL EN TANTO NO SE MODIFIQUEN LAS CORRESPONDIENTES ORDENANZAS FISCALES E LOS ARTÍCULOS QUE QUEDABAN EN VIGOR DE LA ORDENANZA DE LICENCIAS PARA CONSTRUCCIONES Y OBRAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL, QUEDANDO DEROGADA EN SU TOTALIDAD.	29
CUARTA.- ENTRADA EN VIGOR	29
LA ENTRADA EN VIGOR DE LA PRESENTE ORDENANZA SE PRODUCIRÁ AL DÍA SIGUIENTE DE SU PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA Y SIEMPRE QUE HAYA TRANSCURRIDO EL PLAZO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 65.2 DE LA MISMA LEY.	29

ANEXO I.- DOCUMENTACIÓN..... 30

1. DOCUMENTACIÓN GENÉRICA:..... 30

1.1 SOLICITUD DE LICENCIA.....	30
1.2 DECLARACIÓN RESPONSABLE.....	30
1.3 COMUNICACIÓN PREVIA	30
1.4 PROYECTOS TÉCNICOS Y MEMORIAS	30

2. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA LICENCIAS URBANÍSTICAS (ART.. 27.7 DE LA ORDENANZA): 30

2.2 DOCUMENTACIÓN PARA PARCELACIONES, SEGREGACIONES O NORMALIZACIÓN DE FINCAS (ART.. 27.1).....	34
2.3 DOCUMENTACIÓN PARA MOVIMIENTOS DE TIERRA, DESMONTES Y EXPLANACIONES, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y EXPLOTACIÓN DE CANTERAS (ART.. 27.2) .	35
2.4 DOCUMENTACIÓN PARA TALA DE ÁRBOLES (ART.. 27.6)	36
2.5 DOCUMENTACIÓN PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA, REHABILITACIONES INTEGRALES Y AQUELLOS OTROS QUE ALTEREN DETERMINACIONES FUNDAMENTALES DEL INMUEBLE (ART. 27.7).- LA DOCUMENTACIÓN EXIGIDA ES LA DEL APARTADO 2.1 DE ESTE ANEXO.	38
2.6 DOCUMENTACIÓN PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA O ASPECTO EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS (ART.. 27.8)	38
2.7 DOCUMENTACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN BIENES DECLARADOS DE INTERÉS CULTURAL O INCLUIDOS EN EL CATALOGO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GALICIA O EN SU ENTORNO, ASÍ COMO TAMBIÉN EN AQUELLOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DEL PGM : (ART.. 27.9)	38
2.8 DOCUMENTACIÓN PARA OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN ART. 27.10)	40
2.9 DOCUMENTACIÓN PARA DEMOLICIONES (ART.. 27.11)	40
2.10 OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN (ART.. 27.12).....	40
2.11 ACTUACIONES QUE AFECTEN AL DOMINIO O SERVICIO PÚBLICO MUNICIPAL (ART.. 27.13)	41



OLEIROS

2.12	ACTUACIONES QUE EXIJAN AUTORIZACIONES SECTORIALES (ART.. 27.16 Y 14) .	41
2.15	DOCUMENTACIÓN PARA A AUTORIZACIÓN DE PLACA DE VADO	42

3. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA LICENCIAS DE ACTIVIDAD (ART. 28)..... 42

3.1	PROYECTO TÉCNICO DE ACTIVIDAD.....	42
3.2	OTROS PROYECTOS COMPLEMENTARIOS.....	44
3.3	DOCUMENTACIÓN PARA EL EJERCICIO DE LAS ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.	44

4. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA EL EJERCICIO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE..... 45

4.1	DOCUMENTACIÓN PARA LA DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES QUE SEAN CONSECUENCIA DIRECTA DE LA DECLARACIÓN DE UN EDIFICIO EN SITUACIÓN DE RUINA (ART. 41.A).	46
4.2	DOCUMENTACIÓN PARA LA PRIMERA UTILIZACIÓN DE EDIFICIO (ART. 41.B). 46	

5. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE..... 48

5.1	DOCUMENTACIÓN PARA LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD (ART.. 42).	48
-----	---	----

6. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA (ART.. 43) 49

7. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA (ART.. 44). 50

7.1	DOCUMENTACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES INOCUAS.....	50
PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES INOCUAS SE PRESENTARÁ ANTE EL AYUNTAMIENTO ESCRITO DE COMUNICACIÓN PREVIA SEGÚN EL SIGUIENTE MODELO AL QUE SE ACOMPAÑARÁ, SEGÚN LOS CASOS, PROYECTO TÉCNICO O MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR QUE, CON LAS NECESARIAS ADAPTACIONES AL CASO, SE AJUSTARÁN A LAS DETERMINACIONES EXIGIDAS PARA DICHOS INSTRUMENTOS EN ESTA ORDENANZA.		
		50



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

7.2 DOCUMENTACIÓN PARA LA TRANSMISIÓN O CAMBIOS DE TITULARIDAD DE LAS ACTIVIDADES.	51
TIPOS DE ACTIVIDADES SEGÚN EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA SU PUESTA EN FUNCIONAMIENTO.	52



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIÓN Y CONTROL EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS O EJERCICIO DE ACTIVIDADES O SERVICIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Directiva 2006/123/CE, de 12 diciembre de Servicios en el mercado interior y su trasposición a nuestro ordenamiento jurídico presenta un importante cambio en lo que concierne a las posibilidades de intervención municipal en la actividad de sus administrados. La Directiva acaba de ser traspuesta a nuestro ordenamiento jurídico a través de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Las normas internas han establecido, entre otros cambios, la modificación de las Ley de Bases de Régimen Local y la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, introduciendo junto al conocido régimen de licencia previa unos nuevos sistemas, el de la declaración responsable y la comunicación previa que, en términos generales, consisten en la notificación que presenta un interesado ante la Administración municipal, en virtud del cual pone en su conocimiento el ejercicio de su derecho preexistente para ejecutar unas determinadas obras o para desarrollar determinadas actividades o servicios. Como se puede apreciar se trata de modificación de calado que obliga, dentro de los parámetros que han marcado la Directiva y las normas de transposición a nuestro Derecho interno, a tener que diferenciar qué tipo de obras o actividades están sometidas a unos procedimientos u otros.

Esta es la finalidad de esta Ordenanza si bien hay que advertir que la obligación de acometer la redacción de esta norma ha tropezado con el inconveniente de que apenas existen referencias de las que se puedan tomar ejemplo por tratarse de una norma novedosa, por lo que es posible que se hayan incurrido en omisiones o deficiencias que esperamos se puedan detectar y corregir en el trámite reglamentario para su aprobación.

II

La ordenanza se ha estructurado en diversos títulos, el primero de los cuales, el Título I, recoge las disposiciones generales, las definiciones de los nuevos sistemas (autorización o licencia, declaración responsable y la comunicación previa) y algunas normas comunes a todos esos sistemas.

El Título II regula las actuaciones sometidas al régimen de licencias. Se estructura en diversos capítulos, los primeros de los cuales regulan aspectos comunes a las licencias urbanísticas y de actividad, en tanto que los siguientes pasan a analizar el procedimiento, las obras o actividades que se encuentran sometidos al régimen de licencia así como el régimen de protección urbanística y/o medioambiental de las obras o actividades sujetas a licencia.

El Título III regula el régimen de las actuaciones sometidas al régimen de declaración responsable y comunicación previa que también se desglosa en diversos capítulos. Los primeros de ellos se centran en los aspectos comunes a ambos sistemas, su régimen jurídico, en tanto que los capítulos Tercero y Cuarto pasan a enumerar qué tipo de actuaciones están sujetas a uno u otro régimen distinguiendo aquellas que se refieren a ejecución de obras o al ejercicio de la actividad. Se completa el título con el sistema de protección urbanística y/o medioambiental de las obras o actividades sujetas a estos regímenes.

El Título IV regula la tramitación de las SERVIDUMBRES AERONAUTICAS dado que el municipio esta afectado en su totalidad por estas servidumbres por su proximidad al aeropuerto de A Coruña. El Título V regula la tramitación de informes sobre usos.

La Ordenanza intenta definir de forma detallada las actuaciones sometidas a cada uno de los regímenes diferenciando entre actuaciones urbanísticas y de actividad, lo que obliga a una cierta reiteración. En todo caso, se han sometido al régimen de licencia aquellas actuaciones, tanto en el ámbito urbanístico como el medio ambiental, en las que concurren «razones imperiosas de interés general». En el ámbito urbanístico se han considerado aquellas actuaciones que, en una explicación un poco genérica, suponen intervenciones novedosas sobre el suelo (obras de nueva planta, parcelaciones, movimientos de tierra), modificaciones sustanciales de edificios, actuaciones en bienes protegidos o en dominio público, que justifica una intervención de la Administración previa al ejercicio del derecho que pretenda el particular. En la misma línea, en el ejercicio de las actividades se han incluido en el régimen de licencias aquellas actividades que presentan una mayor incidencia en el medio ambiente. En ambos casos la especificación de las actuaciones sometidas a este régimen de licencia se ha dejado abierto a otros supuestos no



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

contemplados en los casos especificados, siempre que en las obras o actividades que se pretendan llevar a cabo concurran las razones imperiosas de interés general a que alude la normativa.

En cuanto a las actividades sometidas al régimen de declaración responsable y comunicación previa se ha optado por especificar con más detalle estas últimas (comunicaciones previas) que en materia urbanística se circunscriben a obras que en términos generales no afecten a estructura, o que se limiten a obras de restauración o conservación, etc. y en el ámbito del ejercicio de actividades a las actividades inocuas, o que no modifiquen los usos establecidos con anterioridad, así como la transmisión de las licencias o de los derechos derivados de declaraciones responsables o comunicaciones previas. En el ámbito de las actuaciones reservadas al régimen de declaración responsable, que también se detallan, se incluyen las que no estén integradas en los casos de licencia o comunicación previa.

Las actuaciones sometidas al régimen de declaración responsable y comunicación previa suponen el ejercicio de un derecho que tiene un particular que, bajo una determinada forma, se notifica al Ayuntamiento. A partir de esta notificación se produce un acto implícito que, en principio permita a su titular a iniciar la obra o a ejercer la actividad de que se trate. Esta situación cambia el régimen jurídico hasta ahora imperante. Por ello, a falta de otras normas que puedan regular los efectos derivados de este hecho y los mecanismos de reacción que pueda tener la Administración frente a abusos, se ha introducido en la ordenanza aspectos novedosos como puedan ser la casuística que, pese a la presentación de la correspondiente notificación ante el Ayuntamiento, impide al interesado a llevar a cabo la obra o actividad: por ejemplo, si el contenido de las actuaciones notificadas al Ayuntamiento no tuvieran encaje en los regímenes de declaración responsable o comunicación previa, cuando falte la documentación exigida en cada caso para poder controlarla, o cuando falte alguna autorización o informe preceptivo. También se regula la caducidad de los efectos de las declaraciones responsables o comunicaciones previas por el transcurso de los plazos para iniciar o finalizar la ejecución de obras y para finalizarlas, en cuyo caso, al tratarse de un acto administrativo implícito, la caducidad debe limitarse a dejar sin efecto la declaración responsable o comunicación previa notificada. También se regula la revisión de oficio de las actuaciones declaradas o comunicadas.

III

La ordenanza impondrá cambios en los procesos urbanísticos, habrá que intensificar las actuaciones administrativas de comprobación e inspección para determinar si las actividades y obras que se ejercen previa declaración o comunicación se adecuan a la normativa y a la documentación presentada. Ello supone un cambio de mentalidad al que nos obliga el nuevo sistema cuya pretensión es la libertad de establecimiento y eliminar la normativa innecesaria e injustificada que obstaculice el desarrollo de las actividades de servicio. También el impulso de los procedimientos por vía electrónica obliga a la Corporación a incorporar las tecnologías necesarias para que junto a una regulación detallada de los procedimientos, formulación de impresos tipo, homologación de informes y resoluciones posibilite a los interesados obtener a distancia toda la información y formularios relevantes, y conocer el estado de tramitación de los procedimientos.

IV

La ordenanza se completa con dos anexos. El Anexo I recoge la documentación genérica que debe acompañarse a las solicitudes de licencia, declaración responsable o comunicación previa para todo tipo de obras o actividades, incluyendo modelos de declaración responsable o comunicación previa, así como la documentación específicamente pormenorizada que debe acompañarse a cada uno de ellos. Y el Anexo II constituye una nota aclaratoria y complementaria de tipos de procedimiento a seguir según la actividad de que se trate y normativa que los regule.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

1.- En el marco de la Directiva 2006/123/CE relativa a los Servicios en el mercado interior reguladora de la normativa del acceso y ejercicio de servicios dentro de la Unión Europea y de la normativa que la traspone, la presente ordenanza tiene por objeto la regulación del procedimiento de intervención y control que establece el Ayuntamiento de Oleiros en los casos de ejecución de obras o de prestación o ejercicio de servicios o actividades dentro de su término municipal, que por su entidad o incidencia en el entorno urbanístico o en el medio ambiente deben someterse, según los casos, al régimen de licencia, declaración responsable o deber de comunicación previa.



OLEIROS

2.- En el orden urbanístico están afectadas por la presente ordenanza todo tipo de actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, así como el o ejercicio de actividades o servicios que exijan la intervención de la Administración en el ejercicio de su función de policía en el orden urbanística y medioambiental, con la finalidad de que las primeras se ajusten a las condiciones establecidas en el planeamiento y demás normas urbanísticas y las segundas se adapten a la normativa de seguridad, sanitaria, ambiental y aquellas otras que resulten exigibles.

Artículo 2.- Definiciones

1.- En los términos de la legislación vigente se entiende por

- 1) «Autorización» o «licencia»: cualquier acto expreso o tácito de la autoridad competente del Ayuntamiento que se exija, con carácter previo, para el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio.
- 2) «Declaración responsable»: el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.
- 3) «Comunicación previa»: el documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común

2.- Las licencias, declaraciones responsables o comunicaciones previas recibirán el nombre de «urbanísticas» cuando tengan por objeto actos edificación o uso del suelo, y «de actividad» cuando incidan en el ejercicio de actividades o prestación de servicios

Artículo 3.- Régimen de licencia, de declaración responsable y de comunicación previa.

1.- Se integran en el régimen de licencia todas aquellas obras o actividades en las que se aprecien «razones imperiosas de interés general» que, en razón a la naturaleza de aquellas, exijan una especial protección del orden urbanístico o del medio ambiente.

2.- Las actuaciones no sujetas al régimen de licencia previa se encuentran sometidas, según los casos, al régimen de declaración responsable y/o de comunicación previa en los términos previstos en esta Ordenanza

Artículo 4.- Actuaciones sin encaje en los supuestos de licencia, declaración responsable o comunicación

1.- Para la ejecución de obras o para el ejercicio de actividades los interesados tendrán que ajustarse al régimen de licencia, declaración responsable o comunicación previa en los términos dispuestos en esta ordenanza.

2.- Cuando alguna de las actuaciones que se pretendan llevar a cabo no tuvieran encaje específico en alguno de los supuestos establecidos en esta Ordenanza, se asimilará con la que presente mayor coincidencia, aplicándole en consecuencia el mismo régimen.

Artículo 5.- Error en la calificación del escrito presentado

1. El error en que pueda incurrir el interesado a la hora de asignar la obra o actividad que pretende llevar a cabo en alguno de los regímenes de licencia, declaración responsable o comunicación previa no será obstáculo para su tramitación, siempre que de su contenido se deduzca su verdadero carácter. En tal caso, el Ayuntamiento dictará resolución dándole al escrito en cuestión el carácter que le corresponda, lo que se notificará al interesado con expresión de los efectos derivados de tal circunstancia y de la documentación que en su caso sea precisa para continuar su tramitación.

En relación con los efectos sobre el cambio de régimen se indicará al interesado lo siguiente:

- a) cuando el interesado hubiera notificado al Ayuntamiento una declaración responsable o comunicación previa siendo el régimen apropiado el de licencia, se le advertirá de que no podrá ejecutar la obra o desarrollar la actividad pretendida hasta que la obtenga y si la hubiere iniciado se le requerirá para que proceda al inmediato cese de las mismas con todas las advertencias propias de supuestos de reposición a la legalidad infringida.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

- b) cuando el interesado hubiera solicitado al Ayuntamiento una licencia o comunicación previa siendo el régimen apropiado el de declaración responsable, se le señalará que deberá presentar el documento en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio en los términos exigido en la Ordenanza para la acción pretendida, y, además, que no podrá ejecutar la obra o desarrollar la actividad pretendida hasta que presente la mencionada documentación, con las advertencias señaladas

Artículo 6.- Efectos de las licencias, declaraciones responsables o comunicaciones previas

1.- El otorgamiento de licencia o la presentación de declaraciones responsables o comunicaciones previas producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

3.- Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero. Idénticos efectos producirá la presentación de declaraciones responsables o comunicaciones previas

4.- En ningún caso se entenderán adquiridos por estos procedimientos derechos en contra de la legislación o planeamiento urbanístico o de otra normativa que resulte de aplicación a la actividad.

Artículo 7.- Transmisión de licencias, declaraciones responsables o comunicaciones previas

1.- Las licencias, así como los derechos derivados de las declaraciones responsables o comunicaciones previas relativos a las condiciones de una obra, instalación o servicio, serán transmisibles si bien, para que opere el cambio de titularidad, será preciso que se acredite ante el Ayuntamiento que la transmisión se ha producido por cualquiera de los medios admitidos en Derecho, haciendo expresa referencia a la licencia, declaración responsable o comunicación previa cuyo objeto se haya transmitido.

2.- El Ayuntamiento tomará razón del hecho de la transmisión de la que dará cuenta a los propios interesados.

3.- Una vez producida la transmisión, el nuevo titular se subrogará en los derechos, obligaciones y responsabilidades que el anterior titular tenía reconocidos en la licencia concedida o en los términos contenidos en la declaración responsable o comunicación previa debidamente cumplimentada.

