# ORDENANZA DE REGULACIÓN DE TRAMITACIÓN DE LICENZAS URBANÍSTICAS E OUTRAS FORMAS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA DO CONCELLO DE CEDEIRA

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

A Directiva 2006/123/CE do 12 de decembro relativa aos servizos no mercado interior e publicada no DOUE o 27/12/2006, aprobouse cara a acadar un mercado europeo mais competitivo na economía mundial e que redundara nunha maior produtividade e, por ende, nun impulso do tecido empresarial así como do emprego. Esta directiva, de xeito transversal, ven a ser a normativización da xurisprudencia ditada polo Tribunal Superior de Xustiza da Unión Europea en relación á liberdade de establecemento e prestación de servizos. Para elo un dos seus obxectivos é eliminar os obstáculos xurídicos e administrativos ao desenvolvemento das actividades de servizos.

A súa transposición á lexislación dos Estados membros supuxo a obriga de revisar a normativa e adaptala as prescricións da directiva en canto aos réximes de autorización que limiten a liberdade de implantación e exercizo, a súa motivación, limitacións e características dos requisitos esixidos.

O Estado español aprobou para tal fin a Lei 17/2009 do 23 de novembro, sobre o libre acceso as actividades de servizos e o seu exercizo, que estableceu un marco común para a súa regulación partindo do principio de non suxeición a réxime de autorización previa agás razón imperiosa de interese xeral. Ademais sinala a obriga das administracións públicas de adaptar as súas disposicións (D.T.3ª), revisar os procedementos e trámites aplicables ao establecemento e a prestación de servizos co obxecto de impulsar a súa simplificación, evitando a petición de orixinais ou copias compulsadas agás casos xustificados (art.17). O artigo 18 da Lei regula o establecemento dun “portelo único” e a implantación da xestión electrónica dos trámites.

A devandita lei completouse coa Lei 25/2009, que modifica diversas leis para a súa adaptación á lei 17/2009. Destaca a modificación do marco regulador estipulado no artigo 84 da Lei 7/1985 de 2 de abril reguladora das Bases de Réxime Local, de xeito que se limita o sometemento a licenza ou autorización previa aos novos principios, e se engade como outro medio de intervención a comunicación previa e declaración responsable nos termos do artigo 71 bis da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e procedemento administrativo común, sen prexuízo do control posterior de verificación.

Na mesma liña muda a referenza aos mecanismo de intervención no Regulamento de servizos das corporacións locais, aprobado por Decreto 17/06/1955, na modificación operada polo RD.2009/2009 do 23 de decembro.

A Lei 2/2011 de economía sostible da unha nova volta engadindo o artigo 84 bis e 84 ter nos que permite o mantemento de autorizacións nuns concretos termos, e insiste na obriga da Entidades Locais de planificar os procedementos de comunicación necesarios e verificación posterior do cumprimento dos requisitos, debendo adaptar a normativa existente sobre licenzas.

O Real Decreto lei 19/2012 de medidas urxentes de liberalización do comercio e determinados servizos procura establecer un mínimo común denominador para todo o Estado eliminando todos os supostos de autorización ou licenza municipal previa que estiveran motivados na protección do medio ambiente, da seguridade e da saúde públicas, cando se trate de establecementos comerciais dos previstos no anexo da lei, sempre que a súa superficie útil e de exposición e venda ao público non sexa superior a 300m2 e incluso para obras que no requiran proxecto técnico. Habilítase ás Entidades Locais a regular o procedemento de comprobación posterior (art.5.2º)

Pola súa banda, a Comunidade Autónoma de Galicia aprobou a Lei 1/2010 do 11 de febreiro de modificación de diversas leis de Galicia na que engade un artigo 252 bis á Lei 5/1997, de Administración local de Galicia e modifica o artigo 286 nos termos do artigo 84 LBRL; e por último, a Lei 9/2013, de 19 de Decembro, de Emprendemento e Competitividade de Galicia, que modifica incluso a lexislación urbanística autonómica.

Tampouco podemos esquecer outra normativa en materia urbanística ou incidente nela, algunhas anteriores á Directiva de servizos como: o Decreto 28/1999 de disciplina urbanística de Galicia, a Lei 9/2002 de ordenación urbanística e do medio rural de Galicia e a nivel estatal co RDL 2/2008, de 20 de Xuño, Texto Refundido da Lei do Solo.

Sen embargo, en relación co Dereito da Unión Europea, as ordenanzas municipais quedan sometidas ás consecuencias dos principios de primacía e de efecto directo. Por esa razón, aínda cando as ordenanzas son o último chanzo normativo en España deben garantir, por encima das leis estatais básicas e da lexislación autonómica de desenvolvemento, a aplicación directa das liberdades económicas fundamentais consagradas no Tratado de Funcionamento da Unión Europea e dalgunhas disposicións claras e incondicionais da mesma Directiva de servizos. Agora ben e en relación co Dereito interno español, as ordenanzas municipais están sometidas ao principio de xerarquía respecto das leis estatais básicas e da lexislación autonómica de desenvolvemento e tamén deben estar habilitadas por lei cando menos en ámbitos particularmente sensibles á reserva de lei como o administrativo sancionador ou o tributario.

Nesta ordenanza tense tratado de equilibrar canta normativa se mencionou se ben dando cumprimento con prioridade á Directiva 2006/123/CE e ao previsto no Tratado da Comunidade Europea para a liberdade de establecemento e liberdade de circulación de servizos, xa que logo as materias excluídas da aplicación da directiva seguiranse a rexer plenamente polo devandito tratado. Este concello non dispoñía de ordenanza reguladora sobre a materia. Por elo, con este texto procurase eliminar a inseguridade xurídica que deriva da falta de ordenamento.

**TÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS**

**Artigo 1. OBXECTO**

1.- A presente ordenanza ten por obxecto a regulación dos procedementos de intervención e control do Concello de Cedeira nos casos de obras que pola súa entidade, incidencia no contorno urbanístico, teñan que someterse, dependendo do caso, ao réxime de licenza ou comunicación previa.

2.- A ordenanza dítase en desenvolvemento da lexislación de réxime local, da Directiva de servizos 2006/123 CE e da normativa estatal e autonómica.

**Artigo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Están sometidos ao ámbito de aplicación desta ordenanza os actos de ocupación, construcción, edificación e uso do solo e subsolo, que esixan a intervención da administración en execución da súa función de policía na orde urbanística, coa finalidade de verificar o axuste ao ordenamento urbanístico vixente.

**Artigo 3. MEDIOS DE INTERVENCION NA ACTIVIDADE URBANISTICA**

1.- O Concello de Cedeira poderá intervir na actividade dos cidadáns a través dos seguintes medios:

a. Ordenanzas e bandos.

b. Sometemento a licenza previa e outros actos de control preventivo, sen prexuízo das excepcións previstas na lexislación de aplicación

c. Sometemento a comunicación previa, de conformidade co establecido na lexislación reguladora do procedemento administrativo

d. Ordes individuais constitutivas de mandato para a execución dun acto ou a súa prohibición.

A actividade de intervención axustarase en todo caso, aos principios de igualdade de trato, necesidade e proporcionalidade en relación co fin que se persegue.

2.- As licenzas ou autorizacións outorgadas por outras administracións públicas non eximen os seus titulares de obter as correspondentes licenzas das entidades locais, respectándose en todo caso o disposto nas correspondentes leis sectoriais.

3.- Naqueles casos nos que a actuación pretendida polo interesado requira dalgunha autorización, cualificación, ou informe favorable doutra administración pública distinta da municipal, que resulte esixible pola lexislación sectorial aplicable, o outorgamento da licenza urbanística requirirá a previa emisión e incorporación ao expediente da dita autorización, cualificación ou informe.

**Artigo 4. DEFINICIÓNS**

a) “Comunicación previa”: é aquel documento mediante o que os interesados poñen en coñecemento da Administración Pública competente os seus datos identificativos e demais requisitos esixibles para o exercicio do dereito a edificar ou construir, consonte co establecido na normativa de procedemento administrativo.

b) “Autorización ou licenza”: acto regrado da autoridade municipal competente pola cal, tras a comprobación das condicións establecidas pola normativa aplicable, autorizaselle ao solicitante para o exercicio dun dereito preexistente á edificación .

**Artigo 5. ACTOS SUXEITOS A COMUNICACIÓN PREVIA**

Estarán suxeitas a comunicación previa de conformidade coa normativa que resulte de aplicación:

a) A realización de obras menores de escasa entidade técnica e económica consistentes en pequenas reparacións e obras de mantemento que se relacionan no anexo II da presente ordenanza.

b) Aquelas obras que sendo de escasa entidade requiren a presentación dun proxecto ou memoria técnica redactada por técnico/a competente, que se relacionan no anexo II da presente ordenanza.

c) Cambios de titularidade de licenzas de obras en curso de execución.

**Artigo 6. ACTOS SUXEITOS A PREVIA LICENZA MUNICIPAL**

Quedarán suxeitas a licenza, sen perxuízo das autorizacións que sexan procedentes de acordo coa lexislación aprlicable, os seguintes actos de uso do solo e do subsolo:

a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, conforme a normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras de edificación.

b) As intervencións en edificios declarados bens de interés cultural ou catalogados polas seus singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.

c) As demolicións.

d) Os muros de contención de terras.

e) Os grandes movementos de terras e as explanacións.

f) As parcelacións, segregacións u outros actos de división de fincas en cualquier clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación urbanística.

g) A primeira ocupación dos edificios.

h) A ubicación de casas prefabricadas e instalacións similares, xa sexan provisionais ou permanentes.

i) A tala de masas arbóreas o de vexetación abusiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando dicha tala se derive da lexislación de protección do dominio público.

j) Outros determinados pola normativa de aplicación.

Ante calquera cambio lexislativo que contradiga o anteriormente descrito, aplicarase o principio de xerarquía normativa.

**Artigo 7. CRITERIOS INTERPRETATIVOS NO SOMETEMENTO ÓS PROCEDEMENTOS ANTERIORES**

Para a execución das obras ou para o exercicio de actividades os interesados terán que axustarse ao procedemento de licenza ou comunicación previa nos termos dispostos nesta ordenanza.

Cando algunha das actuacións que se pretendan executar non se axustaran a algúns dos supostos establecidos nos anexos desta ordenanza, asimilarase coa que presente maior coincidencia, aplicándolle o seu réxime.

**Artigo 8. ERRO NA CUALIFICACIÓN DO ESCRITO ACHEGADO**

1. O erro na cualificación do escrito achegado pola persoa interesada na elección dalgúns dos procedementos de sometemento a licenza ou no de comunicación previa, non será obstáculo para a súa tramitación, sempre que do seu contido se deduza o seu verdadeiro carácter. O concello notificaralle ao interesado para lle facer constar tal circunstancia e, no seu caso, requirirá a documentación que sexa precisa para a continuación do procedemento que corresponda.

2. Cando a persoa interesada presentase ante o concello unha comunicación previa sendo o réxime aplicable o da licenza, nun prazo máximo de quince días advertiráselle que non poderá executar a obra ata que obteña a preceptiva autorización.

No caso de que se executasen obras non incluídas no réxime de comunicación previa requiriráselle para que proceda de inmediato á súa paralización coas advertencias propias dos procedementos de reposición da legalidade urbanística.

3. Cando a persoa interesada solicitase ante o concello unha licenza cando o réxime aplicable sexa o de comunicación previa, notificaráselle para lle sinalar que debe de achegar a documentación correspondente e que non poderá executar a obra en tanto non presente a devandita documentación.

