



**CONCELLO DE
OLEIROS**

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 hiciera en plazo.

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.



CONCELLO DE OLEIROS

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 y por un plazo de 15



CONCELLO DE OLEIROS

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 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, advirtiendo 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 PGM O 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 PGM O 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.



CONCELLO DE OLEIROS

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 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.



CONCELLO DE OLEIROS

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 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 simultaneo 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.