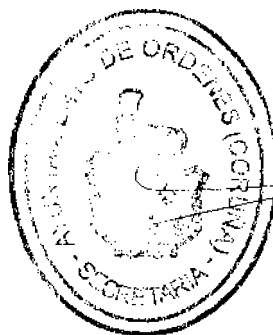


NORMAS DE TRAMITACION.- ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA, TIPOS DE LICENCIAS, CONTIDO DOS PROXECTOS, TRAMITACION E APROBACION, CONDICION DAS OBRAS, INSPECCION, INFORMACION URBANISTICA E OBRAS SEN LICENCIA OU EN DESACORDO COA MESMA

- 1.- ACTOS SUXEITOS A LICENCIA MUNICIPAL
- 2.- LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR A URBANIZACION
- 3.- TIPOS DE LICENCIA
- 4.- SOLICITUDES DE LICENCIA
- 5.- LICENCIAS DE OCUPACION
- 6.- SILENCIO ADMINISTRATIVO
- 7.- TRANSMISION DE LICENCIA DE OBRAS
- 8.- CONDICIONS DAS OBRAS EN RELACION COAS VIAS PUBLICAS
- 9.- INSPECCION
- 10.- INFORMACION URBANISTICA
- 11.- OBRAS SEN LICENCIA OU EN DESACORDO COA LICENCIA
- 12.- CADUCIDADE DAS LICENCIAS



NORMAS DE TRAMITACION.- ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA. TIPOS DE LICENCIA, SOLICITUDE, CONTIDO DOS PROXECTOS, TRAMITACION E APROBACION, CONDICIONS DAS OBRAS, INSPECCION, INFORMACION URBANISTICA E OBRAS SEN LICENCIA OU EN DESACORDO COA MESMA.

1.- ACTOS SUXEITOS A LICENCIA MUNICIPAL.

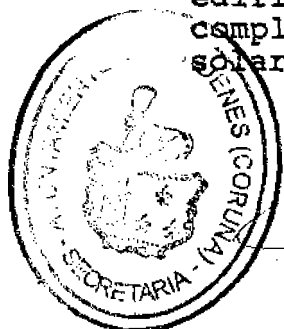
- a).- Estarán suxeitos a previa licencia municipal, conforme ó disposto no artigo 242 apartados 1, 2, 3, 5, 6 e 7 do T.R., e os actos relacionados no artigo 1 do R.D.U.
- b).- A suxección a previa licencia abrangue a todas as actividades comprendidas no párrafo anterior, realizados no ámbito territorial destas determinacións urbanísticas, aínda que sobor do acto de que se trate, se esixa autorización, licencia ou concesión doutro órgano de Administración.

No caso de que unha actividade estea sujeta a licencia, e teña fins distintos, será necesario obter todas as licencias para o exercicio valido da actividade.

- c).- Nos actos comprendidos no apartado a), cando sexan promovidos por órganos do Estado nas súas distintas esferas ou por Entidades de Dereito Público administradoras de bens estatais, é asimesmo obrigatoria a solicitude da licencia municipal (art. 7.1 RDU, e 244.1 do T.R.) regulándose os casos de urxencia ou de excepcional interese público, ou que afecten directamente á Defensa Nacional, polo disposto no apartado 2 do artigo 244 do T.R., e artigos 8 e 9 do R.D.U.

2.- LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR A URBANIZACION.

Non obstante poderán concederse licencias en parcelas edificables calificadas como solo urbano que non teñan a condición de solar, cando se asegure a execución simultánea da urbanización e edificación na forma e cos requisitos previstos nos artigos 39, 40 e 41 do R.G.U. Neste suposto, ó solicitarse a licencia de edificación, deberá presentarse, ademais do proxecto de edificación, o proxecto das obras que sexan necesarias para completar a urbanización e que o terreo adquira a condición de solar.



O prazo de execución da urbanización non excederá en tres (3) meses da terminación da edificación, o cal terá que verificarse antes de outorgar a licencia de primeira utilización.