**Artigo 9. RESPONSABILIDADES**

d) O persoal técnico asinante da documentación técnica achegada é responsable da súa calidade e axuste ás normas que sexan aplicables en cada caso.

di) A dirección facultativa das obras e instalacións proxectadas (director/a de obra e director/a de execución, segundo as súas competencias) é responsable da conformidade da obra coa documentación técnica aprobada, coas normas aplicables e, en ausencia de regulamentación e instrucións específicas, coas normas técnicas de recoñecemento xeral e bo facer técnico e construtivo.

dii) O persoal técnico asinante das certificacións que se acheguen serán responsable da exactitude e da veracidade contida nelas.

diii) Os titulares e promotores son responsables durante o desenvolvemento das actividades do cumprimento das determinacións contidas na documentación técnica consonte coa cal foron concedidas as licenzas ou na documentación técnica anexa á comunicación previa, así como da efectiva instalación e cumprimento das condicións impostas pola administración municipal ou outra autoridade competente.

**TÍTULO II . MEDIOS DE INTERVENCIÓN E TIPOS DE PROCEDEMENTO**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIÓNS COMÚNS A TÓDOLOS PROCEDEMENTOS**

**Artigo 10. NORMATIVA**

As solicitudes de licenzas e comunicacións previas axustaranse aos procedementos sinalados nesta ordenanza que se aplicarán consonte ás disposicións establecidas na normativa de procedemento administrativo, ás especialidades contidas na lexislación local e urbanística de Galicia, sen prexuízo do establecido por outras normas de rango superior á presente ordenanza.

**Artigo 11. CLASES DE PROCEDEMENTO**

A intervención urbanística no termo municipal tramitarase polos seguintes procedementos:

• Comunicación previa.

• Procedemento de obtención de licenza municipal previa.

**Artigo 12. DEREITOS E DEBERES DOS SOLICITANTES**

As persoas solicitantes nos procedementos urbanísticos terán os dereitos e deberes establecidos con carácter xeral na normativa de aplicación, sinalándose específicamente os seguintes deberes:

– Presentar a documentación completa esixible.

– Atender os requirimentos municipais de corrección de deficiencias ou reparos, tanto formais como materiais, derivados das solicitudes de licenzas ou comunicacións previas.

– Dispoñer xunto á obra, no caso de obras suxeitas a licenza municipal previa, de copia autorizada da licenza municipal e a colocación de cartel indicador cos datos que se mencionan no artigo 17.3 do Real decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia ou norma que o substitúa.

– Ter a disposición dos servizos municipais a comunicación previa dilixenciada, facilitando o acceso á obra ou local ao persoal dos devanditos servizos, para inspeccións e comprobacións sobre o cumprimento da normativa aplicable.

– Notificar a data de iniciación das obras.

– Iniciar e executar as obras nos prazos establecidos pola normativa vixente.

**Artigo 13. MODELOS E SOLICITUDE DE LICENCIA OU COMUNICACIÓN PREVIA**

1.- O Concello de Cedeira aprobará e terá actualizados os modelos de solicitude de licenza e comunicación previa, que han ser publicados para o seu xeral coñecemento, entre outros medios, na Sede Electrónica do Concello de Cedeira asi como na paxina web.

2.- O procedemento de tramitación de licenzas urbanísticas ou comunicacións previas iniciarase mediante modelo ou solicitude normalizada para o que ha de se achegar a documentación correspondente en cada caso.

**Artigo 14. EXECUCIÓN DE OBRAS**

a) A execución das obras cumprirá as disposicións vixentes en materia de edificación, infraestruturas, seguridade e saúde no traballo e xestión de residuos. As dimensións e características das obras non excederán das comunicadas ou autorizadas; considerarase infracción urbanística calquera extralimitación destas.

b) As condicións manifestadas ao concello deben de manterse durante a execución de obras, coa obriga de que de producírense cambios nas mesmas deberán de poñerse en coñecemento da administración a través dos procedementos oportunos.

**CAPÍTULO II.- DISPOSICIÓNS ESPECÍFICAS NA TRAMITACIÓN DE COMUNICACIÓNS PREVIAS**

**Artigo 15. REGULACIÓN DO PROCEDEMENTO**

O acto de control e intervención da Administración municipal nos supostos de comunicación previa axustarase ao seguinte procedemento:

**Artigo 16. INCOACIÓN DO PROCEDEMENTO**

O promotor dos actos do uso do solo e subsolo comunicará ó Concello a intención de levar a cabo o acto cunha antelación mínima de QUINCE (15) días hábiles á data na que se pretenda levar a cabo ou comenzar a execución, mediante escrito segundo o modelo do Anexo II no Rexistro do Concello (ou Sede Electrónica) aportando a seguinte documentación:

1. Descripción suficiente das características do acto de que se trate.

2. Xustificación do pago dos tributos municipais.

3. No seu caso, proxecto técnico esixible legalmente e declaración do/a técnico/a ou os/as técnicos/as facultativos/as que autoricen o proxecto de que este cumpre en todos os seus extremos coa ordenación urbanística de aplicación.

4. Copia das restantes autorizacións e, no seu caso, concesións administrativas cando foran legalmente esixibles ó solicitante, ou acreditación de haberse solicitado o seu otorgamento.

5. Documento de evaluación ambiental, no caso de requerila o uso ó que se van destinar as obras.

6. Copia da autorización ou ditame ambiental, así como das restantes autorizacións, concesións ou informes sectoriais cando foran legalmente esixibles.

Cando haxan de realizarse distintas actuacións relacionadas coa mesma edificación ou inmoble, se presentará unha única comunicación previa.

**Artigo 17. TÍTULO HABILITANTE**

Con carácter xeral, transcorrido o prazo de quince días hábiles sinalado, a presentación da comunicación previa cumprindo todos os requisistos exisidos constitúe título habilitante para o inicio dos actos do uso do solo e do subsolo suxeitos a ela, sen perxuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte do Concello de Cedeira.

**Artigo 18. TRAMITACIÓN DA COMUNICACIÓN PREVIA**

O persoal de Rexistro municipal de entrada verificará a presentación da documentación que di aportar o interesado, requiríndolle que complete os datos. Unha vez rexistrada devandita documentación daralle inmediato traslado ao Servizo de Urbanismo para o seu coñecemento.

Dentro dos quince días hábiles seguintes á comunicación, e tralo análise da documentación polos técnicos municipais, o trámite a seguir en función de que aquela estea completa e cumpra coa normativa aplicable será:

1. Cando a actuación comunicada se adecúe ao ordenamento xurídico e as prescricións desta ordenanza, esta producirá os efectos establecidos na normativa de aplicación, e, transcorridos os quince días, poderán iniciarse as obras.

2. Cando a comunicación achegada sexa insuficiente, incorrecta ou inexacta, concederáselle un trámite de subsanación da documentación esixible e advertiráselle da necesidade de volver a poñer en coñecemento da administración o inicio das obras, unha vez corrixidas as deficiencias, adoptando neste caso motivadamente as medidas provisionais que entenda oportunas para evitar toda alteración da realidade en contra da realidade urbanística aplicable, comunicandollas á persoa interesada por calquera medio que permita acreditar a súa recepción.

3.- Cando se estime que a actuación comunicada non está incluida entre as previstas para ser tramitadas por este procedemento, nun prazo non superior a quince días hábiles, notificaráselle a/o solicitante coa indicación de que se absteña de executar a actuación, procedendo, de ser o caso, a continuación da tramitación mediante o procedemento de outorgamento de licenzas.

4.- Cando a actuación comunicada non se axuste ao planeamento vixente e demais normativa de obrigado cumprimento e competencia municipal, no prazo de quince días notificaráselle esta circunstancia á/ao solicitante e indicáraselle que debe de absterse de executar a súa actuación, concedéndolle trámite de audiencia por prazo de 10 días, con carácter previo á resolución de arquivo do expediente. Todo isto sen prexuízo, no seu caso, da tramitación dos correspondentes procedementos da reposición da legalidade urbanística.

5.- De non atender aos requirimentos anteriores, procederase ao arquivo do expediente sen máis trámite, todo isto sen prexuízo, no seu caso, da tramitación dos correspondentes procedementos de reposición da legalidade urbanística.

O Concello deberá dictar a orde de execución que proceda para garantir a plena adecuación do acto ou actos á ordenación urbanística dentro dos quince días seguintes á adopción de calquera medida provisional. A orde que se dicte surtirá os efectos propios da licenza urbanística.

**Artigo 19. INSPECCIÓN MUNICIPAL**

O interesado ou promotor da actividade terá a disposición dos técnicos municipais o impreso rexistrado de comunicación previa, ou ben a licenza concedida, e facilitará o acceso ao local para a inspección da obra. Asemade permitirá e facilitará a montaxe de equipos e instrumentos para levar a cabo a actuación de control.

Os servizos técnicos municipais xunto cos membros do Corpo de Policía Local exercerán as funcións de inspección, comprobación e inspección urbanística, ser prexuízo doutro tipo de inspeccións exercida por outros organismos e administración con competencias en materia urbanística.

Nos supostos de actuacións sometidas comunicación previa, a intervención municipal no exame da documentación se circunscribirá á comprobación da integridade formal da notificación efectuada ao concello, e a suficiencia legal do proxecto técnico, memoria ou calquera outra documentación esixible para prestar a actividade, así como a verificar a súa conformidade ás ordenanzas municipais, a legalidade urbanística, á normativa de seguridade, sanitaria, ambiental e aquelas outras que resulten esixibles, valorando no seu caso as medidas correctoras propostas e o seu grao de eficacia, nos mesmos termos e co mesmo alcance que os establecidos para unha licenza.

A inspección posterior á presentación da comunicación previa ou declaración responsable efectuarase no prazo máximo de 3 meses dende o día seguinte a aquela data.

De vencer o prazo sen terse estendido acta de inspección entenderase que o silencio é positivo, agás nos casos en que unha norma con rango legal e por causas xustificadas de interese xeral ou unha norma de dereito comunitario europeo estableza o contrario. Asemade acontecerá se o interesado efectuou modificacións posteriormente á comunicación previa ou no suposto de que afecte a bens de dominio público local ou patrimoniais públicos.

En calquera momento poderá levarse a cabo a inspección municipal para verificar o seu axuste á normativa e réxime aplicable.

O contido do acta de verificación ou informe de control tanto sexa para licenzas como para comunicacións previas será:

A) Identificación do titular da licenza ou comunicación previa.

B) Situación e emprazamento das obras.

C) Referenza ás licenzas urbanísticas municipais vixentes.

D) Identificación do día e hora de expedición desta acta/ informe e das persoas que efectúan a inspección, así como das que asistan en representación da empresa ou promotor.

E) Constancia, no seu caso, do último control realizado.

F) Descrición de todas as actuacións practicadas.

G) Descrición das modificacións que, no se caso, se observaran nas obras, usos e actividades respecto da declaración presentada ou da última actuación de control periódico.

H) Incidencias que se produxeran durante a inspección.

I) Resumen das manifestacións do titular caso de que o solicite.

J) Incumprimentos da normativa aplicable que se detectaran.

K) Indicacións que se lle efectúen ao promotor para emenda dos incumprimentos detectados.

L) Duración da actuación e sinatura dos asistentes ou identificación daqueles que se negaran a asinar o informe.

As actas expediranse por duplicado e serán asinadas polo persoal inspector, e, no seu caso, polas persoas ante as que se expidan; éstas quedaran notificadas no dito acto mediante achega de copia das actas.