4.- No obstante lo anterior, si la transmisión de la licencia se hubiera producido sin que el anterior y el nuevo titular lo hubieran comunicado al Ayuntamiento, ambos quedarán sujetos a todas las responsabilidades y obligaciones derivadas del incumplimiento de dicha obligación.

5.- La inexactitud o falsedad en la comunicación de cualquier dato, manifestación o documento, determinará la imposibilidad de continuar en el ejercicio del derecho de que se trate.

TÍTULO II. DE LAS ACTUACIONES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE LICENCIA

CAPÍTULO PRIMERO. Régimen jurídico de las licencias

Artículo 8.- Objeto y efectos de la licencia

1.- En los términos legalmente establecidos, la licencia urbanística o la licencia para el ejercicio de actividades o servicios constituye un acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a ejecutar las obras o para desarrollar determinadas actividades o servicios.

2.- No se podrán iniciar la ejecución de las obras hasta que se obtenga la preceptiva licencia y, en su caso, se haya presentado la correspondiente declaración responsable aportando el proyecto técnico de ejecución de las obras (supuesto de licencia de obra y actividad sujeta a declaración previa)

Artículo 9.- Alcance del control municipal sobre la solicitud de licencia y documentación aportada

1.- La intervención municipal a través de la licencia urbanística o licencia de actividad se circunscribirá a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ejecutar las obras o para ejercer la actividad, así como a verificar la



OLEIROS

conformidad o no de lo proyectado con la adecuación de la actividad a las ordenanzas municipales, a la legalidad urbanística, a la normativa de seguridad, sanitaria, ambiental y aquellas otras que resulten exigibles, valorando en su caso las medidas correctoras propuestas y su grado de eficacia.

2.- En ningún caso la intervención municipal a través de la licencia urbanística controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones, a las condiciones de montaje de instalaciones o a la calidad de los elementos o materiales empleados, cuya responsabilidad es exclusiva del proyectista, de la dirección técnica, de la promotora o de la empresa constructora o instaladora.

Artículo 10.- Obligaciones del titular en relación con obras o actividades autorizadas por licencia, o supuestos de declaraciones responsables o comunicaciones previas

El titular de la licencia está obligado a realizar las obras o implantar la actividad en los plazos establecidos y a solicitar, en su caso, las prórrogas de los plazos previstos, así como a introducir las modificaciones o alteraciones que sean necesarias.

Sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la correspondiente licencia urbanística el titular estará sujeto a las prescripciones señaladas a continuación:

1.- Previamente al otorgamiento de la licencia (ver Art.19 de esta ordenanza) deberá presentar escritura de segregación de la parte de la parcela que se encuentre afectada por viales, en la que se hará constar su cesión a favor del Ayuntamiento. La escritura deberá estar otorgada por el titular registral de la finca. Dicha parcela deberá quedar perfectamente identificada en la escritura con descripción literaria y gráfica, indicando la superficie y su concreta ubicación sobre el plano de alineaciones oficiales.

2.- Ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto objeto de licencia.

3.- Ejecutar las obras de urbanización necesarias para que el terreno alcance la condición de solar. Las obras se acomodarán a lo dispuesto en la "Ordenanza de obras de urbanización, control de obras y recepción de las mismas".

4.- Colocar y mantener en buenas condiciones y visible desde la vía pública durante el transcurso de las obras, el cartel de obras con las determinaciones establecidas en la ordenanza específica reguladora de este.

La vulneración de esta obligación constituye una infracción urbanística de carácter leve, por suponer un incumplimiento del artículo 17.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia (Decreto 28/99 de 21 de enero) y sancionarse con multa de 300€, prevista como mínima en el artículo 220.1.a) de la Ley 9/2002 de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia para las infracciones así clasificadas según el artículo 217.4 de la citada ley. En el caso de reincidencia en la falta de colocación de cartel de obra, se procederá de acuerdo con lo establecido en los artículos 93 y ss. de la Ley 30/92 de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a su ejecución forzosa mediante la imposición de multa coercitiva en cuantía de 1.000 €, reiterándose la misma previa comprobación de la falta de colocación del cartel y hasta lograr ésta.

5.- Disponer siempre en la obra copia de la licencia de edificación concedida.

6.-Se dará cumplimiento a cuantas disposiciones estén vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo que deban contemplarse en ejercicio de la actividad.

7.-En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los daños que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios linderos y a mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

8.- Queda prohibido colocar en las calles, plazas y demás bienes de dominio público, estacas, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos, casetas de venta y carteles anunciadores, así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público y no dispongan de autorización específica.

9.- Retirar en el plazo no superior a 5 días desde que se considere terminada la obra los materiales sobrantes.

10.-En el plazo de dos meses siguientes a la expedición del certificado de fin de obra visado por el colegio profesional correspondiente, el promotor deberá presentar la declaración responsable para la primera utilización del edificio o para la puesta en funcionamiento de la actividad en su caso, presentando la documentación en el Anexo. No se ocupará el edificio hasta que se presente la declaración de primera



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

utilización con su correspondiente documentación. La obtención de la primera utilización vendrá condicionada por la correcta reposición de los servicios urbanísticos afectados por la obra de edificación, estimándose oportuno que el relleno de los trasdoses de los muros sea efectuado con material seleccionado y no con materiales procedentes de la edificación y que se compacte la explanada correctamente con la maquinaria adecuada.

11.- Simultáneamente solicitará la licencia de vado (entrada de vehículos desde la vía pública a las edificaciones, a los locales y a los solares y en su caso reserva de espacio para la entrada y el aparcamiento exclusivo).

12.- Medidas de protección para evitar el deterioro de las infraestructuras con las obras de edificación en ámbitos en los que las obras de urbanización estén ejecutadas:

La entrada de la maquinaria y camiones se realizará por un único acceso.

Se colocará chapa metálica para la protección de las aceras, capaz de resistir el peso de camiones de alto tonelaje (entre 15 e 20 mm. de espesor)

Se prohíbe abrir rozas para acometidas provisionales. Únicamente se permiten enterrar acometidas definitivas. De tener carácter provisional deberán ser aéreas.

Se prohíbe la manipulación de materiales y el depósito de escombros y acopios de materiales en la vía pública ni apoyarlos en taludes o muros de cierre.

Los restos de materiales de construcción, deberán recogerse y depositarse en contenedores, evitando que los desperdicios pasen a la red de alcantarillado, de ahí que los baldeos deban hacerse con las precauciones necesarias una vez recogidos todos los restos de obra y pinturas.

Los contenedores destinados al depósito de materiales se deberán tapar con lonas.

La ubicación de contenedores, chapas... etc., tendrá que estar suficientemente iluminada y señalada.

Conforme al Plan General el propietario del terreno en el que se ejecute una obra de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

13.- La propiedad deberá tramitar la autorización autonómica como productora de residuos a los efectos de lo dispuesto por el Decreto 174/2005 de la Xunta de Galicia, que regula la producción de residuos procedentes de la construcción y demolición, ante la Consellería de Medio Ambiente.

14.- También deberá tenerse en consideración lo dispuesto en el PGMO Art. 36 (condiciones de las obras en relación con las vías públicas), Art. 37 (demoliciones) y Art. 39 (vallado de obras).

Artículo 11.- Régimen jurídico del silencio administrativo en supuestos de sometimiento a licencia

1.- Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigiera, en un único procedimiento y con carácter previo a la licencia, autorizaciones o informes preceptivos y vinculantes de otras Administraciones, el plazo para otorgar licencia, y por tanto para que opere el silencio administrativo, se entenderá interrumpido por el tiempo que tarde en emitirse la autorización o informe

2.- Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración Municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

- a) Si la licencia solicitada se refiera a actuaciones que pudieren afectar a vías públicas, espacios libres, etc. o a bienes de dominio público local o patrimoniales, se entenderá denegada.
- b) Si la licencia solicitada exigiera el informe o autorización preceptiva de otra Administración Pública y hubiera transcurrido el plazo del que ésta dispone para pronunciarse, se entenderá denegada.
- c) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones, se entenderá otorgada por silencio administrativo en los términos legalmente establecidos.

3.- Plazo de otorgamiento de licencias.-

Al otorgarse en un mismo acto la licencia de edificación, de actividades o de servicios, de conexión las redes de agua y saneamiento y demás obras auxiliares a realizar en parcela y acta de señalamiento de alineaciones y rasantes, de conformidad a lo establecido en el artículo 42 de la LRJPAC y plazo para resolver será de cuatro meses y quince días. La petición de documentos interrumpe el cómputo de plazo para el otorgamiento de la licencia.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

Las licencias de parcelación se otorgarán en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de presentación de la solicitud documental completa en el Registro Municipal. La petición de documentos o la subsanación de los presentados interrumpen los plazos para el otorgamiento de la licencia.

4.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO SEGUNDO. Procedimiento para el otorgamiento de licencias

Artículo 12.- Solicitud de licencia y presentación de proyecto o memoria

1.- En los casos que esta Ordenanza someta al régimen de licencia, los interesados en la ejecución de obras o en la prestación de servicios deberán presentar en cualquiera de los puntos habilitados legalmente para ello solicitud de licencia para la ejecución de las obras o actividades que pretendan llevar a cabo, indicando su emplazamiento exacto, el tipo de obras a realizar o actividades a implantar y su presupuesto estimado.

No obstante lo anterior, la solicitud de licencia solo comenzará a surtir efectos desde el momento en que el correspondiente escrito y el proyecto o memoria así como la documentación exigida en cada caso hayan tenido entrada en el Registro del Ayuntamiento.

2.- En su solicitud el interesado (persona física o jurídica) acreditará la representación en que actúa y deberá indicar el domicilio a efectos de notificaciones, y el medio por el que desee ser notificado de todas las actuaciones siempre que se garantice su recepción.

3.- A la solicitud de licencia se acompañará la documentación exigida en cada caso, así como Proyecto técnico suscrito por técnico competente o Memoria explicativa de la obra o actividad que pretenda llevar a cabo con el suficiente detalle para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente en la función de control por parte de la Administración. El número de ejemplares y el formato de los proyectos se regulan en el Anexo I de esta Ordenanza.

4.- La documentación incorporada, así como el proyecto técnico o memoria, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

5.- La tramitación de licencia de edificación se hará conjunta y simultáneamente con las licencias de acometida a la red general de abastecimiento de agua y saneamiento (alcantarillado y pluviales). El procedimiento finalizará con la resolución única otorgando la licencia de edificación y acometidas a las redes generales.

6.- El Registro General de Entrada remitirá la documentación presentada, a la Oficina Municipal del Catastro para señalar el nº de policía y el control de datos catastrales y de vivienda.

Artículo 13.- Supuestos de simultaneidad de obras y actividades

En los casos en que una de las actuaciones pretendidas se encontrase sometida al régimen de licencia y la otra al régimen de comunicación previa o bien cuando ambas actuaciones estuviesen sujetas al mismo régimen se actuará del siguiente modo:

- a) Cuando la actividad pretendida estuviese sometida al régimen de licencia, se deberá obtener ésta con anterioridad, o al menos simultáneamente, antes de dar inicio a la ejecución de las obras
- b) Con carácter general, todas las actividades que para su implantación precisen de la previa realización de obras que requieran de licencia (la licencia de actividad y la de obras) se tramitarán simultáneamente en expedientes independientes y concederán conjuntamente según el artículo 196.2 de la Ley 9/2002, LOUGA).

Artículo 14.- Subsanación de deficiencias y mejora de la solicitud

1.- Si los servicios municipales detectaran omisiones, deficiencias o imprecisiones en la documentación presentada que impidiera el trámite de la solicitud, se requerirá al solicitante para que en el plazo de 10 días la complete, subsane o aclare, con la advertencia de que entretanto queda suspendido el procedimiento. Se le advertirá además de la posibilidad de declarar la caducidad de la instancia en el caso de que no lo hiciere en plazo.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

2.- El interesado podrá solicitar ampliación del plazo si en el término concedido no pudieren subsanar la deficiencia. La denegación de la ampliación de plazo será motivada.

4.- Cumplimentado por el interesado el requerimiento de subsanación o presentada la mejora de su solicitud, se entenderá como fecha de inicio del expediente a todos los efectos la de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver.

5.- Si en el plazo concedido el requerimiento no se cumplimentara de forma completa o se efectuase de manera insuficiente, se le tendrá por desistido de la solicitud

6.- En el supuesto de archivo, el solicitante tendrá derecho a la devolución de la documentación presentada y a solicitar la devolución de las tasas abonadas excepto en un 20% en concepto de gastos por gestión, de archivo y devolución de los importes.

También podrá optar por la nueva solicitud con afectación de tasas siempre que se formule en un plazo máximo de tres meses y no entrara en vigor ninguna modificación con respecto a la normativa urbanística aplicable. Respecto de las ordenanzas fiscales que le sean de aplicación, se practicará una nueva liquidación por la diferencia, si la hubiese, como consecuencia de variaciones en las dichas ordenanzas fiscales, o en los importes de las cuotas tributarias correspondientes.

Únicamente se tendrá derecho al 80% de la devolución de las tasas cuando non se iniciase ningún procedimiento de tramitación de licencia.

7.- Lo regulado en el apartado anterior no será aplicable en los supuestos de "comunicaciones previas y declaración responsable".

8.- En ningún caso podrá entenderse como mejora de solicitud la aportación de documentación que suponga una variación sustancial del objeto de la misma. En este caso se denegará la mejora de solicitud pudiendo el interesado iniciar nuevo procedimiento con dicha documentación.

Artículo 15.- Modificaciones al proyecto presentado

Si antes de que se concediera la licencia se pretendieran modificaciones al proyecto presentado, y estas modificaciones alterasen determinaciones fundamentales o significativas del proyecto (en el caso de las licencias urbanísticas, cambio o incremento de aprovechamiento urbanístico, volumen, altura, ocupación en planta, afectación al entorno, etc.; y en el caso de las licencias de actividad, modificación de la actividad, alteración de las medidas correctoras o de seguridad previstas, etc.) el interesado deberá presentar, según los casos, un nuevo proyecto que sustituya íntegramente al anterior o un proyecto complementario en los términos establecidos en el Anexo.

Artículo 16.- Informes técnicos

A la vista de la documentación presentada, los servicios municipales emitirán los informes técnicos y jurídicos que sean del caso y que en el supuesto de expediente de obra mayor, se pronunciarán sobre:

- Determinaciones urbanísticas, adecuación al planeamiento vigente
- Cumplimiento de las condiciones de seguridad
- Cumplimiento de las condiciones de salubridad
- Cumplimiento de la normativa del hábitat gallego
- Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad
- Cumplimiento del código técnico
- Cumplimiento del anexo de obras de urbanización: cesión de viales, servicios urbanísticos de la parcela y obras ordinarias de urbanización a ejecutar
- Determinaciones urbanísticas en relación a las obras auxiliares (piscinas, cierres, galpones etc.)
- Acta de alineaciones y rasantes de la parcela

En el supuesto de obra menor el informe técnico se emitirá en relación a las determinaciones urbanísticas y a la normativa sectorial aplicables las actuaciones que se van realizar.

Si los Servicios Técnicos apreciase en el proyecto deficiencias enmendables, se requerirá al peticionario para que proceda a enmendarlos en el plazo de un mes (con advertencia de tenerlo por desistido en el supuesto que no cumplimente lo requerido), que podrá ser prorrogado automáticamente, por una sola vez



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

y por un plazo de 15 días a instancia del interesado, siempre que se solicite antes de que transcurra el plazo otorgado inicialmente. Este plazo suspenderá el reglamentario para la adopción de la resolución que proceda.

Transcurrido el plazo para la subsanación sin que esta se produjera, se formulará propuesta de resolución sobre el desistimiento y archivo de las actuaciones

Artículo 17.- Suspensión del procedimiento

- 1.- El procedimiento de otorgamiento de licencias se suspenderá en los casos establecidos en la legislación general.
2. Si resultase necesario la previa concesión de una autorización por parte de alguna administración o entidad sectorial se requerirá al solicitante para que lo recabe, quedando entretanto suspendido el procedimiento.
- 3.- También se suspenderá el procedimiento cuando sea preceptivo remitir las actuaciones a informe preceptivo de otras Administraciones o entidades entre tanto ésta no se pronuncie o transcurra el plazo que tiene para hacerlo.
- 4.- Durante el plazo otorgado para la subsanación de deficiencias observadas (Art.16 último párrafo de la ordenanza)

Artículo 18.- Modificación de las obras contenidas en el proyecto

- 1.- Si durante la ejecución de las obras o durante las tareas para implantar la actividad se previeran o produjeran variaciones que alteren significativamente el proyecto o memoria al que se refiera la licencia otorgada, el titular está obligado a solicitar licencia para las mismas.
- 2.- El resto de las modificaciones que no sean significativas podrán ser salvadas en el trámite de primera utilización o de puesta en funcionamiento de la actividad, si bien se exigirá que con la presentación de la correspondiente declaración responsable se incorporen memoria y planos de la situación final de la obra o actividad en los que queden perfectamente recogidas, descritas e identificadas las variaciones introducidas.

Artículo 19.- Resolución

- 1.- Subsanadas deficiencias, emitidos todos los informes preceptivos y completo el expediente, la Unidad Administrativa formulará propuesta de resolución que elevará a la autoridad u órgano competente para que adopte la decisión oportuna.

No obstante, previamente a dictar la resolución otorgando la licencia se requerirá para cumplimentar las siguientes actuaciones previas:

- 1.- Constitución de avales para garantizar ejecución de obras de urbanización y reparación de daños en zonas públicas:
 - En suelo urbano consolidado deberá constituirse el aval bancario que garantice la ejecución de las obras de urbanización necesarias para la conversión de la parcela en solar simultáneamente a la edificación.
 - En su caso deberá constituirse el aval para garantizar la reposición de daños en zonas públicas (aceras, vías públicas, mobiliario urbano, arbolado, redes de infraestructuras etc.)

