

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Área de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio. Servicio de Urbanismo

Intervención de la Edificación y Disciplina Urbanística

Oficio ordenanza procedimientos

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 21 de Julio de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: resolver las alegaciones formuladas en base a la motivación contenida en los fundamentos tercero a noveno.

Segundo: Aprobar con carácter definitivo el texto de la ordenanza reguladora de los procedimientos para la intervención y control en la ejecución de obras, implantación de instalaciones., actividades o servicios en base a los fundamentos contenidos en la propuesta.

Tercero: Ordenar la publicación del texto de la ordenanza reguladora de los procedimientos para la intervención y control en la ejecución de obras, implantación de instalaciones, actividades o servicios en el Boletín Oficial de la Provincia.

A coruña, 31 de julio de 2014

EL DIRECTOR DE URBANISMO,

César de Jesús Otero Grille

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA INTERVENCIÓN Y CONTROL EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS, IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES Y ACTIVIDADES O SERVICIOS

INDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.-Objeto

Artículo 2.- Definiciones

Artículo 3.-Actividades sujetas a los procedimientos de licencia, declaración responsable y comunicación previa

Artículo 4.-Error en la calificación del escrito presentado

Artículo 5.- Efectos de las licencias, comunicaciones previas y declaraciones responsables

Artículo 6.-Transmisión de licencias o comunicaciones previas

TÍTULO II. DE LAS ACTUACIONES SOMETIDAS AL PROCEDIMIENTO DE LICENCIA

CAPÍTULO PRIMERO. Régimen jurídico de las licencias

Artículo 7.-Objeto y efectos de la licencia

Artículo 8.-Alcance del control municipal sobre la solicitud de licencia y documentación aportada

Artículo 9.-Obligaciones del titular en relación con obras o actividades autorizadas por licencia

Artículo 10.- Régimen jurídico del silencio administrativo en supuestos de sujeción a licencia

CAPÍTULO SEGUNDO. Actos sujetos a licencia

Artículo 11.- Actuaciones urbanísticas sometidas al régimen de licencia urbanística

Artículo 12.- Actividades o servicios sometidos al régimen de licencia de actividad

CAPÍTULO TERCERO. Procedimiento general para otorgamiento de licencias

Artículo 13.- Solicitud de licencia y presentación de proyecto o memoria subsanación de deficiencias y mejora de la solicitud

Artículo 14.- Supuestos de simultaneidad de obras y actividades

Artículo 15.- Subsanción de deficiencias y mejora de la solicitud

Artículo 16.- Modificaciones al proyecto presentado

Artículo 17.- Modificación de las obras contenidas en el proyecto

Artículo 18.- Informes técnicos

Artículo 19.- Resolución

Artículo 20.- Supuesto de licencia concedida con relación a un proyecto básico

Artículo 21.- Plazos para la ejecución de obras

Artículo 22.- Prórroga de los plazos de ejecución

Artículo 23.- Licencia de primera ocupación

Artículo 24.- Caducidad y pérdida de efectos de las licencias

Artículo 25.- Revisión de oficio de las licencias

CAPÍTULO CUARTO. Procedimientos para la concesión de licencias de actividades recreativas, espectáculos públicos y control de las sujetas a evaluación ambiental

Artículo 26.- Procedimiento para la concesión de licencias para actividades recreativas, deportivas y espectáculos públicos

Artículo 27.- Procedimiento para el control de actividades sujetas a la normativa de evaluación ambiental

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

Artículo 28.- Control municipal sobre las obras o actividades sujetas a licencia

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

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

Artículo 29.- Objeto y efectos de la presentación de la declaración responsable o comunicación previa

Artículo 30.- Contenido de la función inspectora municipal

Artículo 31.- Obligaciones del titular en relación con la ejecución de obras o Ejercicio de actividades sometidas a declaración responsable y comunicación previa

CAPÍTULO SEGUNDO. Procedimiento de comunicación previa

Artículo 32.- Comunicación de ejecución de obras o implantación de actividad

Artículo 33.- Subsanción de deficiencias y mejora de la comunicación presentada

Artículo 34.- Suspensión cautelar

Artículo 35.- Plazos para ejecutar las obras o implantar las actividades o servicios