As actas ostentan o carácter de documento público, gozan de presunción de veracidade e constitúen proba dos feitos reflectidos neles, sen prexuízo das probas que, en defensa dos seus dereitos, poidan achegar as persoas interesadas.

**Artigo 20. PERSOAS RESPONSABLES**

A comunicación previa presentada para os actos do uso do solo suxeitos a ela implica a responsabilidade solidaria de quen promove as obras, de quen obstenta a propiedade dos terreos, ou os/as empresarios/as das obras, dos/as técnicos redactores/as do proxecto e directores/as das obras e da súa execución, respeto á conformidade das obras coa ordenación urbanística de aplicación e a súa adecuación ó proxecto presentado.

**Artigo 21. CAMBIOS DE TITULARIDADE EN ACTUACIÓNS COMUNICADAS**

En ningún caso serán susceptibles de cambio de titularidade as obras comunicadas que deberán ser obxecto dunha nova comunicación previa para a execución de obras.

Non será preciso presentar de novo a documentación xa achegada anteriormente, sempre que se acredite o consentimento do anterior titular e non se alteren as condicións relativas á normativa de aplicación, nin as condicións e medidas manifestadas que habilitaron a execución das obras.

**Artigo 22. EFECTOS DAS COMUNICACIÓNS PREVIAS**

1.- A toma de coñecemento non é unha autorización administrativa para exercer unha actividade senón un medio para que a administración coñeza a existencia da dita actuación e posibilitar o control posterior, distinto da facultade de inspección ordinaria, mediante as oportunas actuacións administrativas.

2.- Producirán efectos entre o concello e o suxeito a cuxa actuación se refiran, pero non alterarán as situacións xurídicas privadas entre este e as demais persoas.

3.- As comunicación previas producirán os efectos que determinen en cada caso a lexislación correspondente, a presente ordenanza e demais normativa municipal, e permitirán con carácter xeral o recoñecemento ou exercicio dun dereito, sen prexuízo das facultades de comprobación, control e inspección que teña atribuída a Administración urbanística competente.

4.- A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato, manifestación ou documento que se achegue ou incorpore a unha comunicación previa, ou a non presentación ante a administración competente da comunicación previa, determinará, tra-la audiencia da persoa interesada, a declaración de ineficacia da comunicación efectuada e determinará a imposibilidade de continuar co exercicio do dereito ou da actividade afectada dende o momento en que se teña constancia de tales feitos, sen prexuízo das responsabilidades penais, civís ou administrativas a que houbese lugar e das sancións que proceda impoñer por tales feitos.

Asemade, a resolución administrativa que declare tales circunstancias comportará o inicio das correspondentes actuacións e a esixencia de responsabilidades e poderá determinar a obriga da persoa interesada de restituír a situación xurídica ao momento previo ao recoñecemento ao exercicio do dereito ou ao inicio da actividade correspondente, así como a imposibilidade de instar un novo procedemento co mesmo obxecto durante un período de tempo determinado entre tres meses e un ano, todo elo de conformidade co establecido nas normas sectoriais de aplicación.

5.- As obras e actividades comunicadas realizaranse deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.

**CAPÍTULO III.- DISPOSICIÓNS ESPECÍFICAS NA TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIÓNS OU LICENZAS**

**Artigo 23. PROCEDEMENTO**

As solicitudes de licenza, consonte á súa incidencia urbanística e complexidade técnica, tramitaranse de acordo coa lexislación urbanística e sectorial aplicable, de conformidade co disposto na presente ordenanza e anexos.

**Artigo 24. SUBSANACION E MELLORA DA SOLICITUDE**

No momento de achegar a solicitude, e realizada a verificación documental, se esta non reune os requisitos ou se a documentación estivese incompleta requirirase á persoa interesada para que no prazo de 10 dias corrixa a falta ou achegue a documentación preceptiva con indicacion de que de non facelo así teráselle por desistido na sua petición.

**Artigo 25. AUTORIZACIÓNS SECTORIAIS**

As actuacións que se pretendan realizar en terreos ou bens que esixindo a intervención do concello precisen ademais de autorizacións sectoriais doutras administración consonte coa normativa sectorial de aplicación, deberán achegarse ou xustificar a súa solicitude pola persoa interesada.

No caso de que non conte coa devandita autorización o procedemento de tramitación da solicitude por parte do concello quedará en suspenso ata que se lle notifique a este a resolución recaida.

**Artigo 26. INFORMES**

Á vista da documentación achegada, os servizos municipais emitirán os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística.

**Artigo 27. SUBSANACION DE DEFICIENCIAS.**

No caso de que sexan detectadas deficiencias de fondo, faráselle un unico requirimento ó interesado indicando as deficiencias, sinalando os preceptos concretos da norma infrinxida e o prazo para a sua subsanacion co fin de adecuar a sua solicitude ós parámetros urbanisticos esixidos pola normativa de aplicación, coa advertencia expresa de caducidade do procedemento para o caso de que o interesado non conteste ó requirimento.

Se o requirimento non se cumprimenta de forma completa ou se efectua de maneira insuficiente a licenza será denegada e procedarse ó arquivo do expediente.

**Artigo 28. RESOLUCIÓN DO PROCEDEMENTO**

1.- Corrixidas, no seu caso, as deficiencias, emitidos os informes preceptivos, e completo o expediente, procederáse á resolución polo órgano competente:

a) Outorgamento da autorización ou licenza con indicación dos requisitos e, no seu caso, das medidas correctoras que a actuación solicitada deberá cumprir.

b) Denegación da autorización ou licenza coa motivación detallada das razóns desta. Se os informes emitidos tiveran carácter desfavorable ás pretensións do interesado, concederáselle trámite de audiencia previo á resolución denegatoria da licenza ou autorización.

2.- Con carácter previo á emisión da resolución constituiranse, cando sexa procedente, os avais necesarios para garantir a execución das obras de urbanización e reparación dos danos en zonas públicas.

3.- A resolución ou acordo do órgano competente deberá producirse no prazo máximo establecido nesta ordenanza para cada tipo de procedemento, prazo que contará dende a data na que se considere iniciado o expediente.

**Artigo 29. PRAZOS MÁXIMOS PARA A RESOLUCIÓN DO PROCEDEMENTO**

O órgano competente deberá outorgar ou denegar as licenzas urbanísticas resolvendo os procedementos no prazo máximo de tres meses, consonte coa normativa urbanística de aplicación.

Para os efectos do cómputo de prazos, este comeza a contar dende a data de entrada da documentación completa no rexistro municipal. Nese intre considérase iniciado o expediente.

**Artigo 30. SUSPENSIÓN DO PROCEDEMENTO**

O procedemento administrativo suspenderase, sen prexuízo do establecido, no seu caso, na lexislación sobre procedemento administrativo, nos seguintes casos:

• Cando se precise da obtención de autorizacións ou informes sectoriais doutras administracións consonte coa normativa sectorial de aplicación ata que se notifique a resolución recaida.

• A solicitude de informes que sexan preceptivos e vinculantes do contido da resolución a órgano da mesma ou distinta administración suspenderá o prazo máximo legal para resolver o procedemento e notificar a resolución polo tempo que medie entre a petición do informe e a súa recepción, debendo comunicarse ás persoas interesadas tales circunstancias.

**Artigo 31. VIXENCIA DAS LICENZAS**

1.- As licenza urbanísticas outorgaranse con suxeición a un prazo determinado tanto para o inicio como para a finalización de obras e instalacións.

2.- Os prazos de inicio, terminación e interrupción serán os establecidos na normativa urbanística de aplicación.

3.- Poderán concederse prórrogas dos referidos prazos, logo da solicitude expresa formulada antes da súa conclusión e sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga. Cada prórroga que se solicite non poderá ser por un prazo superior ao inicialmente acordado.

**Artigo 32. CADUCIDADE DAS LICENZAS**

1.- A caducidade será declarada por resolución ou acordo expreso, logo do procedemento con audiencia ás persoas interesadas; e poderanse adoptar medidas cautelares de se estimar oportuno.

2.- A declaración de caducidade se producirá nos seguintes supostos:

3. Cando non se tivese iniciado a execución das actuacións amparadas por estas no prazo fixado na correspondente licenza ou, no seu defecto, no prazo de seis (6) meses.

3. Cando non se cumprise o prazo de terminación fixado na correspondente licenza ou, no seu defecto, o fixado na normativa urbanística de aplicación.

3. Cando a obra ou o funcionamento dunha actividade fose interrompido durante un período superior a seis (6) meses.

3.- Nos supostos establecidos pola lei e polas normas urbanísticas poderán concederse licenzas urbanísticas para usos, construcións, edificacións e instalacións de carácter provisional, que deberán cesar en todo caso e ser demolidas, sen indemnización ningunha, cando o acorde o órgano competente do concello, unha vez extinguido o prazo indicado, se é o caso. A eficacia destas licenzas quedará condicionada á inscrición no Rexistro da Propiedade do carácter precario dos usos, as obras e as instalacións e a súa renuncia a calquera tipo de indemnización polo incremento de valor que puidese xerar a licenza, así como á prestación da garantía por importe mínimo dos custos de demolición e desmantelamento.

**Artigo 33. EXTINCIÓN DAS LICENZAS**

As circunstancias que determinan a extinción de licenzas son:

a) A renuncia expresa do titular, comunicada por escrito á Administración municipal, e aceptada por esta.

b) A revogación ou anulación da licenza por parte da administración municipal, consonte cos procedementos e normativa urbanística vixente.

c) A data de remate do período de tempo fixado na autorización concedida, no caso de licenzas temporais.

d) Anulación desta por resolución xudicial ou administrativa ou suspensión temporal dos seus efectos.

**Artigo 34. SUBROGACIÓN**

Durante a tramitación dos procedementos podera producirse a subrogación dun novo solicitante, sempre que se acredite a aceptación do solicitante inicial . A tramitación do expediente continuará a nome do novo titular e partirase da mesma situación na que se atopaba o anterior.

**Artigo 35. LICENZAS CONDICIONADAS A COMPLETAR A URBANIZACIÓN**

1. As licenzas de edificación de nova planta ou de ampliación ou reforma de edificios existentes que se soliciten para terreos que non teñan condición de soar, e para acadala sexan precisas obras accesorias ás de edificación, outorgaranse cando se asegure a execución simultánea da urbanización e a edificación, para o que, en caso necesario, deberá estar aprobado definitivamente o proxecto da rúa a que dea fronte, a fin de concretar o seu grao de urbanización da mesma, as súas seccións, pendentes, rasantes, instalacións, niveis etc., nos termos establecidos nas normas urbanísticas.

2. A simultaneidade da urbanización e a edificación quedará suxeita ás seguintes fases:

1. Antes de achaiar a estrutura da planta baixa deberá terse finalizado o movemento de terras, a explanación dos viarios, a apertura de gabias para o establecemento dos servizos de abastecemento de auga e enerxía eléctricas, telefonía, evacuación de augas, e outras que procedan, e a realización das obras perimetrais correspondentes ao viario xeral.

2. Antes de achaiar a altura total autorizada haberá de estar finalizada a instalación dos servizos citados así como a pavimentación en formigón de calzada e beirarrúas e colocación de farois de iluminación pública.

3. Antes de finalizar a edificación deberá estar completada a execución do resto das obras de urbanización, e han de estar en funcionamento todos os ervizos ata o punto de enlace coas redes xerais e viarias xa establecidas con anterioridade.