- 2.- Señalamiento de alineaciones y rasantes:

La determinación de alineaciones y rasantes se realizará por los técnicos municipales sobre el terreno.

Se formalizará mediante la acta con el promotor de la edificación como acto previo al otorgamiento de la licencia. Para su fijación, el terreo deberá estar libre de todo obstáculo.

El técnico municipal marcará las líneas de fachada, tanto exteriores como interiores, con puntos o marcas precisas, cuya situación se reflejará en los planos allegados, así como el ancho de la calle o calles, acotando la distancia a las esquinas de manzana en que se sitúen los edificios existentes más próximos.

- 3.- Presentar escritura pública de cesión de viales a favor del Ayuntamiento, previa firma del acta municipal de cesión, incluso en el supuesto de cierres con frente a vía pública en suelo urbano consolidado.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

El plazo para cumplimentar las citadas actuaciones será de 1 mes, prorrogable excepcionalmente por el tiempo indispensable para aportar lo requerido, con la advertencia que de no cumplimentarlo se le tendrá por desistido de la solicitud de licencia. El plazo otorgado suspende la tramitación. Transcurrido el plazo para la cumplimentar las actuaciones sin que esta se produjera, se formulará propuesta de resolución sobre el desistimiento y archivo de las actuaciones.

4.- La resolución podrá adoptar las siguientes formas:

- Estimación del desistimiento y archivo de las actuaciones.
- Concesión pura y simple de la licencia.
- Concesión de licencia condicionada al cumplimiento de determinados requisitos.
- Denegación de la licencia.

5.- En el caso de que la licencia se otorgara condicionada al cumplimiento de determinados requisitos o condicionantes, estos deberán justificarse y reflejarse expresamente en el acuerdo o resolución que se adopte, advirtiéndose a su titular que la eficacia de la licencia queda suspendida hasta que queden cumplimentados.

Al margen de los requisitos o condicionantes específicos que puedan reflejarse en la licencia otorgada, las obras deberán ajustarse a las condiciones genéricas recogidas en el artículo 10 de esta ordenanza.

6.- La denegación de la licencia será motivada.

7.- Licencias de parcelación urbanística:

Antes de dictar resolución otorgando licencia de parcelación el propietario de los terrenos deberá firmar el acta de cesión de viales. Las licencias de parcelación urbanística se concederán condicionadas a la formalización en escritura pública de la cesión gratuita y sin cargas a la Administración Municipal del suelo destinado a viario público en los supuestos de suelo urbano.

De conformidad a lo establecido en el Art. 23 del PGMO la parcelación deberá formalizarse en escritura pública e inscripción registral, presentando copia en el ayuntamiento en el plazo de un año desde el otorgamiento de la licencia.

Artículo 20.- Plazos para iniciar la ejecución de las obras o actividad autorizados por licencia

1.- Las licencias se otorgarán estableciendo un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras o implantar las instalaciones.

2.- El plazo para dar inicio a la ejecución de las obras o instalación de la actividad será el establecido en el PGMO y normativa urbanística aplicable.

Artículo 21.- Vigilancia durante la ejecución de las obras, control e inspección de actividades

1.- La ejecución de las obras e implantación de actividades queda sujeta a la vigilancia, fiscalización y revisión del Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los técnicos y la policía local.

2.- Sin perjuicio de la posibilidad de realizar otras inspecciones y comprobaciones, las obras serán inspeccionadas en los siguientes momentos:

- Cuando se trata de obra nueva o de ampliación: al rematar la colocación de armaduras de cimentación y arranque de la estructura vertical y al acabar la colocación de las armaduras o elementos portantes de la cubierta.
- Cuando se trate de obras de reforma: antes de proceder a las revocaduras interiores y exteriores.

El reconocimiento y el permiso para continuar las obras, se hará constar en nota sucinta que firmarán el director de la obra y el técnico municipal y que se unirá al expediente. Se entenderá que el ayuntamiento desiste de efectuar el control si siendo requerido por el interesado o por el arquitecto director de la obra para eso no se realizase en un plazo de quince días.

La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, si no únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones urbanísticas de la licencia en lo referente a forma, canalización, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

ordenará la inmediata suspensión de las obras y, de ser el caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

En el supuesto de incumplimiento de lo dispuesto en el apartado 12 del Art. 10 de esta ordenanza previo informe técnico municipal se dictará orden de ejecución con advertencia de ejecución forzosa con arreglo a los artículos 93 y ss. de la Ley 30/92 de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, mediante la imposición de multa coercitiva y en su caso la ejecución del aval bancario depositado.

De detectar los técnicos municipales que la obra no se ajusta al proyecto, lo harán constar en el acta de reconocimiento, reflejándose las instrucciones precisas y plazo para su cumplimiento. Se advertirá que de no proceder a su cumplimentación se procederá a formular la correspondiente denuncia de infracción urbanística para tramitar el expediente de reposición a la legalidad y a la disciplina urbanística.

No se admitirá declaración responsable para utilización de edificio o para puesta en funcionamiento de actividad sin adoptarse previamente las medidas de reposición de la legalidad, o modificado el proyecto en su caso.

Para los efectos previstos en el párrafo anterior, el constructor o facultativo director de las obras, comunicará al Servicio Técnico Municipal la fecha prevista de terminación de la fase a) de las indicadas, con una antelación mínima de cinco días.

Artículo 22.- Plazo para la finalización de las obras autorizadas por licencia

1.- Sin perjuicio de las prórrogas que se hubieren concedido, el plazo para terminar la ejecución de las obras o para finalizar la implantación de la actividad será o establecido en el PGMO y en la normativa aplicable.

Artículo 23.- Prórroga en ejecución de obras o actividades autorizadas por licencia

1.- Los plazos establecidos en las licencias para iniciar o finalizar la ejecución de las obras o implantación de actividades podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquéllas.

2.- Las prórrogas de las licencias se regulan en el Art. 29 del PGMO.

Artículo 24.- Declaración de primera utilización o de puesta en funcionamiento de la actividad

1.- En las licencias urbanísticas, una vez finalizadas las obras, la primera utilización de las edificaciones exigirá la presentación de una declaración responsable por parte de su titular a la que se unirá declaración suscrita por técnico competente que certifique el final de obra y que las obras están completamente terminadas y se ajustan a la licencia otorgada.

Simultáneamente solicitará la licencia de vado (entrada de vehículos desde la vía pública las edificaciones, a los locales y a los solares y en su caso reserva de espacio para la entrada y el aparcamiento exclusivo).

El Registro General de Entrada remitirá la documentación presentada al Departamento de Urbanismo para su tramitación.

2.- Los Servicios Técnicos Municipales efectuarán las inspecciones que procedan y en la emisión de informes se pronunciarán sobre:

- a) Adecuación de las obras ejecutadas al proyecto amparado por la licencia de obras y en su caso, las modificaciones de esta aprobadas o susceptibles de ser aprobadas.
- b) Comprobación de que las obras de urbanización, puedan ser recibidas, si la licencia de obras se concedió condicionada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización, o de adaptación del suelo urbano a la condición de solar.
- c) Comprobación que formalizó en escritura pública la cesión de viarias.

3.- En las licencias de actividad, la puesta en funcionamiento de la actividad, exigirá la presentación de una declaración responsable por parte de su titular a la que se unirá declaración suscrita por técnico



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

competente que certifique la puesta en funcionamiento de la actividad en la que declare que la actividad se ajusta a la licencia otorgada y que los sistemas correctores empleados funcionan con plena eficacia y seguridad, especificando en su caso el grado de emisiones. Si se hubieran ejecutado obras se exigirá también la declaración responsable de fin de obra. En el supuesto de puesta en funcionamiento de la actividad deberá presentar certificado de medición de aislamiento acústico.

Artículo 25.- Extinción y caducidad de las licencias

1.- Las licencias se extinguirán en los siguientes supuestos.

- a) Cuando se haya procedido a la demolición del edificio.
- b) Cuando sobre el mismo inmueble o espacio físico se hubiera otorgado posteriormente otra licencia posterior o se hubiera presentado otra declaración responsable o comunicación previa.
- c) Cuando sin ningún acto administrativo expreso o implícito se hubiese producido la total rehabilitación del espacio o local o se hubiera destinado a otra actividad distinta.
- d) Las concedidas para uso provisional cuando se hubiere cumplido el plazo o la condición para la que se otorgó.

2.- Al margen de otros supuestos legalmente establecidos, las licencias caducarán, salvo causa no imputable al titular de la licencia, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera dado inicio a la ejecución de las obras o establecimiento de las instalaciones de la actividad amparadas por la licencia en el plazo fijado en esta Ordenanza y en el PGMO.
- b) Cuando no se hubiera cumplido el plazo de terminación en los términos establecidos en esta Ordenanza y en el PGMO.
- c) Cuando se hubieran interrumpido la ejecución de las mismas actuaciones por tiempo superior a seis meses.
- d) La interrupción continuada del funcionamiento de una actividad durante el plazo señalado en la norma aplicable, o en su defecto el de seis meses.
- e) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia (Art. 29 PGMO).

3.- La caducidad de la licencia será declarada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos mencionados anteriormente.

4.- Salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, las obras que se ejecuten estando la licencia caducada o suspendida, se consideraran no autorizadas dando lugar a expediente de reposición de la legalidad. No se podrán continuar las obras sin obtener nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor.

5.- La declaración de caducidad con la obra inacabada o paralizada podrá dar lugar a la inscripción del inmueble en el Registro municipal de solares de conformidad a lo dispuesto en el Art. 190 de la Ley 9/2002.

Artículo 26.- Revisión de oficio de las licencias

Las licencias contrarias al ordenamiento urbanístico podrán ser revisadas a través de alguno de los procedimientos de revisión de oficio contemplados en los artículos 102 y 103 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CAPÍTULO TERCERO. Actuaciones sometidas al régimen de licencias

Artículo 27.- Actuaciones urbanísticas sometidas al régimen de licencia urbanística.

Sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, están sujetos a licencia urbanística todos aquellos actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción, etc. en los que, en aplicación de la legislación vigente, se den «razones imperiosas de



OLEIROS

interés general» para la protección del medio ambiente y del entorno urbano así como para la conservación del patrimonio cultural, en particular los siguientes:

1. Las parcelaciones, segregaciones, normalización de fincas o cualquier otro acto de división de predios en cualquier clase de suelos no incluidos en proyectos de reparcelación o compensación.
2. Los movimientos de tierra, obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo no comprendidos en obras de edificación o de urbanización aprobados, así como la extracción de áridos y explotación de canteras.
3. Los cierres de parcelas en los frentes con el sistema viario.
4. Las piscinas cuando afecten a parámetros urbanísticos (linderos y cómputos de edificabilidad) Art. 113.4 del PGMO.
5. La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
6. La tala de masas arbóreas (según definición de PGMO y normativa sectorial aplicable), de vegetación arbustiva o de árboles aislados que por sus características puedan afectar al paisaje o ejemplares que estén protegidos.
7. Las obras de nueva planta, rehabilitaciones integrales de edificios, así como todo tipo de reformas en edificios existentes que alteren sus determinaciones fundamentales. A estos efectos se entiende como alteración de determinaciones fundamentales del inmueble aquellas modificaciones que supongan cambios de uso, afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios (incluido el cierre o acristalamiento de terrazas existentes), a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a los elementos estructurales del edificio, a la edificabilidad, habitabilidad, al número de viviendas, locales o plazas de garaje, a las condiciones de seguridad así como a las de estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.
8. La modificación de la estructura o aspecto exterior de los edificios. A estos efectos se entiende por modificación del aspecto exterior de los edificios el conjunto de obras a realizar en las fachadas del edificio que afecten significativamente a elementos estructurales de las fachadas, supongan modificación de tipología edificatoria o cambio de los materiales de la fachada, conlleven modificaciones de huecos o composición del inmueble, cambios de cubierta de las edificaciones, etc. No se incluyen en este concepto los trabajos de mantenimiento, conservación, limpieza o pintado de fachada.
9. Actuaciones que se pretendan realizar en bienes declarados de interés cultural o incluidos en el Catálogo del patrimonio cultural de Galicia o en su entorno, así como también en aquellos incluidos en el catálogo del Plan General.
10. Las obras que se pretendan realizar en edificios fuera de ordenación.
11. La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina.
12. Las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico, incluso cuando se trate de la ejecución simultánea de la urbanización con la edificación.
13. La realización de todo tipo de obras o actuaciones que se tengan que realizar en dominio público municipal o que requieran la conexión con servicios urbanísticos municipales.
14. Actuaciones que se pretendan realizar en terrenos o bienes que exigiendo la intervención del Ayuntamiento precisen además de informes preceptivos o autorizaciones sectoriales de otras Administraciones.
15. Ejecución de obras o implantación de usos provisionales.
16. Realización de obras, construcciones o instalaciones en suelo rústico que requieran de autorización autonómica.
17. Y en general en todas aquellas obras o actuaciones asimiladas a las anteriores que no se encuentre específicamente contempladas en los supuestos anteriores en las que se aprecien «razones imperiosas de interés general» en razón a la naturaleza de las mismas y su incidencia en la protección del medio ambiente y del entorno urbano.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

Artículo 28.- Actividades o servicios sometidos al régimen de licencia de actividad

Sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, están sujetos a licencia de actividad, se tengan que realizar obras o no, todos los actos de implantación, modificación o cambio de actividades que se pretendan desarrollar en un determinado local o en la vía pública en los que, en aplicación de la legislación vigente, se den «razones imperiosas de interés general» para la protección del medio ambiente y del entorno urbano así como para la conservación del patrimonio cultural, en particular los siguientes:

1.- Las actividades contempladas en el Decreto 133/2008, de 12 junio, regulador de la evaluación de incidencia ambiental, que deban ser sometidas a dictamen de evaluación de incidencia ambiental por parte de la Consellería competente en materia de medio ambiente:

Comerciales:

Las que tienen que someterse a evaluación de incidencia ambiental según el Decreto 133/2008 de 12 de junio:

Industriales:

Las que tienen que someterse a evaluación de incidencia ambiental según el Decreto 133/2008 de 12 de junio.

Almacenes:

Almacenamiento de objetos y materiales, con superficie superior a 500 m² y todos los almacenes de productos químicos, farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, con independencia de su superficie.

Oficinas:

Servicios no económicos de interés general.

Servicios bancarios.

Empresas de trabajo temporal.

Empresas de transporte.

Actividades que supongan el ejercicio de autoridad pública, en particular notarios, registradores de la propiedad y mercantiles.

2.- Los locales fijos en los que se desarrollen las siguientes actividades contempladas en el Decreto 292/2004, de 18 de noviembre modificado por Decreto nº 160/2005 de 2 de junio, por el que se aprueba el Catálogo de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Autónoma de Galicia:

- Espectáculos públicos (que incluye cines, teatros, auditorios, salas de actuaciones, recintos feriales, etc.)
- Actividades recreativas de ocio y entretenimiento (que incluyen las de salas de fiestas, discotecas, salas de baile, pubs, karaoke. Cibercafés o salones ciber y locales de exhibiciones especiales, etc.).
- Actividades recreativas de restauración (que incluye restaurantes, bares o cafés, tablaos, cafeterías, cafés-teatro, y locales de horario especial, etc.)

3.- Servicios sanitarios y servicios farmacéuticos, realizados o no en establecimientos sanitarios.

4.- Servicios sociales relativos a la vivienda social, la atención a la infancia (guarderías) y apoyo a familias y personas temporal o permanentemente necesitadas provistos directamente por la administración pública o por prestadores privados en la medida de que dichos servicios se presten en virtud de acuerdo, concierto o convenio con la referida administración.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

5.- Servicios de seguridad privada.

6.- Garajes para estacionamiento de vehículos (comunitarios que se solicitará con la solicitud de licencia de obras del edificio, al materializar el estándar urbanístico de plazas de garaje/vivienda o superficie comercial construida).

7.-Garajes comerciales.

8.- Aquellas actividades que requieran de emisión informe/autorización de otra administración distinta da Administración Local, dentro del propio procedimiento de licencia de actividad:

- Empresas funerarias (sanidad).
- Establecimientos y servicios biocidas (sanidad).
- Infraestructuras de aguas de consumo humano: depósitos, estaciones de tratamiento de agua potable (sanidad).
- Centros de tatuaje, piercing y micropigmentación (sanidad).
- Centros de bronceado (sanidad).
- Piscinas colectivas (sanidad).
- Elaboración, envasado, almacenaje y venta de comidas preparadas directamente al consumidor final (sanidad).

9.-Actividades (autorizables/permitidas) que puedan desarrollarse en el suelo rústico, con independencia de su carácter de uso constructivo o no constructivo.

10.- En general aquellas actividades que se pretendan desarrollar en terrenos o bienes que exigiendo la intervención del Ayuntamiento precisen además de autorizaciones sectoriales de otras Administraciones.

11.- Actividades que se pretendan llevar a cabo en bienes declarados de interés cultural o incluidos en el Catálogo del patrimonio cultural de Galicia o en su entorno, así como también en aquellas incluidas en el catálogo del Plan General

12.- Las transmisiones o cambios de titularidad de actividades con licencia, declaración responsable o comunicación previa cuando se produzca ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras o cuando la ocupación teórica previsible del local aumente o se alteren las condiciones de evacuación y seguridad contempladas en la licencia, declaración responsable o comunicación previa en vigor.

13.- Y en general en todas aquellas obras o actuaciones no específicamente contempladas en los supuestos anteriores en las que se aprecien «razones imperiosas de interés general» en razón a la naturaleza de las mismas y por su incidencia en el medio ambiente de su entorno.

CAPÍTULO CUARTO. Protección de la legalidad urbanística o medioambiental de obras o actividades sujetas a licencia

Artículo 29.- Control municipal sobre las obras o actividades sujetas a licencia

1.- El Ayuntamiento ejercitará todas sus funciones de control sobre las obras o actividades sujetas a licencia, tanto antes como después de ser solicitadas.