Artículo 36.- Extinción y caducidad de las comunicaciones previas

Artículo 37.- Revisión de oficio de las actuaciones declaradas o comunicadas

Artículo 38.- Actos y actividades sujetas al procedimiento de Comunicación Previa

CAPÍTULO TERCERO. Régimen de la Declaración Responsable

Artículo 39.- Actuaciones sujetas a Declaración Responsable

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

Artículo 40.- Control municipal sobre las obras o actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa

Artículo 41.- Plan anual de Inspección

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIONES FINALES

ANEXO I. Condiciones generales de las licencias

ANEXO II. Modelos formalizados de comunicación previa

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es objeto de esta ordenanza la regulación de los procedimientos que deben regir la autorización, inspección y control de la ejecución de obras, implantación de actividades y servicios y usos del suelo en el nuevo marco jurídico establecido por la Directiva 2006/123 CE, de 12 de diciembre, desarrollado por ley 17/2009 de 23 de diciembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la ley 25/2009 de 22 de diciembre de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio, la Ley 2/2011 de 4 de marzo, de Economía Sostenible de 4 de marzo, la Ley 12/2012 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y la Ley 9/2013 de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia, de modo sistemático y coordinado con la regulación específica de la ordenación del territorio, la normativa urbanística y medioambiental, la seguridad ciudadana y el orden público vigentes en el ámbito estatal y en la Comunidad Autónoma de Galicia.

La Directiva 2006/123 CE, de 12 de diciembre, para la libre implantación de servicios en los distintos estados miembros de la Unión Europea, tiene como finalidad principal conseguir un mercado interior de servicios, y propone cuatro objetivos principales para conseguir tal mercado: facilitar la libertad de establecimiento y la libertad de prestación de servicios en la UE, reforzar los derechos de los destinatarios de los servicios en su calidad de usuarios, fomentar su calidad y establecer una cooperación administrativa efectiva entre los Estados Miembros. Ello obliga, pues, a la simplificación de los procedimientos y trámites aplicables al acceso de una actividad de servicios y a su ejercicio, eliminando todos los obstáculos jurídicos y administrativos para su desarrollo.

Con esta finalidad, la norma europea establece un principio general según el cual el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio no estará sujeto a un régimen de autorización salvo que la misma esté justificada por una razón imperiosa de interés general, no sea discriminatoria y sea proporcionada. Su aplicación supone un cambio importante para la intervención municipal en los actos de los administrados que tradicionalmente en el ordenamiento jurídico español han estado sujetos a la concesión de licencia previa.

La Directiva 2006/123 se transpone a nuestro ordenamiento jurídico a través de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Esta última modifica la Ley 7/85 reguladora de las Bases de Régimen Local y la Ley 30/92 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, introduciendo junto al régimen tradicional de licencias y autorizaciones previas el de actos comunicados y declaraciones responsables, que, con carácter general, consisten en la toma de conocimiento por la administración del derecho preexistente de los administrados para la ejecución de determinadas obras e implantación y ejercicio determinadas actividades o servicios, acreditando el cumplimiento de ciertos requisitos previamente establecidos y su control a posteriori por la administración actuante.

La Ley 12/2012 de 26 de diciembre establece los supuestos y requisitos relativos a las comunicaciones previas y declaraciones responsables, de aplicación a la ejecución de obras; así como el procedimiento para su inspección y control por la administración actuante. Igualmente prevé la implantación de mecanismos de tramitación electrónica en las administraciones públicas, de acuerdo con lo establecido por la Ley 11/2007 de 22 de junio, de Acceso electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.

Este cambio normativo se plasma en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, por cuanto afecta a sus competencias exclusivas en materias en las que tradicionalmente el control de la legalidad se ejercía con el sometimiento de determinadas actuaciones al régimen de autorización previa o licencia, a través de la Ley 1/2010 de 11 de febrero, por la que se modifican diversas leyes con su correspondiente desarrollo reglamentario.

Por la ley 9/2013 de 19 de diciembre del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia se establece la no sujeción a licencia actividad o de apertura de establecimientos las actividades y servicios para cuya implantación y ejercicio prevé su sujeción al procedimiento de comunicación previa, con carácter general. Por su Disposición final tercera, se modifica la Ley de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, introduciendo la posibilidad de la realización de obras previa comunicación previa de la interesada, refiriendo la licencia urbanística a los supuestos constructivos y de usos de mayor transcendencia urbanística. Igualmente, y entre otras, por la Disposición adicional segunda se modifica la Ley 1/1995 de 2 de enero de protección ambiental de Galicia.