3. O incumprimento da simultaneidade entre urbanización e edificación comportará as consecuencias fixadas no art. 40.3 do Regulamento de xestión urbanística, ou norma que o substitúa.

4. Con carácter previo ó outorgamento da licenza deberá constituírse unha garantía por importe do 100% do custo das obras de urbanización pendente ou do custo previsible de reposición das existentes que puidesen resultar afectadas con motivo da obra ou actividade, que se devolverá no mesmo acto de outorgamento da licenza de primeira ocupación ou posta en funcionamento, sempre que se tivesen cumprido, total e satisfactoriamente, as obrigas garantidas. No caso de obras das que non é necesaria licenza de primeira ocupación, a garantía devolverase tras a comunicación por parte da ou do interesado do remate das obras, coa presentación de certificado final de obra, sempre que se tivesen cumprido, total e satisfactoriamente, as obrigas garantidas.

**Artigo 36. CAMBIOS DE TITULARIDADE DE LICENZAS**

1.- As licenzas relativas ás condicións dunha obra ou instalación serán transmisibles nos termos establecidos na normativa de aplicación.

O/a novo/a titular deberá unicamente comunicalo por escrito ao Concello de Cedeira, facendo expresa referencia á licenza que queren transmitir, sen o cal quedará suxeito ás responsabilidades derivadas da actuación.

2.- A comprobación por parte do Concello de Cedeira da inexactitude ou falsidade de calquera dato, manifestación ou documento, determinará a imposibilidade de continuar no exercicio do dereito.

3.- Non poderán ser invocados cambios de titularidade para excluír ou diminuír a responsabilidade civil ou penal en que tivesen incorrido os titulares no exercicio das actuacións autorizadas.

**Artigo 37. INICIO DAS OBRAS**

O inicio das obras esixe o cumprimento dos seguintes requisitos:

a) Presentación no rexistro do Concello ou Sede Electrónica do correspondente Proxecto de execución, no caso de que non se tivese presentado previamente, e dos nomeamentos de dirección facultativa (dirección de obra e dirección de execución) así como a documentación complementaria que proceda.

b) Presentación no rexistro do Concello ou Sede Electrónica dun documento asinado pola ou polo técnico redactor do proxecto de execución, onde sinale que o proxecto técnico de execución se axusta e desenvolve as determinacións do proxecto básico que serviu para a concesión da licenza sen introducir modificacións substanciais

c) Presentación no rexistro do Concello ou Sede Electrónica da comunicación previa de inicio das obras.

O resto das obras, se foron autorizadas co proxecto básico e execución, poderán iniciarse dende o día da notificación da resolución de autorización da licenza.

**CAPÍTULO IV.- TRATAMENTO DE INCIDENCIAS DURANTE AS OBRAS**

**Artigo 38. EXECUCIÓN DAS LICENZAS E MODIFICACIÓNS DO PROXECTO**

1.- As obras e instalación executaranse consonte co proxecto técnico aprobado e as condicións impostas na licenza.

2.- Se durante o transcurso dunha obra fose necesario ou conveniente introducir algunha variación no proxecto, distinguirase se as modificacións son substanciais ou se se trata de variacións de detalle ou derivadas de necesidades estruturais ou das condicións mecánicas do terreo de cimentación, sen que coa súa introdución se desvirtúen as características principais da licenza concedida ou se modifique o uso ou destino proxectado.

3.- Considerase que se altera significativamente o proxecto cando se produzan cambios de uso, cando se vexan afectadas as condicións de volume e forma dos edificios, a posición e ocupación do edificio na parcela, a edificabilidade, alturas, recuados e separación a lindeiros, número de vivendas, condicións de seguridade e outras similares.

No suposto de que se trate de modificacións substanciais, deberá solicitarse previamente a oportuna licenza, coa documentación esixida.

4.- Se a xuízo da dirección facultativa da obra se tratase de variacións de detalle, poderán continuarse os traballos baixo a responsabilidade da persoa titular da licenza, caso no que deberá presentar as modificacións antes de solicitar a licenza de primeira ocupación, e esixíraselle que coa presentación da solicitude incorpore memoria e planos da situación final da obra nos que queden perfectamente recollidas, descritas e identificadas as variacións introducidas.

**Artigo 39. OBRIGAS DO TITULAR DA LICENZA AO CONCLUÍR AS OBRAS**

1.- Dentro dos dez días seguintes á conclusión dunha obra, a/o propietaria/o deberá:

Retira-los materiais sobrantes e os andamios, valos e barreiras.

Construír o piso definitivo das beirarrúas.

Repoñer ou reparar o pavimento, arboredo, conducións e cantos outros elementos urbanísticos resultasen afectos pola obra, se non fose posible verificalo antes, a causa das operacións da construción.

2.- No suposto de incumprimento dalgunha destas obrigas, a autoridade municipal ditará as disposicións oportunas para remediar as deficiencias, repoñer os elementos urbanísticos afectados ou reparar os danos, podendo ordenar a execución dos traballos necesarios con cargo á fianza.

Subsidiariamente, no caso de subrogación, responderá a persoa propietaria da obra ou instalación e, no segundo lugar, o do soar, se este pertence a outra persoa.

3.- Nos casos de obra nova o propietario deberá solicitar a preceptiva licenza de primeira ocupación, coa documentación establecida no anexo I desta ordenanza.

**Artigo 40. DOCUMENTACIÓN NO LUGAR DA OBRA OU INSTALACIÓN**

1.- En toda obra deberase ter a disposición da inspección municipal:

• O documento acreditativo da concesión da licenza ou a súa fotocopia.

• Un exemplar do proxecto aprobado.

• Copia do resgardo de presentación do “Proxecto de execución”, comunicación previa de inicio das obras, declaración responsable asinado pola/o técnico redactor do proxecto.

• Aqueloutra que poida corresponder por razón da obra.

2.- Nas obras maiores deberá figurar un «cartel de obra» en lugar visible con indicación de:

1. Nome e apelidos de técnicos directores e de contratista.

2. Ordenanza que se aplica.

3. Usos aos que se vai destinar a construción, número de plantas autorizadas e prazo de execución.

4. Data de outorgamento da licenza e número do expediente administrativo.

**Artigo 41. ABANDONO OU PARALIZACIÓN DAS OBRAS**

No suposto de que as obras quedasen abandonadas ou paralizadas, ou se atopen en situación tal que afecten ao debido ornato público, a autoridade municipal poderá ditar ordes de execución ao abeiro do artigo 199 e seguintes da Lei 9/2002.

**CAPÍTULO V.- DISPOSICIÓNS ESPECÍFICAS NA TRAMITACIÓN DE LICENZAS DE PRIMEIRA OCUPACIÓN**

**Artigo 42. ACTOS SUXEITOS A LICENZA**

Están suxeitos a licencia de primeira ocupación ou utilización de edificios e instalacións as obras de nova planta e edificios resultantes da ampliación ou reforma de estructuras dos xa existentes, e en todo caso todas aquelas instalacións e edificacións referidas no artigo 195.6 da Lei 9/2002, e o 1.10 do Regulamento de Disciplina Urbanística, e a Lei 8/2012, de 29 de Xuño, de Vivenda de Galicia.

**Artigo 43. FINALIDADE**

A licencia de primeira utilización ou ocupación ten por finalidade exclusiva:

a) Comprobar que o edificio construído, a instalación ou a urbanización realizada simultaneamente, se haxan executado con arreglo ó proxecto técnico e ás condicións da licencia urbanística concedida no seu día.

b) Inspeccionar polos servicios técnicos e verificar que o construído reúne as condicións técnicas de seguridade, salubridade e ornato público.

c) Verificar que os danos causados en elementos e equipamento urbanístico afectados, foron resoltos, así como que se procedeu á execución dos compromisos de urbanización adquiridos por calquera medio.

**Artigo 44. LICENZAS DE PRIMEIRA OCUPACIÓN PARCIAL**

Sen prexuízo do que estableza a reglamentación urbanística, poderán outorgarse licenzas de primeira ocupación parciais, por edificios ou portais completos, cando a parte da obra obxecto de licenza cumpra os seguintes requisitos:

1. Que tenga consideración de obra completa e cumpra tódalas esixencias e a normativa técnica aplicable.

2. Que sexa susceptible de utilización independente.

3. Que, no seu caso, a urbanización interior ou exterior da parcela directamente vinculada á edificación para a que se solicita licenza se atope totalmente finalizada e se garantice o cumprimento das obrigacións urbanísticas da parcela que serviu de base para a obtención da licenza de obra.

**Artigo 45. REQUISITOS DA SOLICITUDE**

Unha vez concluidas as obras de construción dos edificios ou vivendas, o promotor solicitará a licenza de primeira ocupación no Rexistro Municipal (ou Sede Electrónica) coa documentación descrita no Anexo I desta ordenanza.

**Artigo 46. PROCEDEMENTO**

1.-Presentada a solicitude impulsarase de oficio en tódolos seus trámites, recabando os informes que sexan procedentes para a resolución do expediente.

2.-Os servicios técnicos verificarán nos seus informes se a obra se axustou ó proxecto técnico e á licenza urbanística concedida, se se procedeu á restauración dos elementos urbanísticos e equipamento urbano que puideran quedar afectados como consecuencia das obras, se reúne as condicións de seguridade, salubridade e ornato públicos; e se o edificio é apto para o uso ó que se destina, e en xeral todas aquelas verificacións sobre a documentación presentada e o replanteamento “in situ” das condicións da licencia e a súa efectiva execución.

**Artigo 47. RESOLUCIÓN DO PROCEDEMENTO**

1.-O órgano competente para a súa resolución está obrigado a resolver expresamente no prazo de dous meses dende a formulación da solicitude.

2.-A aceptación de informes e ditames servirá de motivación á resolución cando se incorporen ou acheguen ó texto da mesma.

3.-Transcorridos dous meses dende a formulación da solicitude sen que recaera resolución expresa polo órgano competente, poderá o interesado solicitar e, no seu caso, obte-la declaración de acto presunto a que se refiren os artigos 43 e 44 da Lei de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común (Lei 30/1992 de 26 de novembro).

**Artigo 48. OBRIGAS DAS EMPRESAS SUBMINISTRADORAS**

As empresas subministradoras de enerxía, telefonía, gas, servizos en xeral, deberán esixir de modo previo á contratación dos seus servizos, a licenza de primeira ocupación ou utilización dos edificios e instalacións en xeral.

A licenza de primeira ocupación é o único documento que permite a conexión do abastecemento de auga potable, saneamento, electricidade, gas, telecomunicacións e outros servizos comunitarios.

A Administración Municipal, previa audiencia ó promotor do edificio ou vivenda, poderá ordear o corte do subministro contratado sen a existencia previa da licenza de primeira ocupación.

**Artigo 49. DECLARACIÓN DE OBRA NOVA**

As notarias e os notarios e as rexistradoras e os rexistradores da propiedade esixirán, para autorizar ou inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nova finalizada que se acredite o outorgamento da licenza de primeira ocupación. Para autorizar escrituras de declaración de obra nova en construción, as notarias e os notarios esixirán, para o seu testimonio, a aportación do acto de conformidade, aprobación ou autorización administrativa que requira a obra segundo a lexislación de ordenación territorial e urbanística, así como a certificación expedida polo técnico competente acreditativa de que a obra se axusta o proxecto que foi obxecto de dito acto administrativo.