2.- El control municipal sobre la ejecución de las obras sometidas al régimen de licencia se ajustará a los términos establecidos en la legislación urbanística sobre protección de la legalidad urbanística.

3.- El mismo régimen de control municipal se ejercerá sobre el ejercicio de actividades, si bien adaptando a éstas lo relativo a la protección de la legalidad urbanística y/o medioambiental en lo que le resulte de aplicación.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

TÍTULO III. DE LAS ACTUACIONES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA

CAPÍTULO PRIMERO.- Régimen jurídico común de las actuaciones sometidas al régimen de declaración responsable y comunicación previa

Artículo 30.- Objeto y efectos de la presentación de la declaración responsable o comunicación previa.

1.- En los términos legalmente establecidos, la declaración responsable o la comunicación previa es la notificación que presenta un interesado ante la Administración municipal, a la que debe unirse la documentación exigida en cada caso, en virtud de la cual pone en su conocimiento el ejercicio de su derecho preexistente para ejecutar unas determinadas obras o actuaciones o para desempeñar determinadas actividades o servicios

2.- Con carácter general, la presentación de la declaración responsable o comunicación previa conforma un acto administrativo implícito que permite a la Administración conocer la existencia del ejercicio de los derechos a que se refiere el párrafo anterior, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección atribuidas al Ayuntamiento.

3.- El ejercicio de dichos derechos se encuentra supeditado a la presentación en el Registro General del Ayuntamiento de la correspondiente documentación según el tipo de obra o actividad de que se trate.

4.- No obstante la declaración responsable o la comunicación previa no surtirán efectos:

- a) cuando no haya tenido entrada en el Registro del Ayuntamiento documentación de carácter esencial exigida en cada caso.
- b) cuando el contenido de las actuaciones notificadas al Ayuntamiento no tuvieran encaje en los supuestos previstos para la declaración responsable o para la comunicación previa.
- c) cuando para el desarrollo de las obras o actividad fuera preceptivo informe o autorización previa de otros organismos públicos.
- d) cuando la actuación efectivamente desarrollada por el interesado no se ajuste a lo declarado o comunicado.

5.- La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable o comunicación previa, o su no presentación ante la Administración determinará la imposibilidad de iniciar o de continuar con el ejercicio del derecho a ejecutar las obras o actuaciones pretendidas o a desempeñar la actividad manifestada, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Artículo 31.- Alcance del control de la declaración responsable o comunicación previa

1.- En los supuestos de actuaciones sometidas al régimen de declaración responsable o comunicación previa, la intervención municipal en el examen de la documentación se circunscribirá a la comprobación de la integridad formal de la notificación efectuada al Ayuntamiento, y la suficiencia legal del proyecto técnico, memoria o cualquier otra documentación exigible para ejecutar las obras e instalaciones necesarias para prestar la actividad, así como a verificar su conformidad con la adecuación de la actividad a las ordenanzas municipales, a la legalidad urbanística, a la normativa de seguridad, sanitaria, ambiental y aquellas otras que resulten exigibles, valorando en su caso las medidas correctoras propuestas y su grado de eficacia, en los mismos términos y con el mismo alcance que los establecidos para la licencia.

Artículo 32.- Obligaciones del titular en relación con la ejecución de obras o ejercicio de actividades sometidas a declaración responsable y/o la comunicación previa

1.- El titular de los derechos derivados de una declaración responsable o comunicación previa, está obligado a ejecutar las obras e instalaciones en los plazos establecidos en el artículo 36 y 37 de esta ordenanza y a solicitar, en su caso, las prórrogas de los plazos previstos, así como a introducir las modificaciones o alteraciones que sean necesarias.

2.- A la terminación de las obras o tras la implantación de las instalaciones, su titular vendrá obligado, en los términos que se especifican en esta ordenanza, a presentar declaración responsable de primera utilización (actuaciones urbanísticas) o de puesta en marcha de la actividad (actuaciones de actividad) justificativa de que las obras ejecutadas o instalaciones implantadas se ajustan al proyecto o memoria



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

presentado, a partir de cuyo momento estará en condiciones de darle el uso previsto o a iniciar la actividad de que se trate.

CAPÍTULO SEGUNDO. Tramitación de la declaración responsable y comunicación previa.

Artículo 33.- Presentación de la declaración responsable o comunicación previa.

1.- En los casos que esta Ordenanza someta la ejecución de obras o ejercicio de actividad al régimen de declaración responsable o comunicación previa, los interesados deberán presentar en cualquiera de los puntos habilitados legalmente para ello el correspondiente escrito en el que describirán las actuaciones que pretendan llevar a cabo.

2.- A dichos escritos se acompañará:

- La documentación exigida en cada caso
- Un ejemplar del proyecto suscrito por técnico competente (o en su caso Memoria) en los términos que se establecen en los anexos de esta Ordenanza.
- Mención expresa de la fecha en que se dé inicio a la ejecución de las obras, plazo de duración estimada de aquellas hasta su total finalización y fecha de inicio de la actividad declarada.
- La formulación de declaración responsable y comunicación previa está sujeta al pago de las tasas establecidas en la ordenanza fiscal correspondiente. Su ingreso deberá efectuarse junto con la solicitud.

3.- El interesado sólo podrá dar comienzo a la ejecución de las obras o al ejercicio de la actividad una vez presentada la declaración responsable y/o la comunicación previa con la documentación completa en los términos establecidos en esta Ordenanza

Artículo 34.- Subsanación de deficiencias y mejora de la solicitud

1.- Si los servicios municipales detectaran omisiones, deficiencias o imprecisiones bien en la declaración responsable y/o comunicación previa, bien en la documentación aportada que impidiera el ejercicio del derecho, se requerirá al interesado para que en el plazo mínimo de 10 días las complete, subsane o aclare, con la indicación de que, entretanto, queda suspendido la ejecución de las obras o montaje de las instalaciones. Se le advertirá además que en caso de incumplimiento o defectuoso acatamiento del requerimiento se dictará resolución en los términos contenidos en el párrafo 5 de este artículo.

2.- El interesado podrá solicitar ampliación del plazo si en el término concedido no pudieren subsanar la deficiencia. La denegación de la ampliación de plazo será motivada.

4.- Cumplimentado por el interesado el requerimiento de subsanación y mejora de solicitud, se alzarán la suspensión decretada.

5.- Si el interesado no cumplimentara el requerimiento, se dictará resolución declarando sin efecto el ejercicio del derecho para la ejecución de obras o ejercicio de la actividad declaradas o comunicadas y, en su caso, se impondrá al interesado la obligación de restituir la situación alterada al momento anterior a la declaración o comunicación presentada.

Artículo 35.- Modificaciones al proyecto presentado

Si el interesado hubiere introducido variaciones significativas respecto a las obras o actividades contenidas en el proyecto o memoria presentadas con la declaración responsable o comunicación previa, vendrá obligado a presentar una nueva declaración o comunicación con aportación, según los casos, de un nuevo proyecto (o memoria) que sustituya íntegramente al anterior o un proyecto (o memoria) complementario.

Artículo 36.- Plazos para iniciar la ejecución de las obras o actividad en los casos de declaración responsable o comunicación previa

1.- El plazo para dar inicio a la ejecución de las obras o instalaciones de la actividad sometidas al régimen de declaración responsable o comunicación previa será el establecido en la respectiva declaración responsable o comunicación previa.

2.- No obstante este plazo no podrá superar los seis meses en el caso de que las actuaciones se encuentren sometidas al régimen de declaración responsable, o en el de tres meses si estuvieren sujetas al de comunicación previa



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

Artículo 37.- Plazos para finalizar la ejecución de las obras o actividad en los casos de declaración responsable o comunicación previa

Sin perjuicio de las prórrogas que se hubieren concedido, el plazo para finalizar la ejecución de las obras o instalaciones de la actividad sometidas al régimen de declaración responsable o comunicación previa será el establecido en la respectiva declaración responsable o comunicación previa.

Artículo 38.- Prórroga en la ejecución de las obras o implantación de actividades sometidas a declaración responsable o comunicación previa

1.- Los plazos establecidos en la declaración responsable o comunicación previa para la ejecución de las obras o implantación de actividades podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquéllas.

2.- En cualquier caso, la prórroga sólo se entenderá concedida por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente fijado en el correspondiente escrito.

Artículo 39.- Extinción y caducidad de las declaraciones responsables o comunicaciones previas

1.- Los derechos derivados de declaraciones responsables o comunicaciones previas se extinguirán por las mismas causas que las establecidas para las licencias.

2.- Los derechos derivados de declaraciones responsables o comunicaciones previas podrán declararse caducados, salvo causa no imputable a su titular, en los siguientes casos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado o finalizado la ejecución de las actuaciones notificadas en el plazo fijado en la correspondiente declaración responsable o comunicación previa o, en su defecto, en el de tres meses si se tratase de declaraciones responsables, o en el de un mes en el caso de las comunicaciones previas.
- b) Cuando se hubieran interrumpido la ejecución de las actuaciones por tiempo superior a tres meses o un mes, según se trate de declaraciones responsables o comunicaciones previas, respectivamente.
- c) En el caso de la prestación de servicios o ejercicio de actividades cuando no se hubiese iniciado la actividad en los tres meses siguientes a la finalización de las obras o implantación de las instalaciones

3.- En todo caso, la caducidad de las actuaciones declaradas o comunicadas se declarará previa audiencia del interesado.

4.- La declaración de caducidad extinguirá los derechos derivados de la declaración o comunicación, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.

Artículo 40.- Revisión de oficio de las actuaciones declaradas o comunicadas

1.- El ejercicio de los derechos derivados de las declaraciones responsables o comunicaciones previas contrarios al ordenamiento jurídico podrán ser revisados a través de alguno de los procedimientos de revisión de oficio contemplados en los artículos 102 y 103 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.- El inicio del plazo para el ejercicio de estas facultades se computará desde el día en que se hubiera presentado en el Registro del Ayuntamiento la declaración responsable o la comunicación previa o, si fuere el caso, cualquier otra modificación presentada posteriormente.

CAPÍTULO TERCERO.- Disposiciones específicas para las actuaciones sometidas al régimen de declaración responsable

Artículo 41.- Actuaciones urbanísticas sometidas al régimen de declaración responsable.

Están sometidas al procedimiento de declaración responsable las siguientes actuaciones:

- a) la demolición de construcciones que sean consecuencia directa de la declaración de un edificio en situación de ruina que lleva implícita su demolición
- b) la primera utilización de los edificios



OLEIROS

Artículo 42.- Ejercicio de actividades sometidas al régimen de declaración responsable.

Cuando se trate de la prestación de servicios o ejercicio de actividades está sometida al procedimiento de declaración responsable la inicial puesta en funcionamiento de la actividad

CAPÍTULO CUARTO. Disposiciones específicas para actuaciones sometidas al régimen de comunicación previa

Artículo 43.- Actuaciones urbanísticas sometidas al régimen de comunicación previa.

1.- Por este procedimiento de comunicación previa se tramitará la ejecución de aquellas obras o actuaciones no incluidas en el régimen de licencia o declaración responsable que, siendo conformes con el uso urbanístico, por su reducido impacto urbanístico y escasa entidad técnica no exijan un control previo para determinar su adecuación a la normativa aplicable

2.- En general, están sujetos a este procedimiento las siguientes obras

Actuaciones en edificios:

- a) *Obras de conservación o sustitución de instalaciones del edificios o de elementos constructivos no estructurales. Se excluye cambios de cubierta de edificaciones.*
- b) *Obras de restauración de fachadas, medianeras, patios o terrazas. Incluye la sustitución de carpintería exterior (no comprende la modificación de tipología de materiales de acabado de la fachada visible desde vía pública, ni el cierre o acristalamiento de las terrazas)*
- c) *Instalación de infraestructuras comunes del edificio, tales como bajantes, chimeneas, sistemas de aire acondicionado, telecomunicaciones, instalación de placas solares o fotovoltaicas, antenas (no incluye las de telefonía móvil) y otras instalaciones comunes*

Actuaciones en locales o viviendas:

- d) *Reformas de locales o viviendas (incluye la modificación de la distribución interior sin afectación de elementos estructurales)*
- e) *Instalación de nuevos elementos publicitarios en locales comerciales (rótulos, toldos, banderolas, etc.)*

Actuaciones en terrenos

- f) *Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, etc.*
- g) *Cierres laterales que no lindan con sistema viario.*
- h) *Reparación o modificación de piscinas y construcción de las excluidas del apartado Art. 113.4 del PGMO.*

En general no será necesaria la obtención de licencia municipal , sino que bastará con una comunicación previa o escrito presentado en el Registro Municipal por el interesado en los casos que se pretenda realizar en el interior de las viviendas obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas otras reparaciones o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos que no afecten a los elementos estructurales, a la distribución interior o a las fachadas exteriores ni a las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las obras en edificios catalogados cuyo régimen de protección alcance alguno de los elementos que sean objeto de tales obras.

Artículo 44.- Ejercicio de actividades sometidas al régimen de comunicación previa.

1.- Por este procedimiento de comunicación previa se tramitará el ejercicio de aquellas actividades que, sin estar contempladas en los supuestos de licencia o declaración responsable, cumplan los usos urbanísticos establecidos para la zona y tengan una reducida repercusión medioambiental y escasa entidad técnica que no exija un control previo para determinar su adecuación a la normativa aplicable.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

2.- En concreto están sujetas a este régimen las actividades inocuas y para la implantación de meros usos siempre que no dispongan en su interior de instalaciones o aparatos que por sí mismos puedan ser constitutivos de una actividad clasificada.

3.- La enumeración de actividades que se hace a continuación es a título meramente informativo que incluye algunas excepciones:

Comerciales:

- a) Comercio al por menor de alimentos (excepto carnicerías y charcuterías, elaboración, envasado, almacenaje e venta de comidas preparadas directamente al consumidor final), bebidas y tabaco en establecimientos especializados.
- b) Comercio al por menor de artículos de belleza e higiene.
- c) Comercio al por menor de textiles, piezas de vestir, calzado y artículos de cuero.
- d) Comercio al por menor de muebles, aparatos de iluminación y otros artículos para el hogar.
- e) Comercio al por menor de electrodomésticos, aparatos de radio, televisión y sonido.
- f) Comercio al por menor de ferretería, vidrio, pinturas y materiales de bricolaje.
- g) Comercio al por menor de materiales de construcción, y material de saneamiento.
- h) Comercio al por menor de libros, periódicos y papelería.
- i) Comercio al por menor de óptica, fotografía y precisión.
- j) Comercio al por menor de artículos de relojería, joyería y platería.
- k) Comercio al por menor de juguetes y artículos de deporte.
- l) Comercio al por menor de artículos de droguería, papeles pintados y revestimientos de suelos.
- ll) Comercio al por menor de semillas, flores, plantas y animales de compañía.
- m) Galerías de arte comerciales.
- n) Otro comercio al por menor de artículos nuevos en establecimientos especializados o no especializados.
- ñ) Comercio al por menor de bienes de segunda mano y anticuarios.
- o) Industriales siempre que la potencia mecánica instalada no supere los 15 Kw. y su superficie no supere los 400 m²:
 - Talleres de confección, sastrería, peletería y similares.
 - Talleres auxiliares de construcción, tales como carpintería, albañilería, escayolista, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado.
 - Talleres de encuadernación y afines.
 - Talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, y otros afines a los anteriormente indicados.
 - Reparación de efectos personales y enseres domésticos, siempre que la potencia mecánica instalada no supere 15 Kw. y la superficie no supere 500 m².



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

p) Almacenes:

- Actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas, siempre que no cuenten con sistemas de refrigeración y/o sistemas forzados de ventilación, que como máximo contengan 2.000 litros de gasóleo u otros combustibles.
- Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 500 m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras o neumáticos.

q) Otras actividades:

- Centros y academias de enseñanza, excepto salas de baile, música y canto.
- Despachos profesionales (abogados, arquitectos, médicos), gestorías, oficinas y similares, salvo que dispongan de aparatos o instalaciones de rayos X o similares
- Barberías, saunas, institutos de belleza y similares (salvo que dispongan de instalaciones de rayos UVA o similares).
- Garajes para estacionamiento de hasta dos vehículos
- Colocación de carteles o rótulos visibles desde la vía pública.
- Clínicas veterinarias (en este supuesto deberá adjuntarse la previa comunicación a la Consellería competente en materia de bienestar animal).
- Plantas de tratamiento de aguas residuales para poblaciones inferiores a 2.000 habitantes equivalentes.

r) Las transmisiones o cambios de titularidad de actividades con licencia, declaración responsable o comunicación previa en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, siempre que cumpliendo los requisitos del Art. 6 de esta ordenanza, concurran la totalidad de las siguientes condiciones:

- Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.
- Que la ocupación teórica previsible del local no aumente o no se alteren las condiciones de evacuación y seguridad contempladas en la licencia, declaración responsable o comunicación previa en vigor.
- Si se pretendiera ejecutar obras en el inmueble, además del cambio de titularidad, se requerirá que se presente la correspondiente licencia, declaración responsable o comunicación previa

CAPÍTULO QUINTO. Protección de la legalidad urbanística y/o medioambiental de las obras o actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa

Artículo 45.- Control municipal sobre las obras o actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa

1.- El Ayuntamiento conserva todas sus funciones de control sobre las obras o actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa, tanto antes como después de notificadas al Ayuntamiento o ejecutadas.

2.- El control municipal sobre la ejecución de obras sometidas al régimen de declaración responsable o comunicación previa se ajustará a los términos establecidos en la legislación urbanística sobre protección de la legalidad infringida.

3.- El mismo régimen de control municipal se ejercerá sobre el ejercicio de actividades, si bien adaptando a éstas lo relativo a la protección de la legalidad urbanística y/o medioambiental que resulte de aplicación

El ejercicio de actividades sin que el interesado hubiera presentado la correspondiente declaración responsable o comunicación previa se asimila al ejercicio de actividades sin licencia.