En este contexto, y con la finalidad de garantizar, en la medida de lo posible, la seguridad jurídica a los distintas partes implicadas en la actividad de intervención administrativa para el control de la legalidad de actos y actividades, esta ordenanza regula los procedimientos establecidos para la obtención del título que habilita para la ejecución de obras y desarrollo de actividades o servicios, sometidos al control de la legalidad que compete a la administración local, a priori, en el caso de las licencias y a posteriori, en el caso de las comunicaciones previas y declaraciones responsables.

Se circunscribe a la regulación de la formalidad procedimental que ha de observarse para la ejecución de obras y el desarrollo de actividades y servicios en el término municipal, por lo que el contenido material de los diversos institutos, requisitos y conceptos a los que alude vienen referidos a la legislación que los regula y establece.

La ordenanza se estructura en tres títulos divididos en capítulos.

El Título I, Disposiciones Generales, cuyo contenido es la determinación del objeto y la clasificación de los actos administrativos, así como normas comunes a los distintos procedimientos.

El Título II regula las actuaciones sometidas al régimen de licencia urbanística y de actividad y los procedimientos.

El Título III se refiere a los procedimientos que se han de observar en la tramitación de las comunicaciones previas y declaraciones responsables, y las formas de control de la legalidad urbanística por parte de la administración.

Completa su regulación con una Disposición Transitoria, una Derogatoria y dos Finales. Se acompañan dos anexos, I, que contiene las condiciones generales de las licencias y II, que contiene los modelos formalizados correspondientes a las actuaciones de comunicación previa.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

1.- Esta ordenanza tiene por objeto la regulación de los procedimientos de control de la legalidad, intervención e inspección de los actos del uso del suelo de naturaleza urbanística e implantación y desarrollo de actividades y servicios.

2.- Se excluyen de su ámbito de aplicación la instalación de terrazas y kioscos, andamios, vallados de obra, disposición de contenedores, y en general los usos de la vía pública, para los que se habrá de observar lo establecido por la ordenanza municipal correspondiente. Se regulan por su ordenanza específica, igualmente, la apertura de zanjas vinculadas a la implantación, reposición y mantenimiento de los servicios urbanísticos y subministros, así como las autorizaciones para la venta ambulante.

Artículo 2.- Definiciones

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

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

El ejercicio de actividades vinculadas a un establecimiento o la implantación de instalaciones en una construcción serán objeto de comunicación previa.

Artículo 3.- Actividades sujetas a los procedimientos de licencia, declaración responsable y de comunicación previa.

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

2.- Las actuaciones no sujetas al régimen de licencia previa cuyo objeto sea la ejecución de obras e inicio de actividades se encuentran sometidas al régimen de comunicación previa en los términos previstos en esta ordenanza, salvo que por ley, estatal u autonómica, se dispusiese otro.

Las declaraciones responsables tendrán por objeto las del cumplimiento de los requisitos para el ejercicio de un derecho o facultad de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación en cada caso.

Artículo 4.- Error en la calificación del escrito presentado

1.- El error en que pueda incurrir el interesado en la elección del procedimiento no será obstáculo para su tramitación, siempre que de su contenido se deduzca su verdadero carácter. En este caso, el ayuntamiento acordará dar al escrito el

carácter que le corresponda, circunstancia que se notificará al interesado con indicación de los efectos que se deriven de la misma y el requerimiento de la documentación que, en su caso, sea precisa para impulsar su tramitación.

2.- Sobre los efectos del cambio de procedimiento, se indicará al interesado lo siguiente:

a) Si hubiera presentado una comunicación previa cuando la actuación se encontrase entre las sujetas licencia, se le requerirá la formalización de su solicitud, advirtiéndole que no podrá ejecutar la obra ni implantar y desarrollar la actividad pretendida en tanto no la obtenga. Si hubiere iniciado las obras o instalaciones o procedido al inicio de la actividad, se le requerirá su inmediato cese o suspensión en tanto no se conceda la preceptiva licencia, sin perjuicio de la incoación de los correspondientes expedientes de reposición de la legalidad y sancionador.

b) De haberse solicitado una licencia cuando procediera la presentación de una comunicación previa, la administración procederá de oficio a tramitarla con arreglo a su procedimiento. En todo caso, el administrado podrá desistir de la solicitud de licencia y proceder a la presentación de la comunicación previa correspondiente.