**DISPOSICIÓNS**

**DISPOSICIÓNS ADICIONAIS**

PRIMEIRA.- Cando na presente ordenanza se realicen alusións a normas específicas, entenderase extensiva dita referencia á norma que por promulgación posterior, substitúa á mencionada.

SEGUNDA.- Os anexos que se incorporan nesta ordenanza non teñen carácter regulamentario polo que o seu contido poderá ser ampliado ou modificado mediante resolución do órgano municipal competente para o outorgamento de licenzas, se ben a sua obrigatoriedade supedítase á sua publicación no Boletín Oficial da Provincia.

TERCEIRA.- Facúltase ao órgano municipal competente para o outorgamento de licenzas para interpretar por medio das correspondentes instrucións os procedementos que resulten desta ordenanza, se ben a súa obrigatoriedade supedítase á súa publicación no Boletín Oficial da Provincia.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

As persoas titulares de procedementos iniciados con anterioridade á entrada en vigor desta ordenanza poderán desistir da súa solicitude e optar pola aplicación da nova normativa, sempre que o poñan de manifesto antes da resolución do procedemento. En caso contrario, continuarase coa tramitación segundo a normativa que lle resultase de aplicación.

**DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

A presente ordenanza entrara en vigor ó dia seguinte da sua publicación no Boletín Oficial da Provincia, sempre que teña transcurrido o prazo previsto no art 65.2 da Lei 7/85 de 2 de abril, reguladora das bases do rexime local.

**ANEXOS**

**ANEXO I. ACTOS SUXEITOS A LICENZA MUNICIPAL**

Estarán suxeitos a previa licencia municipal, sen prexuízo das autorizacions que sexan procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os seguintes actos de uso do solo e do subsolo:

a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, conforme á normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras de edificación:

Obras de edificación de nova contrución, excepto aquelas de escasa entidade constructiva e sinxeleza técnica que non teñan, de forma eventual ou permanente, carácter residencial nin público e se desenvolvan nunha soa planta.

Obras de ampliación, modificación, reforma ou rehabilitación que alteren a configuración arquitectónica dos edificios, entendendo por tales as que teñan carácter de intervención total ou as parciais que produzan unha variación esencial da composición xeral exterior, a volumetría, ou o conxunto do sistema estructural, ou teñan por obxecto cambiar o uso característico do edificio.

Obras que teñan carácter de intervención total en edificacións catalogadas ou que dispoñan dalgún tipo de protección de carácter ambiental ou histórico artístico, regulada a través de norma legal ou documento urbanístico e aquelas outras de carácter parcial que afecten aos elementos ou partes obxecto de protección.

b) As intervencions en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.

c) As demolicions de edificacións que requiran obtención de licenza para a súa construción

d) Os muros de contención de terras que non están incluidos en licenzas de edificación, sexan ou non muros de peche.

e) Movementos de terra e obras de desmonte non incluídos en proxectos de edificación ou proxectos de urbanización.

f) As parcelacións, segregacións ou outros actos de división de fincas en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación urbanística.

g) A primera ocupación dos edificios.

h) A ubicación de casas prefabricadas e instalacions similares, xa sexan provisionais ou permanentes.

i) A tala de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando dita tala sexa derivada da lexislación de protección do dominio público.

j) Outros segundo a normativa de aplicación.

DOCUMENTACIÓN XERAL PARA PRESENTAR SOLICITUDE DE LICENZA MUNICIPAL.

1. Impreso normalizado de solicitude de licenza de obra nova

2. Copia do documento de autoliquidación da taxa correspondente

3. Datos de identificación da solicitante

1. Persoas físicas: DNI (ou documento que faga as súas veces) (da solicitante e da representante). Quen compareza ou asine en representación doutro, acompañarán, ademais, un documento que acredite debidamente a devandita representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).

2. Persoas xurídicas: DNI da representante e documentación acreditativa da representación e escritura ou documento de constitución e/ou estatutos ou o acto fundacional, nos que consten as normas polas que se regula a súa actividade, debidamente inscritos, no seu caso, no rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica de que se trate.

4. Escritura pública de propiedade do terreo. A dita escritura achegarase inscrita no Rexistro da Propiedade cando haxa cesións ou outras condicións suxeitas a inscrición rexistral.

5. Referencia catastral do predio onde se pretende actuar

6. Reportaxe fotográfica do soar ou da edificación no que se aprecien todos os seus lindeiros, subscrita polo/a solicitante e polo técnico redactor do proxecto. Nos casos de nova edificación en edificacións entre medianeiras, acompañarase tamén fotografías das fachadas dos edificios lindeiros.

7. Cuestionario estatístico de edificación e vivenda do Ministerio de Fomento.

8. Cando proceda, documentación acreditativa da mancomunidade de patios ou garaxes ou compromisos cos lindantes no caso de edificacións apegadas.

9. Autorizacións sectoriais previas preceptivas.

10. Proxecto técnico redactado por técnico/a competente co contido establecido neste anexo da Ordenanza de tramitación de licenzas (2 copias) (no caso de estar no ámbito de afección dalgún elemento protexido por Patrimonio unha copia adicional, no caso de precisar preceptivo informe en base ao POL unha copia adicional)

11. En caso de proxectos visado colexial: declaración responsable (ou certificado colexial) do técnico redactor do proxecto, no que figuren os seus datos persoais e profesionais de forma que permita a súa identificación e na que se acredite que é competente para levar a cabo o proxecto presentado e non está inhabilitado ou incurso en causa de incompatibilidade.

Se a licenza se solicita co proxecto básico e de execución, ademais da documentación anterior deberá presentar:

1. Proxecto de infraestruturas comúns de telecomunicacións redactado polo/a técnico/a competente de acordo co R.D.L. 1/1998 (no caso de edificios con división horizontal).(1 copia).

2. Estudo ou estudo básico, segundo proceda, de seguridade e saúde segundo R.D. 1627/1997 redactado polo/a técnico/a competente

3. Estudio de xestión de residuos segundo R.D. 105/2008.

CONTIDO DOS PROXECTOS TÉCNICOS DE OBRA NOVA, OBRA DE REFORMA, OBRA DE AMPLIACIÓN OU OBRA DE REHABILITACIÓN.

1. Os proxectos de edificación axustaranse ás determinacións do artigo 6, “Condicións do proxecto”, capítulo 2, parte I do Código técnico da edificación.

2. Ademais da documentación recollida no Anexo I da Parte I do Código técnico da edificación o proxecto técnico deberá conter a seguinte documentación técnica:

a. Memoria urbanística como documento específico e independente, na que se indicará a finalidade e o uso da construcción ou actuación proxectada con expresa indicación da clasificación e calificación do solo obxecto da actuación; conterá un cadro comparativo dos parámetros urbanísticos regulados pola ordenanza de aplicación e os parámetros urbanísticos da construcción obxecto de proxecto. Asimesmo a memoria urbanística desenvolverá os argumentos necesarios para xustificar o cumprimento do preceptuado no artigo 104 da LOUG.

Xustificarase o cumprimento da normativa de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas., incluirase o estudo de xestión de residuos da construcción e demolición segundo o disposto no artigo 4 do Real Decreto 105/2008, de 1 de febreiro, polo que se regula a producción e xestión dos residuos de construcción e demolición, así como aquelas normativas de aplicación específica ao uso solicitado.

b. Plano a escala 1:2000 ou 1:1000 da cartografía oficial de Cedeira, no que se sinalen a situación da parcela ou edificación na que se pretenden as obras.

c. Plano topográfico a escala mínima 1:500 onde se sinalen as aliñacións e rasantes da parcela, en relación cas aliñacións do planeamento.

d. Plano de localización a escala mínima 1:500, acoutándose as distancias das edificacións proxectadas ao eixe da vía pública, á aliñación oficial e aos demais lindeiros, acoutándose o ancho das vías de acceso; indicarase a orientación, as aliñacións e rasantes oficiais e a superficie dos terreos de cesión. Asimesmo grafiaranse as liñas de afección ou servidume dos diferentes organismos sectoriais.

e. Seccións da parcela coa edificación proxectada, á mesma escala que o de localización, con indicación do estado actual do terreo, e do estado definitivo unha vez rematadas as obras.

f. Nos casos de urbanización e edificación simultánea: planos e memoria con indicación da urbanización dos terreos de cesión e reposición de servizos. No caso de que sexa necesario un proxecto de obras complementarias de urbanización presentarase para a súa tramitación simultánea co proxecto de edificación.

g. Se as obras para as cales se solicita licenza comportan a execución de excavacións, terrapléns, desmonte ou rebaixe de terras: plano dos perfís que se consideren necesarios para apreciar o volume e características da obra para realizar así como os de detalles precisos que indiquen as precaucións que haxa que adoptar en relación coa propia obra, vía pública e predios ou construcións veciñas que poidan ser afectadas polo desmonte ou terraplén.

h. No caso de edificacións de uso industrial achegarase proxecto técnico xustificativo ao abeiro do Regulamento de seguridade contra incendios nos establecementos industriais, ou lexislación que o substitúa.

3. Para a solicitude de licenza será suficiente a presentación dun proxecto básico coa documentación técnica que se relaciona no punto 2. No caso de solicitar a licenza co proxecto básico, antes do inicio da obra deberá presentar o proxecto de execución de conformidade co disposto na ordenanza, xunto coa seguinte documentación:

a. Proxecto de infraestruturas comúns de telecomunicacións redactado polo técnico competente de acordo co R.D.L. 1/1998 (no caso de edificios con división horizontal).(1 copia).

b. Estudo ou estudo básico, segundo proceda, de seguridade e saúde segundo R.d. 1627/1997 redactado polo/a técnico/a competente.

c. Oficio da dirección de obra e dirección da execución da obra.

d. Oficio de coordinador de seguridade e saúde se procede, e en caso de que non proceda xustificación expresa dos motivos.

e Estudio de xestión de residuos segundo R.d. 105/2008.

4. Os proxectos técnicos deberán estar subscritos por técnico ou técnicos competentes, e reunir os requisitos formais esixibles en conformidade coa lexislación en vigor. O proxecto, unha vez incorporado ao expediente administrativo, ten carácter de documento público, respondendo o seu autor ou autora da súa veracidade e exactitude para todos os efectos.

CONTIDO DOS PROXECTOS TÉCNICOS DE MOVEMENTOS DE TERRA OU DESMONTE

1. Os proxectos técnicos deberán conter a documentación necesaria para definir con detalle as obras para realizar e como mínimo a seguinte documentación técnica:

a. Memoria urbanística: incluirá a xustificación da viabilidade urbanística dos movementos de terra segundo as condicións esixidas pola normativa urbanística de aplicación.

b. Plano a escala 1:2000 ou 1:1000 da cartografía oficial de Cedeira, no que se sinalen a situación da parcela na que se pretenden as obras.

c. Plano topográfico a escala mínima 1:500 onde se sinalen as aliñacións e rasantes da parcela, en relación coas aliñacións do planeamento.

d. Plano topográfico da parcela ou parcelas a que se refire a solicitude, a escala non menor de 1:500, no que se indiquen as cotas de altimetría, e, ademais, a edificación e arboredo existentes, a posición, en planta e altura, das construcións dos predios veciños que poidan ser afectados polo desmonte ou terraplén.

e. Plano dos perfís que se consideren necesarios para apreciar o volume e características da obra para realizar así como os planos de detalle precisos que indiquen as precaucións que haxa que adoptar en relación coa propia obra, vía pública e predios ou construcións veciñas que poidan ser afectados polo desmonte ou terraplén.

f. Memoria técnica complementaria referida á documentación prevista nos apartados anteriores explicativa das características, programa e coordinación dos traballos para efectuar.

g. Orzamento detallado das obras.

h. Estudio de xestión de residuos segundo R.d. 105/2008.

i. Estudo de Seguridade e Saúde segundo o R.D. 1627/1997 redactado por técnico/a competente.