Para poder edificar en solo urbano, o terreo deberá reunir as condicións esixidas para ser solar (art. 14 do T.R.), para o cal deberán realizarse obras de urbanización, e dado que éstas supoñen levar á práctica Plans de Ordenación (art. 92 e 90 do T.R.), esixese como acto lexitimador das mesmas un Proxecto de Urbanización tramitado dacordo co artigo 117 do T.R., sendo o Axuntamento competente para a súa aprobación dacordo cos art. 118.3 d) e 118.4 do T.R. nun prazo máximo de 3 meses desde a aprobación provisional (art. 119.2 do T.R.).

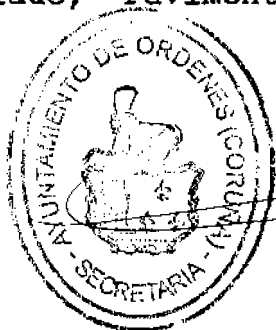
O incumprimento do deber de urbanizar simultaneamente a edificación determinará a caducidade da licencia, sen dereito a indemnización (art. 40.3 e 41.3 do R.X.).

### 3.- TIPOS DE LICENCIAS.

Distínguense, os efectos da presente regulación urbanística, os seguintes tipos de licencias:

Tipo 1.- Licencias para a execución de Plans Especiais, Estudos de Detalle, Proxectos de Urbanización, Parcelacións e Reparcelacións. A licencia de parcelación e reparcelación autoriza a deslindar e poñer marcos na parcela ou parcelas resultantes. Todo cerramento ou división material de terreos que se efectúe sen a preceptiva licencia de parcelación ou con infracción da mesma, reputarse infracción urbanística e dará lugar a súa supresión e á sanción que proceda, sen perxuicio da responsabilidade específica que corresponda se a paracelación ou reparcelación realizada non resultase legalizable.

Tipo 2.- Licencias para obras de nova urbanización, establecemento de servicios ou modificación dos que xa existen, incluíndo Abastecemento de Augas, Redes de Alcantarillado, Pavimentación, Alumbrado, Enerxía Eléctrica e Telefonía.



Tipo 3.- Licencias de obra nova, que afecten á obtención de licencias para todas aquelas edificacións de nova planta, tanto que sexan executadas por primeira vez no solar, ou nun solar procedente do derrube doutras edificacións. Inclúense tamén as licencias para obras en edificacións existentes, xustificadas documentalmente, a entrada en vigor das Normas Subsidiarias que carezan de licencia municipal, tanto en solo urbano como non urbanizable, que resulten disconformes coa ordenación prevista por aquelas, nas condicións e prazos previstos nas Normas Urbanísticas. Consideráanse obras de nova planta tamén as ampliacións de edificación existentes, sempre que na referida ampliación se produza un aumento da superficie en planta baixa do inmovible.

Tipo 4.- Licencias de reforma xeral ou ampliación, estando suxeitas á obtención da conseguinte licencia aquelas obras destinadas pa reforma estrutural da edificación, nos seus elementos fundamentais, estrutura portante, fachada ou cubertas, así como as que afecten á ampliación da edificación mediante a adición de plantas, sen modificar a súa superficie en planta baixa.

Tipo 5.- Licencias de reforma parcial ou menor, que se obterá para todas aquelas obras destinadas á distribución de espazos no interior do edificio, que non deban ser englobadas en ningún dos apartados anteriores.

Tipo 6.- Licencias de conservación, que tenden a regular a conservación das edificacións, co fin de manter o aspecto estético, a funcionalidade e a boa imaxe constructiva do edificio.

Tipo 7.- Licencias de obras menores, preceptivas para a construción de cortes, cerres das fincas rústicas, galpóns rurais, alprendes e, en xeral, todas aquelas obras que polas súas características, ben funcionais, estruturais ou temporais, non sexa adecuado situar en ningún dos apartados anteriores.