Artículo 5.- Efectos de las licencias, comunicaciones previas y declaraciones responsables

1.- El otorgamiento de licencia o la presentación de declaraciones responsables o comunicaciones previas producirá los efectos jurídicos sobre el control de la legalidad en los términos legalmente previstos, para el ayuntamiento y el sujeto responsable de la actuación, pero no afectarán a las relaciones jurídicas privadas existentes entre éste y terceros.

2.- Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de los de terceros. Idénticos efectos producirá la presentación de las comunicaciones previas, o, en su caso, declaraciones responsables.

3.- La comunicación previa presentada con todos los requisitos legalmente establecidos es un acto del administrado que habilita al inicio de la actividad o apertura del establecimiento, y, en su caso, al inicio de la obra o instalación. El ayuntamiento verificará las condiciones de implantación y ejercicio de las actividades y las de la ejecución de las obras e instalaciones. De constatarse el incumplimiento de las condiciones recogidas en la comunicación se procederá, previa audiencia de los interesados, a la declaración de ineficacia de aquella ordenando el cese de las actividades o actuaciones.

4.- En ningún caso se entenderán adquiridos por estos procedimientos, derechos o facultades, cuyo ejercicio suponga la vulneración de lo establecido por la legislación y el planeamiento urbanísticos o de la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación.

5.- La documentación que se aporte junto a la solicitud de licencia, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables, así como el contenido de las mismas, tendrán el carácter de documento público a todos los efectos.

6.- Las administraciones públicas se sujetan al control de legalidad estando obligadas a solicitar licencia o formalizar comunicación previa para la ejecución de obras e implantación y desarrollo de actividades y servicios, a salvo de las excepciones que legalmente se establezcan.

7.- Cuando el promotor o titular de la actividad o servicio sea el propio ayuntamiento, la aprobación de los proyectos por el órgano competente determina la concesión de la licencia o la formalización de la comunicación previa. En el expediente que se tramite deberán constar los informes preceptivos sobre el cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 6.- Transmisión de licencias o comunicaciones previas

1.- Las licencias, así como el ejercicio de los derechos derivados de las comunicaciones previas, relativos a las condiciones de una obra, instalación o servicio, serán transmisibles. Para que opere el cambio de titularidad, será preciso que se acredite ante el Ayuntamiento que la transmisión se ha producido -con la aportación de la documentación correspondiente-, la disponibilidad del local y el documento de cesión a tal fin por el titular inicial, haciendo expresa referencia a la licencia o comunicación previa de cuya transmisión se trate.

2.- Una vez producida la transmisión, el nuevo titular se subrogará en los derechos, obligaciones y responsabilidades derivados de la licencia concedida o de la comunicación previa cumplimentada.

3.- Para las prestaciones de servicios y ejercicio de actividades, en tanto su naturaleza se vincula a las tradicionalmente denominadas "autorizaciones de funcionamiento" que generan un vínculo permanente entre el titular del derecho y la administración, el titular deberá acondicionar el local y cumplimentar los requisitos de la actividad de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, en todo momento, en los términos y plazos que ésta disponga.

4.- No obstante lo anterior, si la transmisión de la licencia o comunicación previa se hubiera producido sin que el anterior y el nuevo titular lo hubiesen comunicado al Ayuntamiento, ambos serán responsables del incumplimiento de dicha obligación.

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

TÍTULO II. DE LAS ACTUACIONES SOMETIDAS AL PROCEDIMIENTO DE LICENCIA

CAPÍTULO PRIMERO. Régimen jurídico de las licencias

Artículo 7.- Objeto y efectos de la licencia

1.- En los términos legalmente establecidos, la licencia urbanística o la licencia para el ejercicio de actividades o servicios es un acto reglado dictado por el órgano competente de la administración municipal por el cual, previa comprobación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación aplicable, se autoriza al solicitante a ejecutar las obras o desarrollar las actividades o servicios proyectados.

2.- No se podrá iniciar la ejecución de las obras ni implantar las actividades o servicios en tanto no se obtenga la preceptiva licencia y se haya presentado, en su caso, la correspondiente declaración responsable del facultativo competente, cuando resulte exigible.