2. Os proxectos técnicos deberán estar subscritos por técnico ou técnicos competentes, e reunir os requisitos formais esixibles en conformidade coa lexislación en vigor. O proxecto, unha vez incorporado ao expediente administrativo, ten carácter de documento público; e o seu autor responderá da súa veracidade e exactitude para todos os efectos.

CONTIDO DOS PROXECTOS TÉCNICOS DE PARCELAMENTO

1. O contido mínimo do proxecto de parcelamento ou segregación será o seguinte:

a. Memoria na que se describa o predio para parcelar, coa súa referencia catastral; na que se xustifique o parcelamento e se describan as parcelas resultantes con expresión das súas superficies, lindeiros e localización. Ademais incluirá a descrición das edificacións existentes na parcela, coas superficies construídas e o cálculo da edificabilidade consumida.

b. Memoria urbanística na que se xustifique o axuste da parcelamento ao planeamento vixente e a condición de edificable dos predios resultantes. Incluirá a xustificación das condicións esixidas pola normativa municipal ás parcelas resultantes.

c. Plano de situación da cartografía oficial a escala non inferior a 1:2000.

d. Plano topográfico da parcela orixinal, a escala adecuada (mínimo 1:500), con indicación dos seus lindeiros e das construcións existentes.

e. Plano de deslinde acoutado da parcela orixinal a escala adecuada (mínimo 1:500), no que se reflicta a aliñación oficial; delimitarase a parcela (ou parcelas) fóra da aliñación e que será(n) obxecto de cesión, con indicación da súa superficie.

f. Plano acoutado de parcelamento a mesma escala, indicando a superficie e lindeiros das fincas resultantes, así como as construción existentes.

g. Ficha individualizada de cada parcela resultante co seguinte contido:

- Situación da finca, indicando se está ou non edificada.

- Plano a escala non menor de 1:500, con expresión dos seus lindeiros acoutados e determinación xeométrica necesaria para a súa correcta e inequívoca identificación e trazado.

- Clase e categoría do solo en que se acha enclavada.

- Uso do solo, altura, volume e situación da edificación, ocupación máxima da parcela e o aproveitamento do subsolo

2. Os proxectos técnicos deberán estar subscritos por técnico ou técnicos competentes, e reunir os requisitos formais esixibles en conformidade coa lexislación en vigor. O proxecto, unha vez incorporado ao expediente administrativo, ten carácter de documento público; e o seu autor responderá da súa veracidade e exactitude para todos os efectos.

CONTIDO DOS PROXECTOS TÉCNICOS DE MUROS DE CONTENCIÓN

1. O proxecto técnico deberá conter a seguinte documentación técnica:

a. Memoria, tanto descritiva como construtiva na que se defina o muro solicitado. Incluirá os anexos que sexan necesarios para a definición e xustificación das obras.

b. Memoria urbanística: incluirá a xustificación da viabilidade urbanística do muro proxectado segundo as condicións esixidas pola normativa urbanística.

c. Plano a escala 1:2000 ou 1:1000 da cartografía oficial de Cedeira no que se sinalen a situación da parcela na que se pretenden as obras.

d. Copia do plano oficial acreditativo da acta de liña e rasante.

e. Plano topográfico da parcela ou parcelas a que se refire a solicitude, a escala non menor de 1:500, no que se indique a posición e lonxitude do muro, as cotas de altimetría, e, ademais, a edificación e arboredo existentes e a altimetría e as posicións en planta e altura das construcións dos predios veciños que poidan ser afectados polas obras.

f. Planos de planta, alzado e sección coa descrición gráfica e dimensional que definan en detalle as obras.

g. No caso que o proxecto inclúa movementos de terra: plano dos perfís que se consideren necesarios para apreciar o volume e características da obra para realizar así como os de detalles precisos que indiquen as precaucións que haxa que adoptar en relación coa propia obra, vía pública e predios ou construcións veciñas que poidan ser afectadas polo desmonte ou terraplén e Memoria técnica complementaria referida á documentación prevista nos apartados anteriores explicativa das características, programa e coordinación dos traballos para efectuar.

h. Orzamento detallado das obras.

i. Estudo de seguridade e saúde segundo o R.D. 1627/1997 redactado pola ou polo técnico competente.

SOLICITUDE DE LICENZA DE OBRA MAIOR

Suxeito pasivo:

D/Dª ou Razón social:

Enderezo (rúa, nº, CP, Concello)

NIF / DNI /NIE

Teléfono

Email

Representante (Obrigatorio para as persoas xurídicas)

D/Dª

Enderezo (rúa, nº, CP, Concello)

NIF /NIE

Teléfono

Email

EXPÓN:

Que desexa levar a cabo a obra que a continuación se describe, segundo a documentación técnica que se achega.

Unha vez presentado ante o concello, o proxecto adquire o carácter de documento público, e da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados nel responde o seu autor ou a súa autora para todos os efectos.

Datos da obra

LOCALIZACION:

REFERENCIA CATASTRAL:

ORZAMENTO(€):

Marque con X o cadro que corresponda

NOVA EDIFICACION

EDIFICIOS EXISTENTES

 NOVA PLANTA

 AMPLIACIÓN

 RECONSTRUCCIÓN

 GALPÓN OU CUBERTO

 CONSERVACIÓN

 CONSOLIDACIÓN

 REHABILITACIÓN

 REFORMA

 DEMOLICIÓN

 RESTAURACIÓN

 EXCAVACIONS, RECHEOS, MOVEMENTOS DE TERRAS

 CAMBIO DE USO

 PARCELAMENTO

 MURO DE CONTENCIÓN

 OUTROS:

Aportando a documentación requerida que se sinala marcada con X no dorso deste impreso, SOLICITA:

que previos os trámites oportunos se me conceda a licencia solicitada para as obras de referencia.

Para os efectos da normativa de protección de datos de carácter persoal, AUTORIZO ó Concello a comprobar telematicamente con outras administracións públicas os datos comunicados e demais circunstancias relativas ás obras que se van a executar.

Cedeira, \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_

Asinado:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

DOCUMENTACIÓN QUE ACHEGA:

Fotocopia do NIF, NIE ou CIF

Documentación técnica (ver reverso)

Xustificante de pago da autoliquidación da taxa que corresponda.

Copia doutras autorización sectoriais (se procedera)

Nota: O cómputo do prazo de resolución do expediente que se solicita non empezará a contar en tanto non sexa presentada a DOCUMENTACIÓN COMPLETA no rexistro do Concello.

Documentación que debe aportar coa solicitude:

Marcar cunha X a documentación que se aporta

1. Proxecto técnico completo redactado por técnico competente: 1.a. Proxecto básico

1.b. Proxecto de execución

2. Estudio Básico de seguridade e saúde

3. Proxecto técnico de seguridade e saúde no traballo se o presuposto da obra excede de 600.000€

4. Proxecto de Infraestructura Común de Telecomunicacións en edificacións colectivas

5. Oficio de nomeamento de Dirección de Obra

6. Oficio de nomeamento de Dirección de Execución

7. Oficio de nomeamento de Coordinador de Seguridade e Saúde

8. Cuestionario de estatística de edificación

9. Fotografías da parcela ou da edificación se é o caso, e do seu contorno

10. Nos casos de ampliación, copia da licenza anterior

11. Título de propiedade

12. Para obras incluidas en solo rústico, deberá solicitarse o trámite previsto no artigo 41, aportando a documentación contida no artigo 41.2.a da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia

13. No caso de novas edificacións ou ampliación das existentes aportarase plano topográfico da parcela no seu estado actual a escala debidamente acoutado, con referencia a elementos fixos de fácil identificación, figuran línea de bordo se existise aliñación que lle afecte e edificacións e arborado existente

14. Cando proceda, documentación acreditativa da mancomunidade de patios ou garaxes ou compromisos cos lindantes no caso de edificacións apegadas.

15. Outras Autorizacións Sectoriais (indicar cales….)

16. En caso de proxectos sin visado colexial: declaración responsable (ou certificado colexial) do técnico redactor do proxecto, no que figuren os seus datos persoais e profesionais de forma que permita a súa identificación e na que se acredite que é competente para levar a cabo o proxecto presentado e non está inhabilitado ou incurso en causa de incompatibilidade.

LICENZAS DE PRIMEIRA OCUPACIÓN

DEFINICIÓNS

Terminadas as obras ou instalacións, autorizadas nas correspondentes licenzas previas, o/a titular da licenza, no prazo máximo de quince días, porao en coñecemento do Concello de Cedeira, mediante o oportuno escrito de solicitude de licenza de primeira ocupación.

A licenza de primeira ocupación é o acto administrativo que acredita que as novas edificacións cumpren, están completamente executadas e se axustan á licenza urbanística outorgada.

DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR COA SOLICITUDE DE LICENZA DE PRIMEIRA OCUPACIÓN

Con carácter xeral:

1. Impreso normalizado de solicitude de licenza de primeira ocupación

2. Copia do documento de autoliquidación da taxa correspondente

3. Datos de identificación da solicitante

A. Persoas físicas: DNI (ou documento que faga as súas veces) (da solicitante e da representante). Quen compareza ou asine en representación doutro, acompañarán, ademais, un documento que acredite debidamente a devandita representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).

B. Persoas xurídicas: DNI da representante e documentación acreditativa da representación e escritura ou documento de constitución e/ou estatutos ou o acto fundacional, nos que consten as normas polas que se regula a súa actividade, debidamente inscritos, no seu caso, no rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica de que se trate.

4. Fotocopia compulsada ou certificación da resolución de concesión de licencia urbanística.

5. Certificado final de obra orixinal visado polos colexios profesionais correspondentes.

6. Liquidación final de obra executada visada polo colexio profesional correspondente.

7. Fotografías de tódalas fachadas asinadas pola dirección facultativa e polo promotor.

8. Planos visados de estado definitivo das obras (se procede).

9. Certificado da instalación eléctrica debidamente dilixenciado pola Consellería.

10. Certificado da instalación de gas, se procede, debidamente dilixenciado pola Consellería.

11. Certificado de instalación de extintores e contrato de mantemento.

12. Xustificante de ter solicitado a alta no imposto de bens inmobles de natureza urbana (modelo 902-N).

13. Xustificante de ter solicitado a alta da conexión ás redes de auga e sumidoiro

Específicamente para vivenda colectiva:

1. Certificado final de obra da instalación de infraestructura de telecomunicacións (para máis de 20 vivendas) ou Boletín do instalador (para menos de 20 vivendas), xunto co Protocolo de Probas, selados pola Inspección de telecomunicacións.