Tipo 8.- Licencias de obras incidentes na vía pública, que regularán as vallas de protección de obras en execución ou en estado ruinoso, as marquesinas, os toldos dos establecementos, así como os carteis e letreiros dos mesmos, tanto que sexan luminosos ou non.

Tipo 9.- Licencias de apertura e transmisión de establecementos comerciais, sendo preceptiva a obtención da correspondente licencia en todos os casos.



Tipo 10.- Licencias de derrube, sendo obrigatorio o derrube por parte do propietario no caso de ruína, sempre que se declare así pola autoridade competente e ó traveso do procedemento legalmente establecido (artigo 247 L.S.). Aparte dos supostos de declaración de ruína -en que o derrube é obrigatorio-, o propietario dun inmovible pode proceder ó derrube previo outorgamento de licencia, debendo distinguirse a este efecto:

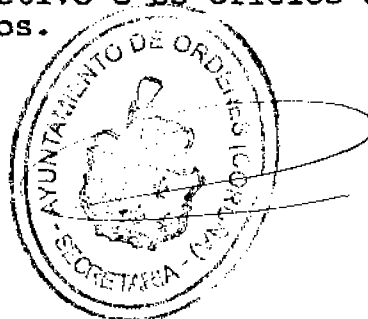
- a) que o inmovible non estea arrendado. Neste caso o réxime de outorgamento da licencia será o común das licencias que se enumeran no artigo 242 da L.S.
- b) que o inmovible a que afecte o derrube sea arrendado. Neste caso no é admisible a demolición, senón no suposto que figura no art. 78, párrafo I da Lei de Arrendamentos urbanos, debendo terse en conta a o efecto o disposto na Disposición Adicional cuarta do T.R.

Para a obtención desta licencia será preceptiva a presentación dunha memoria acompañada e todos os planos que sexan necesarios, redactados polo facultativo competente, que en todo caso cumprirá as condicións de seguridade no traballo especificadas na Norma Tecnolóxica NTE-ADD.

#### 4.- SOLICITUDE DE LICENCIAS.-

Sen prexucio de cumprir o disposto na Lei de Zonas e Instalacións de interese para a Defensa Nacional, Lei 8/75 do 12 de Marzo, e o Regulamento de execución desta Lei, aprobado por Real Decreto 689/78 de 10 de Febreiro, para a solicitude de Licencias debe terse en conta:

- a).- Para as licencias Tipo 1, estarase ó disposto nas presentes determinacións e en todas aquelas regulamentacións legais que sexan de aplicación.
- b).- Para as licencias dos tipos 2, 3, 4 e 10, presentarase no Concello xunto coa solicitude de licencia, proxecto redactado polo técnico competente, debidamente visado polo Colexio Profesional respectivo e os oficios de Dirección de obra dos Técnicos preceptivos.



c).- Para a solicitude de licencias dos tipos 5, 6 e 7, especificados no anterior epígrafe, presentarase a solicitude de licencia acompañada dun plano de situación referido á Cartografía Oficial, podendo ampliarse a documentación a presentar, caso de ser necesario, ós documentos seguintes.

- Memoria.

- Presuposto e medicións.

- Planos de plantas, alzados e seccións.

d).- Para a solicitude de licencias dos tipos 8 e 9, presentarase nas Dependencias Municipais a solicitude acompañada dos informes técnicos preceptivos.

En ningún caso vaise conceder licencia mentras non figure na solicitude a aceptación por parte do Técnico competente de facerse cargo da dirección das obras.

Deberá xustificarse a propiedade do solar urbanizado sobre o que recae o aproveitamento para obter a licencia que determinará a adquisición do dereito a edificar para logo poder ser incorporado ó patrimonio do propietario. Esta declaración non implica outra cousa que unha constancia documental, sen perjuicio de que a declaración da propiedade sexa sempre competencia dos tribunais ordinarios.

#### 5.- LICENCIAS DE OCUPACION.

a).- A licencia de ocupación ten por obxecto a posta en uso dos edificios e instalacións previa a comprobación de que foron executados conforme ás condicións das licencias que se outorgan, e que se atopan debidamente rematados e aptos segundo as condicións urbanísticas do seu destino específico.

b).- Requerirán a licencia de ocupación:

1) A primeira utilización das edificacións que proveñan de obras de nova construción ou de reestructuración total.