TÍTULO IV.- Tramitación servidumbres aeronáuticas.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

Artículo 46.- Tramitación servidumbres aeronáuticas

Al estar afectado el término municipal por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de A Coruña, debe darse cumplimiento a la instrucción de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea dependiente del Ministerio de Fomento sobre la tramitación de solicitudes de autorización administrativa en materia de servidumbres aeronáuticas, recordando la necesidad de obtener con carácter previo a la concesión de licencias urbanísticas, la resolución favorable de AESA, en los siguientes supuestos:

- Cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la construcción del terreno, de superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, estructuras, postes, antenas, grúas afectadas por las servidumbres aeronáuticas.
- Cualquier construcción o obstáculo a la navegación aérea que se eleven a una altura superior a los cien metros sobre planicies, partes prominentes del terreno o nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales estén o no afectadas por la proyección de las servidumbres.

1.- Previa a la solicitud de licencia urbanística, tiene que tramitar a través del Ayuntamiento la solicitud de autorización administrativa en materia de servidumbres aeronáuticas, de conformidad al procedimiento e instrucciones dadas por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) que se pueden obtener de la siguiente página Web del Ministerio de Fomento:

http://www.seguridadarea.es/AESA/LANG_CASTELLANO/NAVEGACION

2.- Simultaneidad de procedimientos de otorgamiento de licencia y tramitación de la autorización administrativa sobre servidumbre aeronáutica:

- En el supuesto que el interesado pretenda simultanear los dos procedimientos presentando al mismo tiempo la documentación para tramitar la autorización administrativa de servidumbre aeronáutica y documentación para solicitud de licencia urbanística, procede que se dicte resolución en cada uno de los expedientes sobre suspensión por plazo de **tres meses**, del plazo máximo legal para resolver un procedimiento de conformidad con lo establecido en el Art. 42.5 de la LRJPAC.

El Ayuntamiento no podrá dictar resolución sobre el expediente tramitado en tanto no se resuelva la solicitud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, bien expresamente o por silencio administrativo.

No obstante a fin de agilizar la tramitación, en tanto se tramita la autorización administrativa sobre servidumbres aeronáuticas, se incorporará a los expedientes de licencias urbanísticas los informes técnicos y jurídicos necesarios que constaten que las construcciones proyectadas se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente, que los aprovechamientos se ajustan a los susceptibles de apropiación y las obras y usos proyectados reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad. De esta manera una vez recibida la resolución de la AESA, podrá resolverse en breve plazo sobre la solicitud de licencia. Esto, sin perjuicio que proceda denegar la licencia por no ajustarse a lo solicitado a la normativa del Plan General aprobado y demás normativa urbanística en vigor, en este supuesto no procedería esperar a la resolución de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea sobre servidumbres aeronáuticas.

3.- El silencio administrativo en materia de servidumbres aeronáuticas tiene un efecto desestimatorio, según el anexo 2 de la disposición adicional vigésimo novena de la Ley 14/2000 de 29 de diciembre de medidas fiscales, administrativas y de la orden social.

TÍTULO V

PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORMES SOBRE EL USO DE EDIFICACIÓN Y SOBRE EL RÉGIMEN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A UN TERRENO CONCRETO, A INSTANCIA DE PARTICULAR INTERESADO.

Artículo 47.- La solicitud de petición de informe sobre usos deberá determinar claramente el uso interesado y la dirección del local con plano de situación y catastral.

Emisión de informe por el arquitecto /arquitecto técnico



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

El Concejal Delegado de Urbanismo dará traslado del informe emitido al petionario.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera.- Naturaleza jurídica de los Anexos

Los Anexos que se incorporan esta Ordenanza no tienen carácter reglamentario y, por tanto, su contenido puede ser ampliado o modificado por resolución del Alcalde, si bien su obligatoriedad se supedita a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Segunda.- Criterios interpretativos

El Alcalde dictará las instrucciones necesarias para la adecuada interpretación y aplicación de esta ordenanza. Se dará publicidad de los criterios interpretativos a través de la página Web municipal.

Tercera.- Derogación de ordenanzas municipales

Con la entrada en vigor de esta ordenanza se deroga en su totalidad la ordenanza reguladora del procedimiento para solicitar licencias de edificación y uso del suelo a excepción de la Disposición Adicional en tanto no se modifiquen las correspondientes ordenanzas fiscales e los artículos que quedaban en vigor de la ordenanza de licencias para construcciones y obras del término municipal, quedando derogada en su totalidad.

Cuarta.- Entrada en vigor

La entrada en vigor de la presente ordenanza se producirá al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y siempre que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la misma Ley.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

ANEXO I.- DOCUMENTACIÓN

1. DOCUMENTACIÓN GENÉRICA:

1.1 Solicitud de licencia

La solicitud de licencia se presentará en modelo normalizado con expresión de a) los datos personales del solicitante o promotor, b) tipo de obra a ejecutar o de actividad a desempeñar expresando sintéticamente su alcance, c) situación, d) Justificante, en su caso, de liquidación/ingreso de tributos y e) documentación que se une

1.2 Declaración responsable

En la declaración responsable su titular manifiesta al Ayuntamiento, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio, conforme a los modelos que se indicarán

1.3 Comunicación previa

En la comunicación previa su titular pone en conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común de acuerdo a los modelos que se especificarán.

1.4 Proyectos técnicos y memorias

1.- Según la naturaleza de las actuaciones que se pretendan llevar a cabo, se deberá presentar el correspondiente proyecto técnico o memoria

2.- Los proyectos técnicos serán de obra o de actividad con el contenido y alcance que más adelante se expresa en cada caso.

3.- Cuando las obras a ejecutar no precisen la redacción de un proyecto técnico, se requerirá la presentación de una Memoria explicativa de la obra o actividad que pretenda llevar a cabo con el suficiente detalle para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente en la función de control por parte de la Administración, indicando

- A) su emplazamiento exacto,
- B) el tipo de obras a realizar o actividades a implantar
- C) su presupuesto estimado
- D) plazos de ejecución (fecha de inicio y finalización de las obras)

Se presentarán dos ejemplares del Proyecto o de la Memoria y otras más también en papel para cada uno de los organismos de otras administraciones que hayan de informar la solicitud.

2. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA LICENCIAS URBANÍSTICAS (Art. 27.7 de la ordenanza):

2.1 LICENZAS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA Y DE AMPLIACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

Para la admisión de la admisión de la solicitud de otorgamiento de licencia se deberán presentar los documentos que se relacionan a continuación:



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

- ☐ Solicitud de licencia de obra mayor, de enganche a la red de suministros de agua y red de saneamiento según el modelo oficial, facilitado por el propio Ayuntamiento. También se solicitará la licencia para las demás obras complementarias que se hagan tales como cierres, piscinas, edificaciones auxiliares etc... y que se recogerán en el proyecto.
- ☐ Cubrir el compromiso de obras de urbanización.
- ☐ Cubrir la declaración jurada de situación de la parcela.
- ☐ Proyecto (por duplicado) con el contenido definido *en el apartado siguiente* firmado por técnico competente según la LOE (visado por el correspondiente Colegio profesional), incluyendo todos los apartados y anexos justificativos del cumplimiento de la normativa urbanística y condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad.
- ☐ Levantamiento topográfico de la parcela con altimetría y curvas de nivel cada 50cm.
- ☐ Plano de saneamiento: evacuación de pluviales y fecales mediante redes separativas.
- ☐ Plano indicativo de las pendientes de la rampa de acceso de vehículos y representación del encuentro de esta con la vía pública. Dimensiones de las plazas de aparcamiento.
- ☐ Alzados completos hasta alcanzar las fincas colindantes y la vía pública, señalando con trazo distinto:
 - La rasante natural del terreno y de las fincas colindantes y la vía pública
 - La rasante definitiva de implantación proyectada para la edificación
 - Todas las rasantes del terreno proyectadas, cotas de implantación de la edificación, cornisas, alturas de fachada, cumbre, etc... estarán referenciadas la altimetría del levantamiento topográfico.
- ☐ Nombramientos del técnico de dirección de obras, visado adecuado a cada caso según la Ley 38/99 (LOE).
- ☐ Nombramiento del técnico de dirección de ejecución de obras, visado, adecuado en cada caso según la LOE.
- ☐ Nombramiento del coordinador visado, adecuado en cada caso según la LOE.
- ☐ Estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud (en los supuestos no incluidos en el Art.4.1 a) del R.D. 1627/1997).
- ☐ Anexo control de calidad (obras con presupuesto total de contratación –IVA incluido - que supere los 300.506,05 €).
- ☐ Hoja estadística de edificación y vivienda.
- ☐ Copia de la escritura de propiedad registrada. En defecto de lo anterior, copia de la escritura de propiedad sin registrar acompañada de copia de solicitud en el registro.
- ☐ copia de la escritura de cesión de viales si se trata de finca con parcelación previa
- ☐ Proyecto técnico de la infraestructura común de telecomunicaciones firmado por ingeniero o ingeniero técnico de telecomunicaciones, en los supuestos que sea preciso según el Art. 2 RD 1/98 y Art. 3 RD 401/2003)
- ☐ Resguardo de abono de las tasas administrativas de enganche a la red de aguas.
- ☐ Resguardo de abono de la tasa por enganche a la red de saneamiento.
- ☐ Resguardo de abono de la tasa por tramitación de expediente de licencia de obras.
- ☐ En el supuesto de edificación en suelo rústico: presentación de la autorización autonómica.
- ☐ En suelo urbano consolidado: Anexo de obras de urbanización cuando sea preciso para que la parcela alcance la condición de solar con las determinaciones establecidas en el Art. 6 da Ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de estas en el Ayuntamiento de Oleiros.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

- ☐ Supuestos de edificación simultánea a la ejecución de las obras de urbanización en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado y sectorizado (con planeamiento de desarrollo aprobado, proyecto de urbanización y equidistribución aprobados definitivamente), se presentará la documentación señalada en el artículo 84 de la ordenanza municipal para redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de éstas en el Ayuntamiento de Oleiros (aprobada definitivamente por el Plano municipal en fecha 27.12.07).
- ☐ Memoria y planos especificativos sobre el cumplimiento de las Normas del Hábitat Galego.
- ☐ Autorización autonómica en el supuesto de edificio catalogado o afectado por la normativa sobre patrimonio cultural. En las obras que afecten a ámbitos protegidos de interés arqueológico deberán además de la documentación anteriormente señalada, presentar un informe arqueológico de viabilidad.
- ☐ Autorización de costas para el supuesto de edificaciones en la zona de servidumbre de costas o justificante de o justificante de haberlo solicitado.
- ☐ Autorización de Aguas de Galicia en el supuesto de obras en la zona de policía o justificante de de haberlo solicitado
- ☐ Estudio de gestión de residuos procedentes de la construcción y demolición (Art.4 R.D. 105/2008 de 1-2-08), con independencia de las obligaciones que competen al productor de dichos residuos relativas a la notificación a la Consellería de Medio Ambiente e inscripción en el registro de dicha administración, de proceder éstas segundo os artículos 5, 25 y 26 del Decreto 174/2005 de 9 de junio.
- ☐ En los casos de obras mayores a realizar en edificaciones existentes, que estén conectadas a las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable, el resguardo del abono de tasas se sustituirá por documento que acredite la conexión (copia de póliza de abono y último recibo abonado).
- ☐ Ficha de datos objeto de comprobación técnica según modelo oficial

En las solicitudes para construcciones de nueva planta, se deberá dejar constancia que el solar o finca se encuentra expedito y libre de edificación que impida la construcción, por lo que, en caso contrario, habrá que solicitar previa o simultáneamente licencia para demolición de las construcciones.

En los supuestos de autorización sectorial previa, podrá presentarse la justificación de haberlo solicitado, no obstante no se resolverá el expediente sin la previa autorización.

CONTENIDO DEL PROYECTO QUE HAY QUE PRESENTAR PARA SOLICITAR LICENCIA DE EDIFICACION.

Contenido del proyecto	Descripción
1. Memoria descriptiva	
1.1 Agentes	Promotor, proyectista, otros técnicos.
1.2 Información previa	- Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, contorno físico, normativa urbanística, otras normativas de ser el caso. - Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.
1.3 Descripción do proyecto	- Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno. - Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad etc. - Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación. - Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto del sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), o sistema de compartimentación, o sistema envolvente, o sistema de acabados, o sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

1.4 Prestaciones del edificio	- Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre el promotor y el proyectista que superen los mínimos que establece el CTE. - se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto e de cada una de sus dependencias e instalaciones.
2. Memoria constructiva	
2.1 Sustentación del edificio	- Justificación de las características del suelo y parámetros que hay que considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.
2.2 Sistema estructural (cimentación, estructura portante e estructura horizontal)	- Se establecerán los datos y las hipótesis de partida, o programa de necesidades, las bases de cálculo y los procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.
2.3 Sistema envolvente	- Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo etc.), frente al fuego. Seguridad de uso, evacuación da agua y comportamiento frente a la humedad, aislamiento acústico y sus bases de cálculo. - El aislamiento térmico de dichos subsistemas, la demanda energética máxima prevista del edificio para condiciones de verano e invierno y su eficiencia energética en función del rendimiento energético de las instalaciones proyectado según el apartado 2.6.2.
2.4 Sistema de compartimentación	- Definición de los elementos de compartimentación con especificación de su comportamiento ante el fuego y su aislamiento acústico y otras características que sean exigibles, en su caso.
2.5 Sistemas de acabados	- Se indicarán las características y las prescripciones de los acabados de los paramentos con la finalidad de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.
3. Cumplimiento do CTE: Justificación del cumplimiento de cada uno de los siguientes documentos básicos, sin necesidad de incorporar cálculos o anexos.	
3.1 Seguridad Estructural	
3.2 Seguridad en caso de incendio	
3.3 Seguridad de utilización	
3.4 Salubridad	
3.5 Protección contra el ruido	
3.6 Ahorro de energía	
Anexos a la memoria	
Información geotécnica	
Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, en su caso.	
Justificación cumplimiento Norma Hábitat y Plan Control Calidad	
FICHAS RESUMEN SEGUN MODELO OFICIAL	

CONTENIDO DE LOS DE PLANOS:

Estos planos cumplirán con las exigencias documentales antes señaladas.

Contenido del proyecto	Descripción
Plano de situación	- Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.
Plano de emplazamiento	- Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.
Plano de urbanización	- Red viaria, acometidas, etc.
Plantas generales	- Acotadas, con indicación de escala y usos, reflejando los elementos fijos e los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.
Planos de cubiertas	- Pendientes, puntos de recogida de aguas etc.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

Alzados y secciones	- Acotados, con indicación de escala y cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.
Planos de estructura	- Descripción gráfica y dimensiones de todo el sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal). En los relativos á la cimentación se incluirá, además, su relación con el entorno inmediato y el conjunto de la obra.
Planos de instalaciones	- Descripción gráfica y dimensional de las redes de cada instalación, plantas, secciones y detalles.

Pliego de condiciones, mediciones, y presupuesto de la obras proyectada por capítulos Apartado III, IV y V do Anexo I del CTE (Código Técnico da Edificación).

Cualquier otra documentación que la normativa urbanística requiera.

A) NÚMERO DE EJEMPLARES:

Se presentarán dos ejemplares de proyecto técnico suscrito por técnico competente en formato papel y otros más también en papel para cada uno de los organismos de otras administraciones que hayan de informar la solicitud.

Ficha resumen según modelos:

Con el objeto de agilizar la tramitación del expediente y las funciones de control administrativo, los proyectos técnicos que se presenten ante el Ayuntamiento deberán contener los datos objeto de comprobación técnica según modelo oficial, conformada por su autor que refleja en una columna los parámetros urbanísticos y constructivos mas significativos establecidos en las normativas correspondientes que entienda aplicables y en otra columna los mismos datos contemplados en el proyecto.

B) MODIFICACIONES DE PROYECTO:

En el supuesto de que durante la tramitación de la licencia hubiera que introducir modificaciones al proyecto presentado, y estas modificaciones alterasen determinaciones fundamentales contenidas en el anterior el interesado deberá presentar, según los casos, un nuevo proyecto que sustituya íntegramente al anterior y que contemple la totalidad del edificio o área sobre la que se pretenda actuar o, en otro caso, un proyecto reformado que refunda la totalidad del proyecto constructivo, comprensivo tanto con las aspectos que se mantienen como con los que son alterados, ambos perfectamente diferenciados, que permita apreciar en su conjunto cómo se desarrolla la edificación u obra. Con la presentación de este nuevo proyecto se devolverá al interesado el anterior, o en su caso, se procederá a su destrucción.

No será necesaria la presentación de dicho proyecto integral cuando el alcance de la modificación o reforma sea muy concreto y puntual y haga innecesaria esa refundición. En tal caso se presentará un proyecto complementario, con su correspondiente memoria, nuevos planos o documentación que además especificará cuáles de planos o documentos del proyecto primitivo quedan sustituidos y anulados.

C) OTRA DOCUMENTACIÓN:

Si se propone la mancomunidad de patios o de garaje-aparcamiento, se aportará el título constitutivo o certificación registral que lo acredite.

Cuando sean legalmente exigibles al solicitante, se incorporará copia de las restantes autorizaciones por parte de otras administraciones y, en su caso, concesiones administrativas o acreditación de haberlas solicitado.

2.2 Documentación para parcelaciones, segregaciones o normalización de fincas (Art.. 27.1)

1º.- Solicitud de licencia de parcelación/segregación según el modelo oficial proporcionado por el propio Ayuntamiento.

2º.- Proyecto (por triplicado) específico que contendrá como mínimo los siguientes documentos:



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

- Plano de situación en cartografía del planeamiento municipal actual.