2. Certificado de illamento acústico expedido por empresa ou entidade homologada..

3. Certificado final de obra da instalación de ventilación e protección contra incendios de garaxes, se procede.

4. Certificado de Organismo de Control Acreditado para garaxes con capacidade superior a 25 prazas.

5. Certificado final de obra do proxecto de instalación eléctrica, se procede.

6. Certificado de posta en servizo dos ascensores, se procede.

7. Documento acreditativo da idoneidade da acometida emitido pola compañía submistradora de enerxía eléctrica.

8. Certificado final de obra da instalación de aforro enerxético.

SOLICITUDE DE LICENZA DE PRIMEIRA OCUPACIÓN

Suxeito pasivo:

D/Dª ou Razón social:

Enderezo (rúa, nº, CP, Concello)

NIF / DNI /NIE

Teléfono

Email

Representante (Obrigatorio para as persoas xurídicas)

D/Dª

Enderezo (rúa, nº, CP, Concello)

NIF /NIE

Teléfono

Email

EXPÓN:

Tendo executada e rematada a obra para que foi concedida licenza por este Concello, cuxos datos se sinalan a continuación:

NUM. DE EXP. DE OBRAS:

DESCRICIÓN DAS OBRAS:

PROMOTOR:

SITUACION DA EDIFICACIÓN:

Aportando a documentación requerida que se sinala marcada con X no dorso deste impreso,

SOLICITA:

que previos os trámites oportunos se me conceda a licenza de primeira ocupación solicitada.

Para os efectos da normativa de protección de datos de carácter persoal, AUTORIZO ó Concello a comprobar telematicamente con outras administracións públicas os datos comunicados e demais circunstancias relativas ás obras que se van a executar.

Cedeira, \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_

Asinado:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

DOCUMENTACIÓN QUE ACHEGA:

Fotocopia do NIF, NIE ou CIF

Documentación técnica (ver reverso)

Xustificante de pago da autoliquidación da taxa que corresponda.

Copia doutras autorización sectoriais (se procedera)

Nota: O cómputo do prazo de resolución do expediente que se solicita non empezará a contar en tanto non sexa presentada a DOCUMENTACIÓN COMPLETA no rexistro do Concello.

Documentación que debe aportar coa solicitude:

Marcar cunha X a documentación que se aporta

Con carácter xeral:

1. Certificado final de obra visado polo/s colexio/s profesionais correspondentes

2. Liquidación final de obra executada visada polo colexio profesional correspondente

3. Fotografías de todas as fachadas

4. Planos visados de estado definitivo das obras ( se procede)

5. Certificado da instalación eléctrica debidamente dilixenciado pola consellería

6. Certificado de instalación de extintores e contrato de mantemento (se procede)

7. Certificado de idoneidade da conexión ás redes de auga e sumidoiro pola empresa concesionaria

8. Declaración catastral (nova construción, ampliación, reforma ou rehabilitación de bens)

9. Xustificante de ter aboado o Imposto de Construcións, Instalacións e Obras

10. Xustificante de abono de taxas

En vivenda colectiva:

1. Certificado fin de obra da instalación de infraestrutura de telecomunicacións (para máis de 20 vivendas) ou Boletín do instalador (para menos de 20 vivendas), xunto co Protocolo de Probas, selados pola Inspección de telecomunicacións.

2. Certificado de illamento acústico expedido por empresa ou entidade homologada.

3. Certificado final de obra da instalación de ventilación e protección contra incendios de garaxes, se procede.

4. Certificado de Organismo de Control acreditado para garaxes con capacidade superior a 25 prazas.

5. Certificado final de obra do proxecto de instalación eléctrica, se procede.

6. Certificado da instalación de gas, se procede

7. Certificado da posta en servizo dos ascensores, se procede.

8. Documento acreditativo da idoneidade da acometida emitido pola compañía subministradora de enerxía eléctrica

9. Certificado final de obra da instalación de aforro enerxético, se procede.

ANEXO II. ACTOS SUXEITOS A COMUNICACIÓN PREVIA

OBRAS MENORES SUXEITAS A COMUNICACIÓN PREVIA

Son obras menores aquelas obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade constructiva e económica que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten ao deseño exterior, a cimentación, a estructura ou as condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de toda clase.

Inclúense as obras enumeradas na seguinte relación:

1. Construción de muros de peche ou ampliación dos existentes (non se inclúen os muros de contención).

2. Reparación ou acondicionamento de peches de parcelas sen modificar as súas dimensións.

3. Reparación e substitucións de elementos auxiliares da cuberta (canalóns, baixantes e varandas).

4. Limpeza e pintado de fachadas.

5. Cambio de carpintería exterior, persianas, varandas ou similares.

6. Substitución de acabado de cuberta e elementos non estructurais.

7. Substitución de acabados de fachada ou terrazas.

8. Substitucións ou reparacións de instalacións privativas de vivenda ou local (auga, gas, electricidade, desaugadoiros ou similar).

9. Mantemento ou sustitución dos acabados interiores das edificacións.

10. Reformas en cociñas ou baños que non modifiquen as divisións interiores.

11. Pozos de captación de augas.

12. Instalación de fosas sépticas.

13. Apertura de gabias.

14. Pavimentos ou soleiras en parcelas edificadas.

15. Acometida domiciliaria de auga.

16. Acometida domiciliaria de saneamento.

17. Outros que podan incluírse na definición de obra menor.

A comunicación previa deberá realizarse cunha antelación mínima de 15 días hábiles.

En edificios catalogados todas as obras están suxeitas a licenza de obra previa.

OBRAS MAIORES SUXEITAS A COMUNICACIÓN PREVIA

Obras que requiren a presentación dun proxecto técnico, no caso das obras maiores, ou unha memoria técnica, se son obras menores, redactada por técnico/a competente, pero que de conformidade co artigo 194.2 da Lei 9/2002 , de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia non están suxeitas a licenza previa.

A comunicación previa deberá realizarse cunha antelación mínima de 15 días hábiles.

En edificios catalogados todas as obras están suxeitas a licenza de obra previa.

Inclúense as obras que se enumeran na seguinte relación:

Obras nunha edificación existente:

1. A adecuación á normativa contra incendios ou á de accesibilidade e supresión de barreiras mediante a construción de pasos, ramplas, escaleiras e vías de evacuación.

2. O cumprimento da normativa contra incendios mediante a construción de pasos e vías de evacuación.

3. A instalación de ascensores e construción de escaleiras privadas de comunicación entre pisos que non afecten ao conxunto do sistema estrutural.

4. Substitución puntual ou reforzo de elementos estructurais. Inclúese a sustitución dos elementos estructurais da cuberta sempre que non supoñan aumento ou modificación de volume e queden os faldóns na mesma posición.

5. Apertura de ocos en fachada que non supere o 50% da superficie de ocos existente.

6. Outras que respondan á definición de obra maior e que non estén suxeitas a licenza.

As obras en edificacións existentes que produzan unha variación esencial da composición xeral exterior, a volumetría, ou o conxunto do sistema estrutural, ou teñan por obxecto cambiar os usos característicos do edificio estarán suxeitas a licenza previa.

DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTAR NAS COMUNICACIÓNS PREVIAS

COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS MENORES

DOCUMENTACIÓN XERAL

1. Impreso normalizado de comunicación previa de obras menores.

2. Datos de identificación da solicitante.

A. Persoas físicas: DNI (ou documento que faga as súas veces). Quen compareza ou asine en representación doutra, acompañarán ademais un documento que acredite debidamente a devandita representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).

B. Persoas xurídicas: DNI da representante e documentación acreditativa da representación e escritura ou documento de constitución e/ou estatutos ou o acto fundacional, nos que consten as normas polas que se regula a súa actividade, debidamente inscritos, no seu caso, no rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica de que se trate.

C. Comunidade de propietarios/as: DNI (ou documento que faga as súas veces) da ou do presidente. No caso de que a solicitude a realice o/a administrador/a da comunidade, o seu DNI e documento que acredite debidamente a súa representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable). Ademais acta do nomeamento da ou do presidente ou acta da reunión de propietarios co acordo da realización das obras.

3. Planos de situación e localización da edificación ou parcela no que se vai realizar a obra, referidos á cartografía do planeamento vixente e referencia catastral do inmoble ou finca.

4. Memoria valorada na que se detallen as obras que se pretenden levar a cabo con indicación de materiais e sistema construtivo

5. Reportaxe fotográfica, incluídas fotografías da totalidade de fachada e do interior, se son obras interiores; e se se trata de obras no exterior fotografías da parcela e do seu entorno inmediato, subscrita pola persoa solicitante.

6. Copia das autorizacións e informes sectoriais que sexan preceptivos, xunto coa manifestación expresa de que conta con todos os necesarios para o inicio da obra.

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA ADICIONAL Á DOCUMENTACIÓN XERAL PARA NOVOS MUROS DE PECHE:

- Croquis acoutado onde se reflexe a posición da parcela, así como das parcelas lindeiras e dos viais e espazos públicos aos que de frente; e que conteña a posición do muro de peche en relación a éstes acoutándose especialmente a distancia do peche ao eixe do vial ao que de frente.

- Croquis acoutado do peche no que se reflicta a altura do mesmo, e no caso de ter parte opaca e parte diáfana, acoutaranse ambas alturas. Indicarase asimesmo a lonxitude do muro medida en metros.

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA ADICIONAL Á DOCUMENTACIÓN XERAL PARA POZOS OU FOSAS SÉPTICAS:

- Croquis acoutado onde se reflexe a posición da parcela, así como das parcelas lindeiras e dos viais e espazos públicos aos que de frente; e que conteña a posición do pozo ou da fosa en relación a éstes, acoutándose especialmente a distancia ao eixe do vial ao que de frente e aos lindeiros, así como a distancia a outros pozos ou fosas sépticas.

- No caso das fosas indicaranse detalladamente as súas características especialmente si se trata de fosas impermeables e estancas ou fosas que xeneran vertidos.

COMUNICACIÓN PREVIA OBRAS MENORES

Suxeito pasivo:

D/Dª ou Razón social:

Enderezo (rúa, nº, CP, Concello)

NIF / DNI /NIE

Teléfono

Email

Representante (Obrigatorio para as persoas xurídicas)

D/Dª

Enderezo (rúa, nº, CP, Concello)

NIF /NIE

Teléfono

Email

Datos da parcela ou edificación

Referencia catastral (R.C.)

No enderezo

(rúa, lugar, parroquia…)

Nº/piso

Propietario/a da parcela ou edificación

COMUNICA AO CONCELLO DE CEDEIRA a intención de levar a cabo as obras

Descrición das obras

Data de inicio das obras

(A comunicación deberá realizarse cunha antelación mínima de 15 días hábiles)

Orzamento de execución material

DECLARO BAIXO A MIÑA RESPONSABILIDADE que achego toda a documentación preceptiva, que é certo o que manifesto, e, en todo caso:

-Que as características indicadas reflicten fielmente as obras a realizar.

-Que as obras solicitadas non afectan ao volume da edificación, nin a súa estrutura.

-Que non se afecta ás instalacións do inmoble ou elementos comúns, nin á distribución interior das vivendas nin ás condicións de habitabilidade.

-Que as obras dan cumprimento á normativa municipal do Concello de Cedeira e normativa sectorial aplicable.

-Que se respectarán as normas de boa construción, convivencia cidadá e respecto polo descanso dos veciños.

-Que se cumprirán os requisitos da normativa específica de tratamento de residuos.

-Que as obras non afectan a elementos catalogados nin están suxeitas ao deber previo de obtención de licenza.

-Que se dispoñen das autorizacións para a ocupación de dominio público ou sectoriais que resulten preceptivas.

-Que son certos todos os datos recollidos neste impreso.

Para os efectos da normativa de protección de datos de carácter persoal, AUTORIZO ó Concello a comprobar telematicamente con outras administracións públicas os datos comunicados e demais circunstancias relativas ás obras que se van a executar.

Cedeira, \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_\_

Asinado:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

DOCUMENTACIÓN QUE ACHEGA:

Fotocopia do NIF, NIE ou CIF

Orzamento de Execución Material das Obras (O.E.M.)