Artículo 8.- Alcance del control municipal sobre la solicitud de licencia y documentación aportada

1.- La intervención municipal a través de la licencia urbanística o licencia de actividad tendrá por objeto la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y de la documentación exigible para ejecutar las obras o implantar o ejercer la actividad o servicio, así como verificar la conformidad de lo proyectado con la normativa urbanística y sectorial de aplicación, valorando, en su caso, las medidas correctoras propuestas y su grado de eficacia.

2.- La intervención municipal a través de la licencia urbanística no comprende el control de los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones, a las condiciones de montaje de instalaciones o a la calidad de los elementos o materiales empleados, cuya responsabilidad es exclusiva del proyectista, de la dirección técnica, de la promotora o de la empresa constructora o instaladora.

Artículo 9.- Obligaciones del titular en relación con obras o actividades autorizadas por licencia

El titular de la licencia está obligado a realizar las obras o implantar y desarrollar la actividad de acuerdo a los términos de la misma, en los plazos establecidos y a solicitar, en su caso, las prórrogas que correspondan.

Artículo 10.- Régimen jurídico del silencio administrativo en supuestos de sujeción a licencia

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

2.- Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia sin que la administración municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a) Si la licencia solicitada se refiere a actuaciones que pudieran afectar a vías públicas, espacios libres o a bienes de dominio público local o patrimoniales, se entenderá denegada.

b) Cuando para su concesión se exigiera una autorización preceptiva previa de otra administración pública y hubiera transcurrido el plazo del que ésta dispone para pronunciarse, se entenderá denegada salvo que la legislación sectorial de aplicación disponga lo contrario.

c) En otro caso, se entenderá otorgada por silencio administrativo en los términos legalmente establecidos, al transcurso del plazo de tres meses, salvo que se establezca otro plazo para la resolución del procedimiento, desde la fecha de la solicitud o de la presentación de la documentación completa a la administración. No operará en ningún caso el silencio cuando lo proyectado o ejecutado contravenga la legislación urbanística o no se hubiese presentado la documentación completa que permita a la administración pronunciarse sobre la legalidad de lo solicitado.

CAPÍTULO SEGUNDO. Actos sujetos a licencia.

Artículo 11.- Actuaciones urbanísticas sometidas al régimen de licencia urbanística.

Sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, están sujetos a licencia urbanística todos aquellos actos de uso del suelo, subsuelo o vuelo, la implantación sobre ellos de construcciones, edificaciones, instalaciones, derribos de lo existente y cualquier alteración que se ejecute en el suelo y subsuelo, en los que, en aplicación de la legislación vigente, se den «razones imperiosas de interés general» para la protección del medio ambiente y del entorno urbano así como para la conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural, en particular los siguientes:

1. Las parcelaciones, segregaciones, normalización de fincas o cualquier otro acto de división de predios en cualquier clase de suelos no incluidos en proyectos de reparcelación por cualquiera de los sistemas de gestión del suelo.