- 2) A apertura de establecementos industriais e mercantís.
  - 3) A nova utilización dos edificios ou locais que foran obxeto de substitución ou reforma dos usos preexistentes.
- c).- Nos casos contemplados no apartado 1) do párrafo anterior, a concesión de licencias de ocupación require a cumplimentación dos seguintes requisitos segundo as características dos obras ou actividades de que se trate.
- 1) Certificado expedido polo facultativo director das obras, visado polo correspondente Colexio Oficial no que se acrediten, ademais da data da súa terminación, na que éstas realizáronse dacordo co proxecto aprobado o as súas modificacións posteriores autorizadas e que están en condicións de ser utilizadas.
  - 2) Documento acreditativo de que a obra ou instalación foi dada de alta a efectos da Contribución Territorial Urbana.
  - 3) Escritura de división horizontal ou de declaración de obra nova.
  - 4) Licencia de apertura.
  - 5) Terminación e recepción provisional das obras de urbanización que se acometerán simultaneamente coa edificación.
- d).- A licencia de ocupación necesitarase para a contratación dos suministros de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía, dacordo co artigo 53 da L.S.G.

#### 6.- SILENCIO ADMINISTRATIVO.

Cando, en aplicación da lexislación vixente, un peticionario considere concedida a licencia de obras por acto presunto, en virtude do silencio administrativo, deberá dirixirse por escrito ó Concello dentro dos tres (3) meses seguintes á data en que a concesión puido presumirse, requeríndoo para que, no prazo dun (1) mes, resolva:

Declarar inaplicable o silencio administrativo positivo en virtude do artigo 242.5 do T.R.; ou ben ter por expedida a



licencia sen prexuício da ulterior concesión do preceptivo permiso de comenzo de obras, previa a aprobación do proxecto executivo e demais requisitos pendentes.

No ámbito urbanístico son manifestación concreta do silencio administrativo positivo, as seguintes:

- a) No otorgamento das licencias urbanísticas, en que se aplica o réxime do Regulamento de Servicios das Corporacións Locais -art. 9- (art. 242.5 do T.R.).
- b) Na aprobación definitiva dos Plans de Ordenación urbana (art. 114.3 do T.R. e 133 R.P.)

O ordenamento xurídico-administrativo presume outorgadas as licencias cando transcurren os prazos que prevé o artigo 9 do Regulamento de Servicios das Corporacións Locais, sen que se tivera notificado ó peticionario resolución expresa. No citado artigo considérase dous réximes de silencio: un no que se esixe a denuncia da mora; outro que se produce automaticamente polo transcurso do prazo.

a) Segundo o artigo 9.1.7 a) do R.S. están suxeitos á esixencia da denuncia da mora as seguintes licencias:

- De parcelación.
- Construcción de inmuebles (deben excluírse as obras menores).
- Modificación da estrutura dos mesmos.
- Implantación de novas industrias ou reformas maiores das existentes.

b) Non será necesaria a denuncia da mora diante da C.P.U. e abondará o transcurso do prazo dun mes previsto no artigo 9.5 do R.S., sen que se notifique a resolución expresa, para que se considere outorgada a licencia nos casos seguintes:

- Que a licencia se refira a obras ou instalacións menores.





- Licencia de apertura de toda clase de establecimientos.
- Licencia de calquera outro obxeto non comprendido nos apartados anteriores.

Non se producirá a concesión de licencia por silencio positivo cando aínda transcurrido o prazo prescrito, existe unha norma legal que condiciona a licencia ó cumprimento de determinados requisitos.

En ningún caso entenderanse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra da lexislación o do planeamento urbanístico (art. 242.6 e 23.2 do T.R.).