Documentación que describa as obras a realizar (ver reverso)

Xustificante de pago da autoliquidación da taxa que corresponda.

Copia doutras autorización sectoriais (se procedera)

Presentar esta comunicación habilita para realizar as obras descritas nas datas sinaladas, pero non dispensa de obter as concesións, autorizacións, licenzas ou permisos que impoñan outras normas.

Se a realización das obras ten como finalidade a posta en funcionamento dunha nova actividade ou a modificación dunha actividade previamente autorizada ou comunicada, unha vez finalizadas deberá comunicar, presencial ou telematicamente, a apertura do establecemento.

O xustificante da presentación acredita o cumprimento das obrigas administrativas, sen prexuízo das responsabilidades dos autores sobre a documentación técnica e as certificacións expedidas, xa que non supón a aprobación técnica por parte do Concello nin prexulga a situación e efectivo acomodo das obras á normativa aplicable. Tampouco limita o exercicio das potestades administrativas de inspección e disciplina para o caso de incumprimento.

A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en caquera dato, manifestación ou documento que se acompañe ou incorpore a esta comunicación equivalerá á non presentación e determinará a imposibilidade de continuar realizando a obra desde o momento no que se teña constancia de tales feitos, sen prexuízo das responsabilidades penais, civís ou administrativas que procedan. Asemade, a resolución municipal que declare tales circunstancias poderá determinar a obriga da persoa interesada de restituír a situación xurídica ao momento previo ao inicio da

actuación.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR COA COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS MENORES

Marcar cunha X a documentación que se aporta

A) CONSTRUCIÓNS

1.-Plano de planta acoutado a lindes e viario público, plano de alzado e sección, con expresión de superficie da parcela e das edificacións existentes, con ubicación do viario para os recuados mínimos.

2.-Se a construción pretende arrimarse a linde medianeiro (dependendo da ordenanza), deberase aportar autorización do veciño colindante en documento público.

B) ARRANXOS NA CUBERTA

Indicar superficie e tipo de obra (cambio de tella, limas, canlóns, para cambio puntual de vigas ou viguetas farase dirección técnica). No aso de utilizar andamios solicitarase, senón indicar os medios auxiliares a utilizar).

1.- Plano de planta, alzado e sección acoutado do estado inicial e estado final.

2.- Memoria descritiva as obras a realizar.

C) ARRANCOS DE FACHADA E CAMBIO DE OCOS

Detallar a superficie e tipo de obra a realizar (pintura, enfoscado, picado, revestimentos, impermeabilización, etc…) No caso de empregar andamiaxe solicitarase, senón indicar os medios auxiliares a empregar.

1.- Plano acoutado (alzado e planta se é o caso) do estado actual.

2.- Plano (alzado e planta se é o caso) do estado que se proxecta.

3.- Fotografías das fachadas cando se pretenda actuar nelas.

4.- Memoria descritiva das obras a realizar.

5.- En caso de vivendas plurifamiliares aportarase Acordo da Comunidade de Propietarios.

D) VALADO DE FINCAS E SOLARES

1.- Plano a escala ou acoutado da parcela ou solar coa situación do valado e das portas según o caso.

2.- Alzado e sección acoutado do modelo de valado e porta, especificando o tipo de peche e relación de materiais.

E) ACONDICIONAMENTO DE LOCAIS

1.- Plano acoutado (alzado e planta si é o caso) do estado actual.

2.- Plano (alzado e planta se é o caso) do estado que se proxecta.

3.- Deberase indicar a licenza de construción da edificación na que se atopa o local.

4.- Fotografías interiores e exteriores do local.

5.- Memoria descritiva das obras a realizar.

6.- Licenza de apertura ou comunicación previa de inicio de actividade.

F) POZOS OU FOSAS SÉPTICAS

1.- Croquis acoutado onde se reflexe a posición da parcela, así como das parcelas lindeiras e dos viais e espazos públicos aos que de frente; e que conteña a posición do pozo ou da fosa en relación a éstes, acoutándose especialmente a distancia ao eixe do vial ao que de frente e aos lindeiros, así como a distancia a outros pozos ou fosas sépticas.

2.- No caso das fosas indicaranse detalladamente as súas características especialmente si se trata de fosas impermeables e estancas ou fosas que xeneran vertidos.

COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS MAIORES

1. Impreso normalizado de comunicación previa de obras maiores.

2. Datos de identificación da solicitante.

A. Persoas físicas: DNI (ou documento que faga as súas veces). Quen compareza ou asine en representación doutra, acompañarán ademais un documento que acredite debidamente a devandita representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).

B. Persoas xurídicas: DNI da representante e documentación acreditativa da representación e escritura ou documento de constitución e/ou estatutos ou o acto fundacional, nos que consten as normas polas que se regula a súa actividade, debidamente inscritos, no seu caso, no rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica de que se trate.

C. Comunidade de propietarios/as: DNI (ou documento que faga as súas veces) da ou do presidente. No caso de que a solicitude a realice o/a administrador/a da comunidade, o seu DNI e documento que acredite debidamente a súa representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable). Ademais acta do nomeamento da ou do presidente ou acta da reunión de propietarios co acordo da realización das obras.

4. Proxecto técnico completo redactado por técnico competente e declaración do/a técnico/a ou os/as técnicos/as facultativos/as, que autoricen o proxecto, de que este cumpre en todos os seus termos coa ordenación urbanística de aplicación, asi como Estudo de seguridade e saúde e Estudo de xestión de residuos.

5. Oficio de dirección das obras e dirección da execución da obra.

6. Declaración responsable (ou certificado colexial) da ou do técnico redactor do proxecto no que figuren os seus datos persoais e profesionais de xeito que permita a súa identificación e na que se acredite que non está inhabilitado ou incurso en causa de incompatibilidade. EXCLÚESE a súa presentación nos casos nos que se achegue proxecto, certificados ou outra documentación técnica visada polo correspondente colexio profesional.

7. Reportaxe fotográfica, incluído fotografías da totalidade da fachada e da parte da edificación ou zona na que se pretende realizar a obra, subscrita pola ou polo solicitante e polo/a técnico/a redactor/a do proxecto.

8. Copia das restantes autorizacións e, de ser o caso, concesións administrativas cando sexan legalmente esixibles ao solicitante, ou acreditación de terse solicitado o seu outorgamento, e declaración de que conta con todas as autorizacións preceptivas.

COMUNICACIÓN PREVIA OBRAS MAIORES

Suxeito pasivo:

D/Dª ou Razón social:

Enderezo (rúa, nº, CP, Concello)

NIF / DNI /NIE

Teléfono

Email

Representante (Obrigatorio para as persoas xurídicas)

D/Dª

Enderezo (rúa, nº, CP, Concello)

NIF /NIE

Teléfono

Email

Datos da parcela ou edificación

Referencia catastral (R.C.)

No enderezo

(rúa, lugar, parroquia…)

Nº/piso

Propietario/a da parcela ou edificación

COMUNICA AO CONCELLO DE CEDEIRA a intención de levar a cabo as obras

Descrición das obras

Data de inicio das obras

(A comunicación deberá realizarse cunha antelación mínima de 15 días hábiles)

Orzamento de execución material

DECLARO BAIXO A MIÑA RESPONSABILIDADE que é certo o que manifesto e que achego toda a documentación preceptiva que acredita:

-Que as características indicadas reflicten fielmente as obras a realizar.

-Que as obras solicitadas non afectan ao volume da edificación, nin a súa estrutura, nin supoñen un aumento da superficie construida.

-Que as obras non afectan ao patrimonio histórico-artístico.

-Que as obras dan cumprimento á normativa municipal do Concello de Cedeira e normativa sectorial aplicable.

-Que se respectarán as normas de boa construción, convivencia cidadá e respecto polo descanso dos veciños.

-Que se cumprirán os requisitos da normativa específica de tratamento de residuos.

-Que non se van a realizar obras suxeitas ao deber previo de obtención de licenza.

-Que se dispoñen das autorizacións para a ocupación de dominio público ou sectoriais que resulten preceptivas.

-Que son certos todos os datos recollidos neste impreso.

Para os efectos da normativa de protección de datos de carácter persoal, AUTORIZO ó Concello a comprobar telematicamente con outras administracións públicas os datos comunicados e demais circunstancias relativas ás obras que se van a executar.

Cedeira, \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_

Asinado:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

DOCUMENTACIÓN QUE ACHEGA:

Fotocopia do NIF, NIE ou CIF

Documentación técnica segundo reverso.

Xustificante de pago da autoliquidación da taxa que corresponda.

Presentar esta comunicación habilita para realizar as obras descritas nas datas sinaladas, pero non dispensa de obter as concesións, autorizacións, licenzas ou permisos que impoñan outras normas.

Se a realización das obras ten como finalidade a posta en funcionamento dunha nova actividade ou a modificación dunha actividade previamente autorizada ou comunicada, unha vez finalizadas deberá comunicar, presencial ou telematicamente, a apertura do establecemento.

O xustificante da presentación acredita o cumprimento das obrigas administrativas, sen prexuízo das responsabilidades dos autores sobre a documentación técnica e as certificacións expedidas, xa que non supón a aprobación técnica por parte do Concello nin prexulga a situación e efectivo acomodo das obras á normativa aplicable. Tampouco limita o exercicio das potestades administrativas de inspección e disciplina para o caso de incumprimento.

A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en caquera dato, manifestación ou documento que se acompañe ou incorpore a esta comunicación equivalerá á non presentación e determinará a imposibilidade de continuar realizando a obra desde o momento no que se teña constancia de tales feitos, sen prexuízo das responsabilidades penais, civís ou administrativas que procedan. Asemade, a resolución municipal que declare tales circunstancias poderá determinar a obriga da persoa interesada de restituír a situación xurídica ao momento previo ao inicio da

actuación.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR COA COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS MAIORES

Marcar cunha X a documentación que se aporta

1. Proxecto técnico completo redactado por técnico competente e declaración do/a técnico/a ou os/as técnicos/as facultativos/as, que autoricen o proxecto, de que este cumpre en todos os seus termos coa ordenación urbanística de aplicación, asi como Estudo de seguridade e saúde e Estudo de xestión de residuos.

2. Estudio Básico de seguridade e saúde

3. Proxecto técnico de seguridade e saúde no traballo se o presuposto da obra excede de 600.000€

4. Oficio de nomeamento de Dirección de Obra

5. Oficio de nomeamento de Dirección de Execución

6. Oficio de nomeamento de Coordinador de Seguridade e Saúde

7. Declaración responsable (ou certificado colexial) da ou do técnico redactor do proxecto no que figuren os seus datos persoais e profesionais de xeito que permita a súa identificación e na que se acredite que non está inhabilitado ou incurso en causa de incompatibilidade. EXCLÚESE a súa presentación nos casos nos que se achegue proxecto, certificados ou outra

documentación técnica visada polo correspondente colexio profesional.

8. Cuestionario de estatística de edificación

9. Reportaxe fotográfica, incluído fotografías da totalidade da fachada e da parte da edificación ou zona na que se pretende realizar a obra, subscrita pola ou polo solicitante e polo/a técnico/a redactor/a do proxecto.

10. Título de propiedade

11. Cando proceda, documentación acreditativa da mancomunidade de patios ou garaxes ou compromisos cos lindantes no caso de edificacións apegadas.

12. Outras Autorizacións Sectoriais, Declaración Responsable, … se procedera (indicar cales….)