- Delimitación sobre levantamiento topográfico de la parcela con altimetría y curvas de nivel cada 50 cm. de las fincas iniciales y finales y con un error menor del 2,5% y a escala 1/500, mínimo. Los planos deben venir bien acotados. Este plano deberá recoger elementos físicos existentes tanto en la parcela como en el frente y linderos tales como registros de instalaciones, postes, muros o muretes, bordillos, edificaciones, farolas, taludes, canales, cunetas,... y todos aquellos que sirvan para poder referenciar sobre el terrenos las líneas de parcela y alineaciones previstas.

- Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa.

3º.- Certificación catastral de las fincas iniciales.

4º.- Justificación de la parcelación de acuerdo con planeamiento municipal. A este efecto se señalará sobre el plano de delimitación las alineaciones definidas por el planeamiento municipal y superficies tanto brutas como netas y de cesión estimada para las vías públicas, de las parcelas resultantes. En caso de existir edificaciones sobre la parcela se justificará el cumplimiento de los parámetros de ordenanza de estas edificaciones sobre las parcelas resultantes.

Las alineaciones estarán referidas a los elementos físicos recogidos en el levantamiento topográfico de forma que puedan ser comprobadas “in situ”

5º.- En caso de que existan edificaciones, se presentará memoria indicando la superficie construida total y por plantas, superficie ocupada, el número de plantas y la distancia a la vía pública y a los linderos de cada una de ellas.

6º.- En caso de agrupación y posterior parcelación, se presentará un plano en el que se identifique la parcela total de la agrupación.

7º.- La cesión de los terrenos destinados a viales fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento, se incluirán las parcelas de cesión como parcelas resultantes de la parcelación con el mismo nivel de definición en textos y planos que el resto de las parcelas resultantes.

8º.- Copia de las escrituras públicas de propiedad de las parcelas iniciales registradas o justificante de estar pendientes de inscripción.

Cualquier otra documentación que la normativa urbanística y registral requiera.

2.3 Documentación para movimientos de tierra, desmontes y explanaciones, extracción de áridos y explotación de canteras (Art.. 27.2)

1.- Movimiento de tierras



Proyecto firmado por técnico competente, visado por el Colegio profesional (según LOE), “cuando se trate de aprovechamientos de recursos mineros sección C y D del art. 85 y 89 Reglamento General del Regimen de la Minería aprobado por RD 2857/78 de 25 de agosto” constando por lo menos:



Plano de emplazamiento referido a la planimetría del PGMO



Plano topográfico del estado actual, escala no menor a 1:1000 (cotas de altimetría, edificaciones, arbolado existente, cursos fluviales, escorrentías y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas)



Plano topográfico del estado reformado, escala no menor a 1:1000 (cotas de altimetría, edificaciones, arbolado existente, cursos fluviales, escorrentías y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas).



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

- ☐ **Plano de alineaciones oficiales, de haberlas**, y perfiles necesarios para apreciar el volumen y efectos sobre el medio ambiente, vías públicas y propiedades colindantes, tanto del estado inicial como reformado
- ☐ **Memoria técnica complementaria**, referida a la documentación de los apartados anteriores.
- ☐ Comunicación da **aceptación del facultativo** designado coma director de obra, **visado** por el Colegio profesional correspondiente.

2.- Extracción de áridos y explotación de canteras

La extracción de áridos y explotación de canteras exigirán la obtención de licencia a la que se acompañará Proyecto técnico o, en todo caso, memoria que, con la documentación y planos explicativos, comprenderá cuando menos:

- a) situación y descripción detallada del terreno sobre el que se pretende actuar,
- b) memoria sobre le alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, con mención específica de los desmontes o nivelaciones previstas, de la duración estimada de la explotación.
- c) Indicación del volumen de tierra y roca a remover y/o áridos a extraer.
- d) conjunto fotográfico de la situación de los terrenos,
- e) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar a la conformación del paisaje,
- f) Descripción de las operaciones de excavación o desmonte sobre plano 1:2.000 con los perfiles en que se señalen los trabajos a realizar. Con igual detalle deben exponer el estado en que quedará el terreno una vez efectuados los movimientos de tierras, y las operaciones que el promotor se compromete a realizar para reintegrar los suelos afectados a su contorno y paisaje.
- g) incidencia en el medio ambiente y medidas correctoras o reparadoras,
- h) informes de otras administraciones sectoriales,
- i) situación final de los terrenos
- j) Aval para garantizar la reposición de los terrenos
- k) Título de propiedad de los terrenos o en su caso el correspondiente permiso del propietario
- l) En el supuesto de destrucción de arbolado, compromiso de repoblación de conformidad a lo previsto en el Art. 107 PGMO

3.- Documentación para vertidos de tierras y el depósito de materiales (Art. 27.5)

Las actividades de acumulación de vertidos o el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo exigirán la obtención de licencia a la que se unirá, cuando menos, la misma documentación que la requerida para los movimientos de tierra con especificación detallada de la naturaleza y tipo de vertidos y materiales que se pretendan verter y autorizaciones o informes sectoriales que sean necesarios.

2.4 Documentación para tala de árboles (Art.. 27.6)

- solicitud en modelo oficial proporcionado por el Ayuntamiento
- plano de situación en cartografía del planeamiento municipal
- justificante pago tasas
- constituir los avales en el momento que le sean requeridos
- cualquiera otra documentación que la normativa urbanística y sectorial requiera

1.-Tala con aprovechamiento maderero, a la documentación señalada se adjuntará:

Memoria de la tala propuesta o plan de aprovechamiento redactado por ingeniero/Ingeniero Técnico Agrícola/ Forestal , que contendrá una descripción del objeto del aprovechamiento, especificando la organización y los medios que hay que emplear, incluidas la extracción y saa, y la repoblación de exigirse esta por el planeamiento municipal



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

(ordenanza 10 del plan general) y no contravenir lo dispuesto por la normativa de protección contra incendios forestales.

En las superficies superiores a 25 hectáreas tratadas que non dispongan con un instrumento de gestión aprobado, con la solicitud de licencia de tala se adjuntará la autorización de la administración autonómica forestal.

La misma autorización se adjuntará en los casos que la tala propuesta afecte a masas de especies arbóreas recogidas en el anexo I de la Orden de 28.09.04 (por la que se regulan los aprovechamientos madereros y leñosos en aplicación de la Ley 43/03 de 21 de noviembre de 2003 de montes).

Coníferas

Pino silvestre: *Pinus sylvestris* L.

Tejo: *Taxus baccata* L.

Frondosas

Aliso: *Alnus glutinosa* (L.) Gaertn.

Arce común: *Acer pseudoplatanus*.

Fresno: *Fraxinus excelsior* L.

Fraxinus angustifolia Vahl.

Castaña: *Castanea sativa* Mill.

Castaña híbrido: *Castanea* X híbrida (resistente tinta).

Cerezo: *Prunus avium* L.

Roble: *Quercus robur* L.

Avellano: *Corylus avellana* L.

Haya: *Fagus silvática* L.

rebollo: *Quercus pyrenaica* Will.

Alcornoque: *Quercus suber* L.

Olmo: *Ulmus glabra* Huds.

Ulmus minor Miller.

Laurel: *Laurus nobilis* L.

Serbal: *Sorbus aria*.

Serbal de los cazadores: *Sorbus aucuparia*.

Roble albar: *Quercus petraea* (Matts) Liebl.

Encina: *Quercus ilex* L.

Quercus rotundifolia.

Castaña para fruto: *Castanea sativa* Mill.

Nogal: *Juglans regia* L.

Madroño: *Arbutus unedo* L.

2.- Tala sin aprovechamiento maderero, con la documentación señalada se acompañará:

Informe o memoria redactada por Ingeniero/ingeniero Técnico Agrícola/Forestal sobre concurrencia de circunstancias que se aleguen para la tala (enfermedad de las especies arbóreas, situaciones de peligro para personas, bienes etc.).

3.- Avals a constituir previamente al otorgamiento de las licencias de talas:

La ejecución de tala o traslado de la madera no podrá afectar al estado de los caminos que discurren por la zona a talar o por las que se conduzca el producto de la tala por lo que el Ayuntamiento exige la presentación de aval bancario o garantía en metálico que garantice la reposición al estado anterior de los mismos.

El plazo para la ejecución de la tala, traslado y reparación de los caminos es de un mes desde que se otorgue la licencia.

Una vez efectuados los trabajos anteriores, podrá solicitarse la devolución de avales. De no realizarse la reparación de los viales o la repoblación se procederá a su ejecución forzosa, bien mediante ejecución subsidiaria con la previa ejecución de los avales y cobro de la diferencia en el supuesto de que no alcance el importe del aval, o bien mediante imposición de multas coercitivas.

En el supuesto de aval para garantizar la repoblación forestal el avalado por la entidad bancaria debe ser el titular del terreno.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

Aval para conservación de caminos

1'25 €/Tm. de madera extraída, con un mínimo de 150 €

Aval para limpieza del monte

0'1 €/m² de superficie de parcela, con un mínimo de 120 €.

Aval para repoblación

0'36 €/m² de superficie a repoblar, con un mínimo de 75 €

4.- No se consideran talas forestales:

Los trabajos de podas y corta ramas bajas en plantaciones forestales

Los trabajos de desbroce y limpieza de finca forestales.

Los trabajos de clareo de rebrotes de cepa de menos de 3 años.

Las talas en arbolado de jardín o talas para eliminación de ejemplares secos o peligrosos en fincas forestales o no.

En el caso de talas no forestales, es decir, en las que no se realice aprovechamiento comercial de la madera, los avales anteriores pueden no ser de aplicación.

2.5 Documentación para obras de nueva planta, rehabilitaciones integrales y aquellos otros que alteren determinaciones fundamentales del inmueble (Art. 27.7).- La documentación exigida es la del apartado 2.1 de este Anexo.

Las obras de nueva planta, rehabilitaciones integrales y aquellos otros que alteren determinaciones fundamentales del inmueble están sometidas a licencia que requieren la presentación del correspondiente proyecto técnico que se ajustará a las determinaciones establecidas en este Anexo.

En los casos de rehabilitaciones o reformas que alteren las determinaciones fundamentales del edificio existente se expresará con detalle en qué consisten las modificaciones pretendidas.

Cuando hubiera la obligación de ceder suelo destinado a viario público deberá presentarse certificado del Registro de la propiedad de la finca que total o parcialmente tenga que ser cedida y documento suscrito por la propiedad formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento. En el otorgamiento de la licencia el Ayuntamiento deberá aceptar la cesión de dichos terrenos destinados a viario.

2.6 Documentación para la modificación de la estructura o aspecto exterior de los edificios (Art. 27.8)

La modificación de la estructura o del aspecto exterior de los edificios que se encuentra sometida al régimen de licencia requerirá la presentación de proyecto técnico o memoria adecuado a la alteración que se pretenda con especificación de:

- a) la situación existente de la fachada con detalle de su composición, elementos, materiales, formas, colores, etc.
- b) conjunto fotográfico del edificio sobre el que se va a actuar y del contorno en el que integra el edificio
- c) propuesta detallada de la actuación que se pretende con detalle de la nueva composición, elementos, materiales, formas, colores, etc.
- d) medidas de seguridad necesarias para la ejecución de las obras

2.7 Documentación para la ejecución de obras en bienes declarados de interés cultural o incluidos en el Catálogo del patrimonio cultural de Galicia o en su entorno, así como también en aquellos incluidos en el catálogo del PGMO : (Art. 27.9)

AUTORIZACIÓN DE PATRIMONIO (se presentará en el Ayuntamiento según el artículo 10 Decreto 39/07 de 08.03.07)



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

Se presentará otro ejemplar de la documentación exigida para la licencia según el tipo de obras propuesto, la cual contendrá en función de la catalogación del bien y del tipo de protección determinadas, la siguiente documentación:

1.- Bienes catalogados de protección integral

A la solicitud de licencia de restauración, o en su caso, de consolidación, o rehabilitación, deberá acompañarse la siguiente documentación:

- a) Descripción del marco referencial de origen del edificio: propiedad que ordenó su construcción, autores del proyecto y obra, uso original al que se destinó y variaciones de uso y propiedad, etc...
- b) Evolución del edificio e del entorno inmediato que pueda justificar las soluciones adoptadas.
- c) Levantamiento a escala 1/100 del edificio en su situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, secciones etc...) e de las edificaciones auxiliares y complementarias, así como las ampliaciones de escala necesarias de detalles característicos. Levantamiento de la parcela en la que se enclava, a escala no menor de 1/500 indicando la situación relativa de los edificios principales y auxiliares y especificando los cultivos, arbolado, jardinería etc.
- d) Descripción fotográfica del edificio e del montaje de las soluciones adoptadas tanto de las propias edificaciones como de la jardinería, etc.
- e) Memoria justificativa de la oportunidad de la obras a realizar, así como de los efectos sobre los usos y usuarios actuales, y sobre los elementos objeto de protección. Proyecto detallado de las obras que se van a realizar especificando con claridad las zonas y elementos afectados.

En el caso de edificios protegidos en el medio rural situados en grandes fincas, la solicitud de licencia de cualquier tipo que afecte a un área definida por una línea homotética a 100 de distancia de los muros exteriores de la edificación o grupo de edificaciones que integran el conjunto edificatorio a proteger, deberá ir acompañada además por la siguiente documentación:

- a) Plano de la situación en relación al edificio que hay que proteger.
- b) Incidencia en el entorno de la obra o actividad para la que se solicita licencia así como memoria justificativa de la no alteración de las condiciones ambientales y paisajísticas del bien cultural protegido (en el caso de edificaciones incluirá relación detallada de materiales a emplear y de la solución formal adoptada).

2.- Bienes catalogados de protección no integral

En los edificios con protección no integral, las solicitudes de licencia de reestructuración y/o adición de plantas o incremento de volumen, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las normas de aplicación, la documentación detallada siguiente:

- a) Descripción fotográfica pormenorizada del estado actual del edificio o del conjunto y de sus elementos más característicos.
- b) Alzado fotográfico del tramo de vía en el que esté situado el edificio.
- c) Proyecto detallado de las obras que hay que realizar especificando con claridad las zonas y elementos afectados y su integración arquitectónica con el edificio que se protege.

Se presentará levantamiento topográfico de la parcela en la que se sitúa la edificación a escala no menor de 1/500 indicando la situación relativa de los edificios principal y auxiliares y especificando los cultivos, arbolado, jardinería etc.

Una vez recibida la documentación por los técnicos municipales se emitirá un informe con el contenido siguiente:

- Identificación del planeamiento urbanístico de aplicación que regule la actuación para la que se solicite la autorización, señalando su aprobación definitiva o estado de tramitación.
- Señalamiento expreso del cumplimiento o no de la normativa urbanística general y zonal (normas generales/ordenanzas), que afecta a la actuación para la que se formula la solicitud de autorización.
- Identificación del bien objeto de protección del patrimonio cultural afectado por la actuación, ya sea por incidencia directa sobre éste, o sobre su entorno de protección. Deberá señalarse el documento urbanístico de aplicación en el que dicho elemento está catalogado y, en el caso que proceda, del documento que regule el contorno del bien afectado. La identificación incluirá el nombre del bien, su emplazamiento (dirección, lugar, parroquia).



OLEIROS

- Identificación con la que se recoja en el catálogo del planeamiento de aplicación.
- Señalamiento expreso del régimen de protección al que está sometido por la norma urbanística o elemento afectado, con indicación de si las obras son o no autorizables.

La documentación presentada con el informe técnico se remitirá al Servicio de Patrimonio Cultural da Consellería de Cultura e Deporte para que resuelva la correspondientes autorización.

2.8 Documentación para obras en edificios fuera de ordenación Art. 27.10)

En el proyecto o Memoria que se presente se indicará la situación del inmueble y las causas que motivan la situación del fuera de ordenación a la vista de los supuestos contemplados en el Art. 196 del PGMO

La calificación como fuera de ordenación permite la realización de obras:

- de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor
- las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
- En los casos de fuera de ordenación parcial, las parciales de consolidación, reparación y pequeñas ampliaciones de hasta el 10% de la superficie construida.

2.9 Documentación para demoliciones (Art.. 27.11)

- Proyecto técnico visado, incluyendo un estudio de gestión de residuos procedentes de la construcción y demolición (con independencia de las obligaciones que competen al productor de dichos residuos relativas a la notificación a la Consellería de Medio Ambiente e inscripción en el registro de dicha administración, de proceder éstas según los artículos 5, 25 y 26 del Decreto 174/2005 de 9 de junio).
- Nombramiento del técnico director de las obras y de coordinador de seguridad y salud.
- Justificante del abono de las tasas.
- una descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, y grafiando en los planos la situación del edificio a demoler y describiendo las medidas de protección para los edificios colindantes y para la vía pública.
- En su caso, póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse con motivo de la demolición.
- Los proyectos de demolición que se presenten en el ámbito de inmuebles catalogados llevarán incorporado además un estudio de los valores protegidos y, en su caso, propuesta de medidas que garanticen su mantenimiento durante la ejecución de las obras y la situación detallada del estado en que quedarán a su finalización.

2.10 Obras ordinarias de urbanización (Art.. 27.12)

Para la ejecución de obras ordinarias de urbanización se presentará un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización cuyo contenido será el establecido en la Ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización, control de obras y recepción en el Ayuntamiento de Oleiros. A la solicitud de licencia se unirán:

estudio que contemple la incidencia que las obras puedan tener en el tráfico rodado o en el tránsito peatonal y las medidas alternativas propuestas.

las autorizaciones de las empresas suministradoras de servicios existentes que resulten afectadas

la fianza para responder de la correcta reposición de la vía pública y/o servicios municipales afectados

El Ayuntamiento fijará la fecha en que se puedan llevar a cabo las obras en función de la obligada coordinación de las actuaciones que hayan de desarrollarse en la vía pública por su incidencia en el tráfico y, además fijará las condiciones en las que deban ejecutarse las obras de reposición de la vía pública afectada



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

2.11 Actuaciones que afecten al dominio o servicio público municipal (Art.. 27.13)

Para la realización de todo tipo de obras o actuaciones que se tengan que realizar en dominio público municipal o que requieran la conexión con servicios urbanísticos municipales se requerirá la obtención de la correspondiente licencia de utilización del dominio público municipal con la aportación, según los casos, del correspondiente Proyecto de obras o de la Memoria explicativa de la pretensión.