2. Los grandes movimientos de tierra, obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo no comprendidos en obras de edificación o de urbanización aprobados, así como la extracción de áridos y explotación de canteras.
3. La aportación de tierras que determinen cambios en la configuración de la finca y los muros de contención.
4. La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que por sus características puedan afectar al paisaje o ejemplares que estén protegidos, en el caso de que su tramitación no se enmarque en un procedimiento administrativo único cuya resolución se atribuya a otra administración.
5. Las obras de nueva planta, rehabilitaciones integrales de edificios así como todo tipo de reformas en edificios existentes que alteren sus determinaciones fundamentales. A estos efectos, se entiende como alteración de determinaciones fundamentales del inmueble aquellas modificaciones que supongan cambios de uso, afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios (incluido el cierre o acristalamiento de terrazas existentes), a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a los elementos estructurales del edificio, a la edificabilidad, habitabilidad, al número de viviendas, locales o plazas de garaje o a las condiciones de seguridad.
6. La modificación de la estructura o aspecto exterior de los edificios. A estos efectos se entiende por modificación del aspecto exterior de los edificios el conjunto de obras a realizar en las fachadas del edificio que afecten significativamente a elementos estructurales de las fachadas, supongan modificación de tipología edificatoria o cambio de los materiales de la fachada, conlleven modificaciones de vanos y huecos o de la composición del inmueble, etc. No se incluyen en este concepto los trabajos de mantenimiento, conservación, limpieza o pintado de fachada.
7. Las actuaciones que se pretendan realizar en bienes declarados de interés cultural o incluidos en el Catálogo del patrimonio cultural de Galicia o en su entorno, así como también en aquellos incluidos en el catálogo del Plan General o en el planeamiento de desarrollo.
8. Las obras que se pretendan realizar en edificios fuera de ordenación que requieran de proyecto de edificación.
9. La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
10. Las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico, incluso cuando se trate de la ejecución simultánea de la urbanización con la edificación.
11. La realización de todo tipo de obras o actuaciones que se tengan que realizar en dominio público municipal o que requieran la conexión con servicios urbanísticos municipales, con excepción de las vinculadas con la apertura de zanjas para la disposición, reposición y mantenimiento de servicios, subministros e infraestructuras municipales objeto que seguirán el procedimiento establecido por la ordenanza municipal correspondiente.
12. La ejecución de obras o implantación de usos provisionales.
13. La implantación de casas prefabricadas e instalaciones similares con carácter provisional o permanente.
14. La realización de obras, construcciones o instalaciones en suelo rústico autorizables por licencia municipal
15. La primera ocupación de los inmuebles.
16. Y, en general, todas aquellas obras o actuaciones asimilables a las anteriores aunque no se citaran en los apartados que anteceden; en las que se aprecien «razones imperiosas de interés general» por la naturaleza de las mismas o por su incidencia en la protección del medio ambiente y del entorno urbano; las que se sujeten a licencia por la legislación urbanística y las que precisen de proyecto de edificación de acuerdo con lo establecido por la Ley de Ordenación de la Edificación.

Artículo 12.- Actividades o servicios sometidos al régimen de licencia de actividad

1.- Con carácter general se suprime la sujeción a licencia de los actos vinculados a la implantación y ejercicio de actividades económicas, comerciales, empresariales, profesionales e industriales, la implantación de estaciones e instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, en este caso, sin perjuicio de la sujeción a licencia urbanística de las solicitudes para la ejecución de obras que impliquen la intervención en edificios catalogados o impacto ambiental de conformidad con la legislación correspondiente; las de publicidad exterior, y para la apertura al público de establecimientos. El título habilitante para su ejercicio, en un establecimiento determinado, se obtendrá con la formalización de comunicación previa, de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza.

2.- En atención a la concurrencia de razones de interés general derivadas de la necesaria protección de la seguridad y salud pública, de los derechos de las personas consumidoras y usuarias, del mantenimiento del orden público, así como de la adecuada conservación del medio ambiente y el patrimonio histórico artístico, será preceptiva la obtención de licencia para la apertura de establecimientos y la celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas que se desarrollen en establecimientos públicos con un aforo superior a 500 personas, o que presenten una especial situación de riesgo de

conformidad con lo dispuesto en la normativa técnica en vigor; la instalación de terrazas al aire libre o en la vía pública anexas al establecimiento de conformidad con lo establecido por la ordenanza que expresamente regule los usos en espacios públicos; la celebración de espectáculos y actividades extraordinarias, y, en todo caso, los que requieran la instalación de escenarios y estructuras móviles; la celebración de los espectáculos públicos y actividades recreativas o deportivas que se desarrollen en más de un término municipal de la comunidad autónoma, conforme al procedimiento que reglamentaria se establezca; la celebración de los espectáculos y festejos taurinos y la apertura de establecimientos y la celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas cuya normativa específica exija la concesión de autorización.

3.- La solicitud de licencia se resolverá en el plazo de tres meses que se computará desde el día en el que conste la solicitud con la documentación completa en alguno de los registros de entrada de documentos legalmente previstos. Los requerimientos de documentación y de aportación de los informes sectoriales preceptivos, suspenderán el cómputo del plazo establecido para la resolución de lo solicitado, y se reanudará luego de su aportación.

4.- El transcurso del plazo establecido para la concesión de la licencia determinará su adquisición por silencio administrativo si consta aportada la documentación completa que hubiera permitido resolver y la pretensión se ajusta a la normativa de aplicación al tiempo de la solicitud.

CAPÍTULO TERCERO: Procedimiento general para el otorgamiento de licencias urbanísticas.

