



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

## **DOCUMENTACIÓN PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA, REHABILITACIONES INTEGRALES Y AQUELLOS OTROS QUE ALTEREN DETERMINACIONES FUNDAMENTALES DEL INMUEBLE (ART. 27.7).-**

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.

### **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:

- 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 a 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 €).



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

- 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. 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. Art. 6 da Ordenanza para la redacción de proyectos de urbanización, control de las obras y recepción de estas en el Ayuntamiento de 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.



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

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

Contenido del proyecto	Descripción
<b>1. Memoria descriptiva</b>	
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.
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.
<b>2. Memoria constructiva</b>	
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.



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

<b>3. Cumplimento do CTE:</b> 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
<b>Anexos a la memoria</b>
Información geotécnica
Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, en su caso.
Justificación cumplimiento Norma Hábitat y Plan Control Calidad
<b>FICHAS RESUMEN SEGUN MODELO OFICIAL</b>

**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.
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:



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

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.