En la medida que le resulte de aplicación se le exigirán los requisitos establecido en la Ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización, control de obras y recepción en el Ayuntamiento de Oleiros

2.12 Actuaciones que exijan autorizaciones sectoriales (Art.. 27.16 y 14)

1.- DOCUMENTACIÓN AUTORIZACIÓN AUTONÓMICA (ART. 41 LEI 9/2002 E CIRCULAR 2/2003)

- A. Solicitud de autorización en modelo oficial proporcionado por el Ayuntamiento.
- B. Anteproyecto técnico visado de conformidad a circular 2/2003 sobre régimen de autorizaciones en suelo rústico, con la siguiente documentación:

MEMORIA en la que se recojan:

- Las características esenciales de la localización y de su contorno en un radio mínimo de 500 m.
- La titularidad y superficie de los terrenos.
- El uso solicitado y la justificación de su situación.
- Las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Las repercusiones territoriales y ambientales.
- las obras que sean necesarias para justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley.
- Especificación de las características de la edificación, y de sus características estéticas.
- Justificación de la localización respecto del impacto visual.
- Antecedentes de las construcciones o edificaciones.

PLANOS de información e de las construcciones proyectadas que contengan:

- plano de situación.
- plano de situación respecto del planeamiento urbanístico vigente.
- plano topográfico y acotado de la totalidad de la parcela a escala mínima 1/500, con superficies y nombres de los lindantes, vías públicas de acceso, situando la construcción, con todas las distancias a linderos y ejes de caminos.
- planos acotados de alzados y secciones, con características estéticas, así como de los muros, vallados y cierres.
- planos de cubiertas en planta y secciones.
- planos de cada una de las plantas.
- planos del estado actual y modificado del terreno, manteniendo el estado actual del 50% de la superficie.

REPORTAJE fotográfica que contenga:

- fotografías desde el interior de la finca, hacia los cuatro vientos.
- fotografías de las construcciones tradicionales existentes en la zona.
- fotografía de la parcela desde la vía a la que de frente, reflejando el estado actual.

C. Acreditación de la superficie de la parcela:

- mediante una certificación catastral.
- mediante una certificación del registro de la propiedad.
- o en último caso, con escritura de la propiedad, con nota del registro de estar en trámite.

D. Documento de formalización de compromisos (anexo 1 de la circular 2/2003)

E. Justificante de abono de las tasas.

F. Cualquier otra documentación que la normativa urbanística o sectorial requiera.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

Documentación adicional para las explotaciones ganaderas.

- Documentación indicada en los puntos anteriores.
- Proyecto técnico de nueva explotación agrícola de ingeniero agrícola con descripción de la explotación, cultivos, ganado, maquinaria y herramientas; mano de obra externa y tiempo dedicado por el titular.
- Informe de la vida laboral de las personas ocupadas.
- Cualquier medio de prueba que acredite la complementariedad de la vivienda respecto de la explotación.

El servicio de urbanismo de la Consellería podrá requerir cualquier otra documentación.

2.- Servidumbres aeronáuticas: están reguladas en el título cuarto de la ordenanza

3.- La tramitación de las autorizaciones quedará en suspenso hasta que se notifique al Ayuntamiento la decisión recaída.

4.- El resto de autorizaciones sectoriales que no se tramitan a través del Ayuntamiento, deberán ser aportadas antes de la correspondiente solicitud de licencia municipal, o bien el resguardo acreditativo de haberlas solicitado quedando suspendida la tramitación en tanto no se aporte la autorización sectorial correspondiente.

5.- Si se tratase de instalación de antenas de telefonía móvil u otras instalaciones similares, se acompañará el proyecto de la actividad que se pretenda instalar y en su caso las autorizaciones que hayan servido para el otorgamiento de autorizaciones sectoriales y la documentación exigible en la ordenanza de instalación y funcionamiento de instalaciones de telefonía móvil u otros servicios de telecomunicaciones y difusión

2.14 obras o usos provisionales (art. 27.15)

La ejecución de obras o implantación de usos provisionales están sometidos a licencia. Con la solicitud se adjuntará como mínimo la siguiente documentación:

- a) plano de emplazamiento.
- b) Título de propiedad del terreno e inscripción registral, a efectos de constancia en el Registro de la Propiedad de la condición de demolición de las obras sin derecho a indemnización
- c) Detalle de las obras o usos provisionales que se pretenden implantar
- d) Justificación de la provisionalidad de las obras o usos y la imposibilidad de implantarlos en otros lugares
- e) Plazo de duración de las obras o usos provisionales que se pretenden
- f) Declaración jurada comprometiéndose a demoler las obras y suspender definitivamente los usos al término del plazo declarado

2.15 Documentación para a autorización de placa de vado

Plano de situación y metros del local y metros del portalón de acceso.

Declaración responsable para primera ocupación del edificio

Licencia / comunicación previa de apertura del garaje

3. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA LICENCIAS DE ACTIVIDAD (ART. 28)

3.1 Proyecto técnico de actividad

PROYECTO TÉCNICO: Determinaciones técnicas:



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

Es el documento técnico suscrito por técnico competente comprensivo de la actividad y de sus instalaciones, que atiende a analizar su incidencia ambiental y los riesgos para la salud y seguridad de las personas y a resolver los problemas derivados de la misma. Se trata de proyectos técnicos específicos exigidos por la legislación sectorial de aplicación, referidos a materias o aspectos de control municipal.

El proyecto técnico concretará y especificará, con toda precisión, las características generales de la actividad en cuestión, no limitándose a enumerar con carácter general y abstracto las condiciones que deban cumplirse, sino detallando en profundidad las que correspondan a la actividad proyectada y contendrá una memoria ambiental detallada de la actividad con la siguiente información y documentación:

- a) La localización y descripción de las instalaciones y las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de implantación de la actividad, detallando, en especial, las referentes a usos permitidos y prohibidos, condiciones de uso y cualesquiera otras que pudieran tener relación con la actuación.
- b) Tipo de actividad o actividades que se pretenden desempeñar en el local, especificando la superficie total del establecimiento y de cada una de las actividades o servicios con su emplazamiento, así como la descripción de los distintos procesos productivos.
- c) Potencia a instalar, incluyendo relación de maquinaria y otros medios, con expresión de su potencia.
- d) Aforo previsto.
- e) El grado de alteración del medio ambiente de la zona afectada, con un estudio previo antes de iniciar la actividad, y la posible afectación de las condiciones ambientales o de riesgos para la salud y seguridad de las personas en materia de: 1) ruidos, 2) vibraciones. 3) humos, gases, olores, nieblas y polvos en suspensión, 4) gases, nieblas, polvos y olores en general, 5) riesgo de incendio, deflagración y explosión.

Cuando proceda, se deberá indicar la existencia o no de equipo musical, juegos recreativos u otros (enumeración y tipos).

En materia de combustibles se detallarán las clases, cantidad, tipo y condiciones de almacenamiento, haciendo indicación expresa de la reglamentación específica a que se acoja.

Se especificarán las emisiones de cualquier tipo que pueda generar el ejercicio de la actividad, con indicación de los tipos, cantidades y composición de los residuos generados, vertidos y emisiones contaminantes y la gestión prevista para ellos, así como los niveles de presión sonora y vibraciones emitidos.

Se describirá la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de autocontrol y grado de eficacia de los mismos con la justificación del cumplimiento de la legislación ambiental y sectorial aplicable a la actividad.

- f) Las condiciones de seguridad contra incendios, comprendiendo, entre otros aspectos, el cálculo de evacuación del local o edificio, el de la carga de fuego y nivel de riesgo, la estabilidad, resistencia y reacción al fuego, sistemas de detección, alarma, pulsadores y extinción, control de humos, bloqueo y retención de puertas, mantenimiento, agua contra incendios, etc.
- g) Las condiciones higiénico sanitarias y medidas correctoras, especialmente en establecimientos con manipulación de alimentos.
- h) Las técnicas de restauración del medio afectado y programa de seguimiento del área restaurada en los casos de desmantelamiento de las instalaciones o cese de la actividad.
- i) Cualquier otra información que resulte relevante para la evaluación de la actividad desde el punto de vista ambiental o de seguridad de las personas.

FICHA RESUMEN:

Con el objeto de agilizar la tramitación del expediente y las funciones de control administrativo, los proyectos técnicos de actividad que se presenten ante el Ayuntamiento deberán contener una ficha resumen conformada por su autor con la indicación de:



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

- j) Si la actividad tiene la consideración de molesta, insalubre, nociva y/o peligrosa, conforme a las definiciones contenidas en el artículo 13 de la Ley 1/1995, de 2 de enero, de Protección Ambiental de Galicia, y el alcance de su posible repercusión sobre el medio ambiente.
- k) Las medidas correctoras propuestas, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad.
- l) Cuadro en el que en una columna se reflejen los parámetros técnicos mas significativos establecidos en las normativas correspondientes que entienda aplicables, y en otra columna los mismos datos contemplados en el proyecto.

Los datos del proyecto que se contengan en dicha ficha resumen serán los que se tendrán en cuenta por los servicios municipales a los efectos de emitir su informe y vincularán al proyectista y al solicitante de la licencia.

El Ayuntamiento podrá normalizar el formato y contenido mínimo de esta ficha resumen.

NÚMERO DE EJEMPLARES

Se presentarán dos ejemplares de proyecto técnico suscrito por técnico competente, y otro más, también en papel, para cada uno de los organismos de otras administraciones que hayan de informar la solicitud.

Si se requiriese la ejecución de obras, se presentará también el correspondiente proyecto técnico de ejecución de obras.

MODIFICACIONES DE PROYECTO:

En el supuesto de que hubiera que introducir modificaciones al proyecto presentado, y estas modificaciones alterasen determinaciones fundamentales contenidas en el anterior (por cambio de actividad, variación significativa de superficies, aforos, potencia, accesibilidad, instalaciones, medidas correctoras, etc.) el interesado deberá presentar, según los casos, un nuevo proyecto que sustituya íntegramente al anterior y que contemple la totalidad del local o área sobre la que se pretenda actuar o, en otro caso, un proyecto reformado que refunda la totalidad del proyecto técnico, tanto con los aspectos que se mantienen como con los que son alterados, ambos perfectamente diferenciados, que permita apreciar en su conjunto cómo se pretende desarrollar la actividad en su conjunto. Con la presentación de este nuevo proyecto se devolverá al interesado el anterior, o en su caso, se procederá a su destrucción.

No será necesaria la presentación de dicho proyecto integral cuando el alcance de la modificación o reforma sea muy concreto y puntual y haga innecesaria esa refundición. En tal caso se presentará un proyecto complementario, con su correspondiente memoria, nuevos planos o documentación que además especificará cuáles de los planos o documentos del proyecto primitivo quedan sustituidos y anulados.

3.2 Otros proyectos complementarios

Al proyecto de actividad se incorporarán los demás proyectos que sean preceptivos o necesarios para determinar el alcance de la actividad y las correspondientes medidas correctoras (proyecto de instalaciones eléctricas, aislamiento, protección contra incendios, etc.).

3.3 Documentación para el ejercicio de las actividades sujetas a licencia.

Para el supuesto de apertura que requiera edificación, deberá solicitar simultáneamente ambas licencias para su tramitación y resolución conjunta.

1.- Actividad sometida al procedimiento de evaluación de incidencia ambiental:

Solicitud en impreso oficial proporcionado por el Ayuntamiento.

2 proyectos (+ Proyecto y nombramiento de Técnico para la obra). El proyecto estará visado cuando el ejercicio de la actividad requiera licencia de edificación en los términos del art. 2.1 de la Ley 38/1999

Fotocopia del alta en el IAE (con cuota tarifa anual).

Fotocopia del contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local.

Fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad, si fuera el caso.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

Justificante del pago de las tasas.

2.- Actividades del catálogo de actividades recreativas y espectáculos públicos (ANEXO DEL DECRETO 160/2005, DE 2.06.05):

Solicitud en impreso oficial proporcionado por el Ayuntamiento.

2 proyectos (+ Proyecto y nombramiento de Técnico para la obra). El proyecto estará visado cuando el ejercicio de la actividad requiera licencia de edificación en los términos del art. 2.1 de la Ley 38/1999

Fotocopia del alta en el IAE (con cuota tarifa anual).

Fotocopia del contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local.

Fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad, si fuera el caso.

Justificante del pago de las tasas.

3.- Actividades no clasificadas:

Solicitud en impreso oficial proporcionado por el Ayuntamiento.

Copia del informe sobre el uso.

Memoria y planos indicando las medidas correctoras (incluida memoria sanitaria).

1 proyecto más el nombramiento del técnico si hay obra. El proyecto estará visado cuando el ejercicio de la actividad requiera licencia de edificación en los términos del art. 2.1 de la Ley 38/1999

Fotocopia del alta en el IAE (con cuota tarifa anual).

Fotocopia del contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local.

Fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad, si fuera el caso.

Justificante del pago de las tasas.

4.- Cambio de titularidad del local:

Fotocopia de la licencia anterior.

Fotocopia del alta en el IAE.

Fotocopia del contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local.

Fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad, si fuera el caso.

Justificante del pago de las tasas.

Cualquier otra documentación que la normativa urbanística o sectorial requiera.

En el caso de actividades o servicios sometidos a licencia, con cuya solicitud se acompañará el correspondiente proyecto técnico de actividad (o en su caso memoria) con arreglo a especificaciones ya indicadas, bien con el proyecto o como separata aparte, deberá acompañarse:

- Estudio que analice la conformidad de la actividad con los usos y determinaciones del proyecto presentado.
- Estudio de la incidencia ambiental que pueda tener la actividad en el entorno con el suficiente detalle para que pueda ser objeto de control por los servicios municipales y, en su caso, por la Comunidad Autónoma. En el caso de actividades relacionadas con espectáculos públicos y actividades recreativas deberá incorporarse estudio acústico.
- Estudios específicos en función de la actividad concreta de que se trate.

4. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA EL EJERCICIO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

Las actuaciones urbanísticas contempladas en el Art. 41 Y 42, exigen la presentación de declaración responsable en los términos previstos en el Art. 71 de la Ley 30/92, con el detalle que más adelante se especificará.

Con la declaración responsable se acompañará, según los casos, proyecto técnico o memoria descriptiva en la que se especifique con el debido detalle la actuación pretendida. En la medida que le afecte, le resultarán de aplicación los requisitos exigidos para el proyecto técnico de ejecución de obras.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

4.1 Documentación para la demolición de construcciones que sean consecuencia directa de la declaración de un edificio en situación de ruina (Art. 41.a).

La declaración responsable se ajustará al siguiente modelo:

“SR. ALCALDE DE OLEIROS

D/D.^a _____, mayor de edad, con domicilio en _____ C.P. _____ Telf.: _____ correo electrónico _____ y con DNI/NIF _____, en nombre propio, (o en representación de.....), ante ese Ayuntamiento, comparece y DICE:

Que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 7.1 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, en relación con el 71 bis.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, presento

DECLARACIÓN RESPONSABLE

para la demolición de construcciones que sean consecuencia directa de la declaración de un edificio en situación de ruina

Declaro, bajo mi responsabilidad, cumplir con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento del derecho a demoler el inmueble al que se aludirá y disponer de la documentación que así lo acredita, comprometiéndome a mantener el cumplimiento del derecho a demoler en el periodo previsto para ello. Y a tal efecto señalo lo siguiente:

- 1) Que por Resolución nº _____ de fecha _____ se declaró en situación de ruina el edificio que se menciona:

Edificio situado en el número _____ de la calle _____.

- 2) Que dispongo de proyecto técnico de ejecución de las obras de demolición del mencionado edificio redactado por técnico competente.

- 3) Que el plazo de ejecución de las obras de demolición es de _____ meses que darán comienzo el _____.

- 4) Que se acompaña siguiente documentación:

- a) Copia de la resolución municipal que declaró el edificio en situación de ruina.
- b) Un ejemplar en formato papel del Proyecto técnico visado de ejecución de demolición del edificio y _____ ejemplares más en formato digital (DVD).
- c) Justificante del pago de tasas
- d)

SOLICITO se tenga por presentada la presente declaración responsable y se tome razón de la presentación del proyecto de demolición.

En _____, a _____ de _____ de _____.

Fdo.

4.2 Documentación para la primera utilización de edificio (Art. 41.b).

La declaración responsable se ajustará al siguiente modelo:

“SR. ALCALDE DE OLEIROS

D/D.^a _____, mayor de edad, con domicilio en _____ C.P. _____ Telf.: _____ correo electrónico _____ y con DNI/NIF _____, en nombre propio, (o en representación de.....), ante ese Ayuntamiento, comparece y DICE:



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

Que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 7.1 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, en relación con el 71 bis.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, presento

DECLARACIÓN RESPONSABLE

para la primera utilización de edificio

Declaro, bajo mi responsabilidad, cumplir con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento del derecho a la primera utilización del edificio al que se aludirá y disponer de la documentación que así lo acredita. Y a tal efecto señalo lo siguiente:

- 1) *Que en su día se presentó Proyecto y se solicitó licencia para la siguiente actuación:*

Obras de (construcción, rehabilitación, reforma etc.) de un edificio situado en _____, consistente en planta(s) sótano con destino a garaje y trasteros, planta baja con destino a usos comerciales, y plantas altas destinadas a viviendas

- 2) *Que se concedió la correspondiente licencia conforme a dicho Proyecto mediante Resolución nº _____ de fecha _____.*

- 3) *Que en la actualidad las obras de construcción del edificio se encuentran totalmente terminadas conforme a los proyectos técnicos presentados y a la licencia concedida, habiéndose dado cumplimiento a las condiciones establecidas en la licencia y en esta ordenanza.*

- 4) *Que dispongo de certificado final de las obras expedido por técnico competente acreditativo de que el diseño, los materiales empleados y la ejecución de la obras se ajustan al proyecto autorizado y a la licencia otorgada.*

- 5) *Que se acompaña la siguiente documentación:*

- a) Copia de la licencia concedida (y en su caso de la declaración responsable con la que se aportó el proyecto técnico de ejecución de las obras).*
- b) Certificado final de obra expedido por el técnico director de las mismas.*
- c) Plano de acometidas de los distintos servicios urbanísticos expedidos por las compañías suministradores de servicios.*
- d) Copia simple de la declaración de obra nueva y, en su caso, división horizontal.*
- e) Justificante del abono del importe de la tasa correspondiente.*
- f) (cuando durante la ejecución de las obras se hubieren introducido modificaciones no significativas –Art. 23-, se acompañará memoria y planos de la situación final de la obra en la que quedan perfectamente recogidas, descritas e identificadas dichas variaciones)*
- g) ...*

SOLICITO se tenga por presentada la presente declaración responsable y se tome razón de la primera utilización del edificio

En _____, a ____ de _____ de _____.