#### 7.- TRANSMISION DE LICENCIA DE OBRAS.

As licencias de obras poderán transmitirse dando conta delo por escrito ó Concello (art. 13 R.S.).

Se as obras atópanse en curso de execución, deberá acompañarse acta en que se especifique o estado en que se encontran, suscrita de conformidade por ámbalas dúas partes.

Sen o cumprimento destes requisitos, as responsabilidades que se deriven do cumprimento da licencia serán esixibles indistintamente o artigo e ó novo titular da mesma.

#### 8.- CONDICIONS DAS OBRAS EN RELACION COAS VIAS PUBLICAS.

O propietario do terreo no que se execute unha obra de calquera natureza, será responsable diante do Concello dos desperfectos que coa súa execución poida ocasionar nas vías públicas ou servicios municipais.

Se as obras que se executan poideran afectar a servicios de carácter xeral ou público, o propietario ou titular da licencia comunicarao por escrito ás empresas correspondentes ou entidades administrativas, con oito (8) días de antelación ó comenzo das mesmas. Neste prazo as empresas ou entidades deberán tomar as medidas oportunas en prevención de prexucios propios ou a



terceiros, dos que se~~án~~ responsables se remata o prazo anteriormente citado sen adoptar ditas medidas.

As escombreyras e acopios de materiais, non poderán apilarse na vía pública, nin apoiadas en vallas ou muros de cierre.

As fachadas dos edificios públicos e privados, así como as súas medianas a paredes contiguas ó descuberto, aínda que non sexan visibles dende a vía pública, deberán conservarse nas debidas condicións de hixiene e ornato.

Todos os andamios auxiliares da construción, deberán executarse baixo dirección facultativa competentee dotarselles das precaucións necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, na que se situarán as señais de precaución axeitadas.

En toda clase de obra, así como no uso de maquinaria auxiliar da mesma, gardaranse as medidas de seguridade no traballo esixidas pola lexislación vixente ó respecto.

#### 9.- INSPECCION.

Os técnicos competentes, directores de obra legalmente autorizados, designados pola propiedade, expedirán informe por escrito do estado das obras e da súa adecuación ó proxecto sobor do cal recaen a oportuna licenzia municipal, cando o solicite o Concello, (artigo 260 do T.R.), sendo de conveniencia realizalo nas seguintes fases da mesma:

- Cando as fábricas, tanto interiores como exteriores estean iniciadas sobor do enrase da cimentación.
- Cando estea rematada a estrutura do teito correspondente á altura total da edificación.
- Cando estea finalizada a obra.

O concello efectuará, optativamente, a comprobación oportuna nun espacio de tempo non superior ós oito (8) días a partires da recepción do informe nas dependencias municipais, podendo



paralizar as obras total ou parcialmente por un prazo non superior a tres (3) días hábiles contados a partires da data da comprobación, debendo ratificarse ou revocarse esta suspensión dentro do prazo indicado anteriormente, pola autoridade municipal competente.

#### 10.- INFORMACION URBANISTICA.

Distinguiremos, a efectos de información urbanística, os seguintes conceptos:

- Exame visual de planos, proxectos e documentos de planeamento oficial.

Poderase efectuar dito exame nas Dependencias Municipais, no mesmo momento da solicitude do correspondente exame segundo o especificado no artigo 43 do T.R.

- Obtención de copias de planos, normas e documentos oficiais urbanísticos.

- As solicitudes presentaranse no Rexistro do Concello, e as copias serán facilitadas polo Concello no prazo máximo de dez (10) días.

- Obtención da Cédula Urbanística.

Cédula Urbanística é o documento acreditativo das circunstancias urbanísticas que concurren nunha finca ou eido, en relación cos Plans, Normas e Proxectos de Ordenación vixentes. Será obrigatoria para facer segregacións, parcelacións ou reparcelacións de fincas, así como para definir as condicións das incluídas nos polígonos en que se aplica calquera dos sistemas de actuación previstos na Lei do Solo e nos Plans Especiais. Toda consulta relacionada coa edificabilidade dunha parcela, ou dos servizos urbanos de que está dotada, esixirá tamén a obtención do citado documento.

A solicitude da Cédula Urbanística realizarase nos impresos oficiais, nos que se debuxará un croquis, firmado polo interesado da parcela ou finca, con indicación da súa posición en relación coas rúas oficiais inmediatas, coas súas dimensións



acotadas; acotándose tamén a distancia ás bocas das rúas próximas e expresándose a súa orientación aproximada.

No acto de presentación da solicitude efectuarase un examen da documentación para aclarar calquera deficiencia nos datos aportados e ingresarase unha cantidade a conta dos dereitos de expedición, os cales, terán que ser liquidados definitivamente ó efectuar a entrega ó interesado da Cédula Urbanística. A expedición deste documento farase nun prazo máximo dun mes.

- As Cédulas conterán as especificacións sinaladas no artigo 168.3 do R.P., así como o que lle sea de aplicación do establecido no artigo 43.2 do T.R.
- O Concello estará obrigado a remitir ó Rexistro da Propiedade copia das certificacións acreditativas do cumprimento dos deberes urbanísticos de cesión, equidistribución e urbanización, presuposto da adquisición do dereito o aproveitamento, a fin de que se tome nota marxinal nas inscricións das respectivas fincas (artigo 43.3 do T.R.).
- Información por escrito de calquera asunto relacionado cos Plans, Actuacións urbanísticas ou Ordenanzas sobor dos usos do chan e edificación.

A solicitude presentarase no Rexistro do Concello, acompañada da documentación necesaria en cada caso. As dúbidas que poidan surxir na aplicación das ordenanzas resolveranse polo Organo Municipal de Goberno competente, que resolverá a cuestión interpretativa mediante dictamen motivado.

#### 11.- OBRAS SEN LICENCIA OU EN DESACORDO COA LICENCIA.

- 1) A licenza lexitima a actividade en tanto en canto se axuste as condicións impostas por aquela. Se a obra non se axusta e infrinxe a licenza, estaremos diante dun suposto de obra abusiva que determinará a responsabilidade do promotor, do empresario das obras e do técnico director das mesmas (artigo 264.1 do T.R.) polo que se poderán impoñer as sancións previstas no mesmo e, no seu caso, previo o expediente que regula os artigos 248, 249 e 250 do T.R, determinar a expropiación, o suxección o réxime de venta forzosa do terreo

correspondente o das obras realizadas, ou a demolición das mesmas.

2) A adquisición do dereito á edificación (artigo 23.1.c) do T.R.), é impedido polas seguintes causas:

- Edificación sen licencia e incompatible co planeamento (artigo 38.1 do T.R.).
- Edificación con licencia declarada ilegal (artigo 40 do T.R.).
- Edificación con licencia axustada a dereito, que permitiu materializar un exceso de aproveitamento (artigo 41 do T.R.).

3) O Concello, por mediación dos seus técnicos e axentes, vixiará as obras dentro de Termo Municipal, e atenderá ás denuncias que sobor delas efectúen particulares, seguindo as directrices do exposto nos artigos 50, 51, 52, 53 e 54 de Lei de adaptación da do Solo a Galicia.

## 12.- CADUCIDADE DAS LICENCIAS.

A licencia incurrirá en caducidade en dous supostos:

- a) Que a edificación realizada non se axuste as condicións a que estivera subordinada (artigo 16.1 R.S.).

Neste suposto a que se refire o artigo 38.1 do T.R., non poderá acordarse a extinción da licencia sen terse seguido os procedementos previstos en cada caso, dando a posibilidade de legalización da obra se está axustada a Ordeamento.

- b) Que se incumpriran os prazos previstos. A este suposto de caducidade refírese o artigo 35 do T.R.

Ainda que se incumpriran os prazos, se o proceso de edificación se inicia ou prosigue antes de que se notifique o acto de iniciación do procedemento declarativo do incumprimento dos deberes urbanísticos, non se producirá a extinción das licencias (artigo 42.3 do T.R.).