Fdo.

1.- En el plazo de los dos meses siguientes a la expedición del certificado de fin de obra visado por el colegio profesional correspondiente, el promotor deberá presentar la declaración responsable para la primera utilización del edificio, adjuntando:

- Certificado de fin de obra visado (original y copia).
- Cuatro fotografías de la vivienda (2 frontales y 2 laterales) de 10x15 como mínimo.
- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles de la parcela (IBI).
- Escritura de obra nueva y de división horizontal si fuera necesaria.



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

- Copia del plano de situación y emplazamiento del proyecto y planos de cada planta (en el supuesto de ser diferentes a los de otorgamiento de la licencia).
- boletín de instalación de telecomunicaciones, y en su caso, certificado visado (edificio superior a más de 20 viviendas).
- Certificación de aislamiento acústico en el supuesto de exigirlo la legislación aplicable
- Acta de recepción suscrita por los agentes promotor y constructor.

Simultáneamente solicitará la licencia de vado (entrada de vehículos desde la vía pública a las edificaciones, a los locales y a los solares, y en su caso reserva de espacio para la entrada y el aparcamiento exclusivo).

5. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE.

5.1 Documentación para la puesta en funcionamiento de la actividad (Art.. 42).

La declaración responsable se ajustará al siguiente modelo:

"SR. ALCALDE DE OLEIROS

D/D.^a _____, mayor de edad, con domicilio en _____ C.P. _____ Telf. _____ correo electrónico _____ y con DNI/NIF _____, en nombre propio, (o en representación de.....), ante ese Ayuntamiento, comparece y DICE:

Que de conformidad con lo dispuesto en el Art.. 7.1 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, en relación con el 71 bis.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, presento

DECLARACIÓN RESPONSABLE

para la puesta en funcionamiento de la actividad

Declaro, bajo mi responsabilidad, cumplir con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento del derecho a la puesta en funcionamiento de la actividad que se mencionará y disponer de la documentación que así lo acredita. Y a tal efecto señalo lo siguiente:

- 1) *Que en su día se presentó Proyecto de ejecución de obras para la implantación de una actividad según el siguiente detalle:*

- Situación: Local en planta baja del inmueble número _____ de la calle _____.

- Obras a realizar: Consistentes en la adaptación del local para ejercer la actividad de _____.

- Actuaciones seguidas: _____.

- Para la ejecución de las obras se solicitó licencia acompañada de proyecto técnico, y fueron autorizadas por licencia otorgada por Resolución nº _____, de fecha _____ (o bien, que para la ejecución de las obras se presentó comunicación previa en fecha _____).

- Para el ejercicio de la actividad se solicitó licencia acompañada de proyecto técnico de actividad, que fue autorizado por licencia otorgada por Resolución nº _____ de fecha _____.

- 2) *Que en la actualidad las obras del referido inmueble se encuentran totalmente terminadas conforme a los proyectos técnicos presentados y a las licencias concedidas (o a la licencia concedida y la comunicación previa presentada), y se han implantado todas las medidas correctoras para un correcto funcionamiento de la actividad.*



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

- 3) Que dispongo de certificado final de las obras expedido por técnico competente acreditativo de que las obras se ajustan al proyecto de ejecución de obras presentado y a la licencia otorgada (*o a la comunicación previa presentada*).
- 4) Que dispongo de certificado técnico expedido por técnico competente acreditativo de que el montaje de las instalaciones se ajustan al proyecto técnico de actividad autorizado y de la efectividad de las medidas correctoras aplicadas.
- 5) Que se acompaña la siguiente documentación:
 - a) Copia de la licencia de obras concedida (*o en su caso de la comunicación previa con la que se aportó el proyecto técnico de ejecución de las obras*).
 - b) Copia de la licencia de actividad concedida.
 - c) Certificado final de las obras visado expedido por el técnico director de las mismas.
 - d) Certificación técnica expedida por técnico competente acreditativo de que el montaje de las instalaciones se ajustan al proyecto técnico de actividad autorizado y de la efectividad de las medidas correctoras aplicadas.
 - e) Justificante del abono del importe de la tasa correspondiente.
 - f) (*cuando durante la implantación de las actividades se hubieren introducido modificaciones no significativas –Art. 23-, se acompañará memoria y planos de la situación final de la obra en la que queden perfectamente recogidas, descritas e identificadas dichas variaciones*).
 - g) En su caso, copia de escritura pública de cesión de viales a favor del Ayuntamiento.
 - h) En los supuestos que sea exigible por la normativa reguladora de la protección contra la contaminación acústica, certificado de medición de aislamiento acústico

SOLICITO se tenga por presentada la presente declaración responsable y se tome razón de la puesta en funcionamiento de la actividad

En _____, a ____ de _____ de _____.

Fdo.

6. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA (Art. 43)

Para la ejecución de las obras contempladas en el Art. 43 de la Ordenanza, se deberá presentar escrito de comunicación previa conforme al modelo que se indica a continuación, al que se acompañará, según los casos, proyecto técnico o Memoria descriptiva de las actuaciones que se pretenden llevar a cabo que, con las necesarias adaptaciones al caso, se ajustarán a las determinaciones exigidas en esta Ordenanza para dichos proyectos y memorias.

La comunicación previa se ajustará al siguiente modelo:

“SR. ALCALDE DE OLEIROS

D/D.^a _____, mayor de edad, con domicilio en _____ C.P. _____ Telf.: _____ correo electrónico _____ y con DNI/NIF _____, en nombre propio, (*o en representación de.....*), ante ese Ayuntamiento, comparece y DICE:

Que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 7.1 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, en relación con el 71 bis.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, presento

COMUNICACIÓN PREVIA

para la ejecución actuaciones urbanísticas sometidas a dicho régimen



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

Pongo en conocimiento de ese Ayuntamiento que cumplo con los requisitos exigibles para el ejercicio del derecho a ejecutar las obras que a continuación se mencionan. Y a tal efecto señalo lo siguiente:

1) *Que las obras que se pretenden realizar son las siguientes:*

- Situación de las obras: Casa núm. _____ de la Calle _____ (o piso o local).

- Obras a realizar: Sustitución de cubierta del tejado del edificio _____ / Obras de reforma de vivienda consistentes en _____.

2) *Que dispongo de proyecto técnico de ejecución de las mencionadas obras (o Memoria detallada de las mismas).*

3) *Que el plazo de ejecución de las obras es de _____ meses que darán comienzo el _____.*

4) *Que se acompaña la siguiente documentación:*

a) *Un ejemplar en formato papel del Proyecto técnico de obras y otro más en formato digital (o dos ejemplares de la Memoria).*

b) *Justificante del abono del importe de la tasa correspondiente*

c) *...*

SOLICITO se tenga por presentada la presente comunicación previa y se tome razón de las obras a realizar.

En _____, a ____ de _____ de _____.

Fdo.

7. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA (Art.. 44).

7.1 Documentación para la implantación de actividades inocuas

Para la implantación de actividades inocuas se presentará ante el Ayuntamiento escrito de comunicación previa según el siguiente modelo al que se acompañará, según los casos, proyecto técnico o Memoria descriptiva de las actividades a desarrollar que, con las necesarias adaptaciones al caso, se ajustarán a las determinaciones exigidas para dichos instrumentos en esta Ordenanza.

Solicitud en impreso oficial proporcionado por el Ayuntamiento.

Copia del informe sobre el uso.

Memoria y planos indicando las medidas correctoras (incluida memoria sanitaria).

1 proyecto más el nombramiento de técnico si hay obra. El proyecto estará visado cuando el ejercicio de la actividad requiera licencia de edificación en los términos del art. 2.1. de la Ley 38/1999.

Fotocopia del Alta en el IAE (con cuota tarifa anual).

Fotocopia del Contrato de Arrendamiento o escritura de propiedad del local.

Fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad, si es el caso.

Justificante del pago de las tasas.

La comunicación previa se ajustará al siguiente modelo:

"SR. ALCALDE DE OLEIROS

D/D.ª _____, mayor de edad, con domicilio en _____ C.P. _____ Telf.: _____ correo electrónico _____ y con DNI/NIF _____, en nombre propio, (o en representación de.....), ante ese Ayuntamiento, comparece y DICE:

Que de conformidad con lo dispuesto en el Art.. 7.1 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, en relación con el 71 bis.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, presento

COMUNICACIÓN PREVIA



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

para la implantación de actividades inocuas

Pongo en conocimiento de ese Ayuntamiento que cumplo con los requisitos exigibles para el ejercicio del derecho a ejecutar las obras para instalar y desarrollar la actividad que a continuación se menciona. Y a tal efecto señalo lo siguiente:

- 1) Que las obras que se pretenden realizar y la actividad que se va a desarrollar es la siguiente
 - Situación: Local número _____ de la Calle _____.
 - Obras a realizar: Reforma interior del local _____ consistentes en _____.
 - Actividad a desarrollar: Agencia de viajes...
- 2) Que dispongo de proyecto técnico de ejecución de las mencionadas obras (o Memoria detallada de las mismas)
- 3) Que el plazo de ejecución de las obras es de _____ meses que darán comienzo el _____.
- 4) Que la actividad del establecimiento comenzará el _____.
- 5) Que se acompaña siguiente documentación:
 - a) Un ejemplar en formato papel del Proyecto técnico de obras y otros 2 más en formato digital (o tres ejemplares de la Memoria).
 - b) Justificante del abono del importe de la tasa correspondiente.
 - c) ...

En _____, a ____ de _____ de _____.

Fdo.

7.2 Documentación para la transmisión o cambios de titularidad de las actividades.

Para la transmisión o cambios de titularidad de las licencias, así como los derechos derivados de las declaraciones responsables o comunicaciones previas relativos al ejercicio de actividades, será preciso que se presente ante la Administración comunicación previa ajustada al siguiente modelo

“SR. ALCALDE DE OLEIROS

D/D.^a _____, mayor de edad, con domicilio en _____ C.P. _____ Telf.: _____ correo electrónico _____ y con DNI/NIF _____, en nombre propio, (o en representación de.....), ante ese Ayuntamiento, comparece y DICE:

(y si compareciera el cesionario o transmitente de la licencia, D/D.^a _____, mayor de edad, con domicilio en _____ y con DNI/NIF _____, en nombre propio, (o en representación de.....), ante ese Ayuntamiento comparece en calidad de cedente o transmitente de la licencia) y DICEN)

Que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 7.1 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, en relación con el 71 bis.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, presento

COMUNICACIÓN PREVIA

para la transmisión o cambios de titularidad de licencias, así como los derechos derivados de declaraciones responsables o comunicaciones previas relativos al ejercicio de actividades

Pongo en conocimiento de ese Ayuntamiento que cumplo con los requisitos exigibles para asumir el ejercicio de la actividad que a continuación se menciona por haberla adquirido mediante transmisión. Y a tal efecto señalo lo siguiente:



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

- 1) Que este comunicante ha adquirido de D/D.^a _____, con DNI _____, y domicilio en _____, la licencia (o derecho derivado de la declaración responsable o comunicación previa) referida a la siguiente actividad:

- Situación: Local número _____ de la Calle _____.
- Actividad: Cafetería...
- Anterior titular: D/D.^a _____.
- Documento administrativo: Licencia concedida por resolución de fecha _____ (o declaración responsable o comunicación previa).
- Título de adquisición: traspaso, alquiler, compraventa, herencia, embargo, resolución de contrato, recibos de alquiler, facturas de consumo de luz, etc.

- 2) Que al momento de la transmisión, las características del local y de la actividad siguen siendo las mismas que las contempladas en la referida licencia (o derecho derivado de la declaración responsable o comunicación previa) especificando:

- a) que no ha existido ampliación de superficie.
- b) que no se han realizado modificaciones de instalaciones que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.
- c) que la ocupación teórica previsible del local no se aumenta y
- d) que no se han alterado las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.

- 3) Que se acompaña siguiente documentación:

- a) Documentación relativa a la licencia (o derecho derivado de la declaración responsable o comunicación previa).
- b) Documentación relativa a la adquisición del local o la actividad (citarla).
- c) Fotocopia del alta en el IAE.
- d) Fotocopia del contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local.
- e) Fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad, si es el caso.
- f) Justificante del pago de las tasas.

Cualquier otra documentación que la normativa urbanística o sectorial requiera.

SOLICITO se tenga por presentada la presente comunicación previa y se tome razón de la transmisión de la actividad mencionada.

En _____, a ____ de _____ de _____.

Fdo.

ANEXO II

Tipos de actividades según el procedimiento a seguir para su puesta en funcionamiento.

A) **Actividades comerciales sometidas a la autorización comercial de la Comunidad Autónoma:** supuestos de instalación, ampliación y el traslado de los establecimientos comerciales individuales o colectivos que, destinándose al comercio detallista de cualquier clase de artículos, tengan una incidencia ambiental, territorial, urbanística y en el sistema viario que trascienda al Ayuntamiento en el que se localicen, por su magnitud, importancia y por sus características. Se entiende que únicamente tienen esa incidencia supramunicipal a los efectos de la necesaria obtención de autorización comercial autonómica, la instalación, ampliación e o traslado de los establecimientos comerciales, proyectados en actuaciones de transformación urbanística en suelos urbanos no consolidados o en suelos



CONCELLO DE

Texto de aprobación definitiva

OLEIROS

urbanizables, cuya superficie útil de exposición y venta al público sea superior a 2.500 m², por el impacto territorial, urbanístico, viario y medioambiental generado.

Excluidos: establecimientos individuales destinados a la venta de automóviles, de embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria industrial o agrícola, de materiales para la construcción y artículos de saneamiento, que requieran de un gran espacio físico. También se excluyen de la autorización comercial autonómica los mercados municipales y los denominados centros comerciales abiertos.

Procedimiento regulado en el artículo 7 bis 7 ter de la Ley 10/1988, de 20 de julio, modificada por la Ley 7/2009, de 22 de diciembre. Se integra el procedimiento de obtención de la autorización comercial en el otorgamiento de licencia municipal de actividad.

El Ayuntamiento emite informe durante la tramitación del procedimiento de autorización comercial autonómica, y su contenido deberá pronunciarse sobre los criterios del artículo 7.2. apartados b), c), d) y e):

Viabilidad urbanística, teniendo en cuenta la plena concordancia del establecimiento proyectado con las determinaciones establecidas en el planeamiento general y en el planeamiento de desarrollo e instrumentos de gestión urbanística y en el resto de normas de competencia municipal.

Cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad, circulación y movilidad contenidas en el proyecto y la previsión de mejora de las infraestructuras que permitan la fluidez del tráfico rodado generado por la implantación comercial en el supuesto de que las infraestructuras existentes no resulten adecuadas.

Dotación de plazas de aparcamiento por lo menos de una plaza por 20 m² de superficie útil de exposición y venta al público y previsión de reserva de plazas para personas discapacitadas en los términos que establece la normativa vigente.

Establecimiento de líneas de transporte colectivo que descongestionen el tráfico rodado y permitan acceder en adecuadas condiciones de regularidad e intensidad a la implantación comercial cuando las existentes no sean suficientes.

Una vez otorgada la autorización comercial autonómica, el Ayuntamiento dictará una única resolución sobre las licencias de instalación y obra de acuerdo con el artículo 196.2 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

B) Actividades sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental (Real Decreto 1/2008, de 11 de enero, texto refundido ley de Evaluación de Impacto Ambiental). En las actividades sometidas a la declaración de impacto ambiental, ésta sustituye a la tramitación del procedimiento de evaluación de incidencia ambiental (Decreto 133/2008 de 12 de junio).

C) Actividades industriales sometidas a autorización ambiental integrada (Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación). esta autorización sustituye a la tramitación del procedimiento de evaluación de incidencia ambiental, si bien hay resolución municipal sobre la licencia de actividad (artículo 29 Ley).

D) Actividades sometidas al Decreto 133/2008, de 12 de junio, por el que se regula la evaluación de incidencia ambiental. La tramitación se inicia en el ayuntamiento, con exposición pública e informes, remisión a la Consellería de Medio Ambiente (ésta requiere los informes sectoriales que estime necesarios), resolución por administración autonómica sobre la incidencia ambiental y resoluciones sobre licencia de instalación/obra por el Ayuntamiento.

E) Actividades del Catálogo de Actividades Recreativas y espectáculos Públicos (decreto 292/2004): tramitación y resolución por el Ayuntamiento de la licencia, comunicación licencia a la administración autonómica competente en materia de actividades recreativas y espectáculos públicos.

F) Actividades ordinarias o inocuas: no sujetas a ninguno de los procedimientos anteriores, se corresponden con la del anexo III del Decreto 133/2008, de 12 de junio, en tramitación y resolución municipal, en algunas de las actividades es preciso solicitar informe de sanidad.



CONCELLO DE
OLEIROS

Texto de aprobación definitiva