Artículo 13.- Solicitud de licencia y presentación de proyecto o memoria

1.- Las solicitudes de licencia deberán presentarse en los registros públicos, y en su caso, telemáticos, habilitados para la entrada de documentos, con arreglo a lo previsto por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Se adjuntará a las mismas la documentación completa, exigible en cada caso, que permita a la administración conocer con exactitud lo proyectado. Se hará constar la referencia catastral de la finca.

No obstante lo anterior, no podrá impulsarse, ni exigirse, su tramitación en tanto la solicitud de licencia con el proyecto y la documentación exigida en cada caso no haya tenido entrada de forma inequívoca o fehaciente en el ayuntamiento.

2.- En su solicitud el interesado deberá indicar el domicilio a efectos de notificaciones, y el medio por el que desee ser notificado, siempre que éste garantice su recepción.

3.- A la solicitud de licencia se acompañará la documentación exigida en cada caso, así como el proyecto técnico redactado y suscrito por técnico competente, con detalle suficiente que permita a la administración valorar y pronunciarse sobre el cumplimiento de la legalidad de la propuesta. Si fuese exigible la autorización o informe preceptivo de otra administración pública con competencias concurrentes, se adjuntará a la solicitud. En los casos en los que la solicitud de autorización deba remitirse a otra administración por el ayuntamiento, el proyecto y documentación técnica se entregará por duplicado.

4.- La documentación presentada, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.

Artículo 14.- Supuestos de simultaneidad de obras y actividades

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

a) Cuando la actividad y la obra proyectadas estén sometidas al régimen de licencia, se solicitarán simultáneamente y se concederán en un único acto administrativo. De proceder la denegación de la licencia de actividad no se entrará a valorar la de obra y así se le comunicará al interesado.

b) Cuando la actividad pretendida se encuentre sujeta al régimen de comunicación previa y la de obra al régimen de licencia, se aportará con la solicitud de licencia de obras la comunicación previa formalizada y no podrán iniciarse las obras en tanto no se conceda. Concluidas las obras se presentará comunicación previa de inicio de actividad.

c) Cuando la actividad se encuentre sometida al régimen de licencia y la de obras al de comunicación previa, ésta última no adquirirá eficacia en tanto no se obtenga la preceptiva licencia que habilite la implantación de la actividad.

En ningún caso la ejecución de las obras en régimen de comunicación previa sin haberse obtenido licencia de actividad, autorización sectorial o formalizado la declaración responsable o comunicación previa prevista, generará responsabilidad de la administración.

d) Cuando la actividad o servicio y la ejecución de obras necesarias para su implantación se encuentren sometidos al procedimiento de comunicación previa deberán tramitarse simultáneamente. La falta de presentación de la comunicación de la actividad impedirá el uso de las instalaciones, sin que por un mero acto voluntario del administrado pueda derivarse responsabilidad alguna de la administración.

Artículo 15.- Subsanación de deficiencias y mejora de la solicitud

1.- Si los servicios municipales detectaran omisiones, falsedades, deficiencias o imprecisiones en la documentación presentada que da curso a la solicitud, se requerirá al solicitante para que en el plazo de 10 días complete, subsane o aclare aquéllas, con la advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su solicitud con arreglo a lo previsto por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Cuando el requerimiento se refiera a la aportación de documentación técnica compleja podrá concederse el plazo de un mes.

2.- El interesado podrá solicitar ampliación del plazo si en el término concedido no pudiera subsanar la deficiencia. El plazo que se conceda no podrá ser superior al señalado inicialmente. La denegación de la ampliación del plazo será motivada.

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

4.- La paralización del expediente por causa imputable al interesado por período superior a tres meses conllevará, previa advertencia al interesado, la caducidad del procedimiento y el archivo del expediente.

5.- En ningún caso podrá entenderse como mejora de solicitud la aportación de documentación que suponga una variación sustancial del objeto de la misma. En este caso, se desestimará la solicitud inicial y la interesada habrá de formalizar nueva solicitud de licencia con arreglo al nuevo proyecto.

Artículo 16.- Modificaciones al proyecto presentado

Si antes de que se concediera la licencia se pretendieran modificaciones al proyecto presentado, y estas modificaciones alterasen determinaciones fundamentales o significativas del proyecto (cambio o incremento del aprovechamiento urbanístico, volumen, altura, ocupación en planta, número de viviendas, usos, accesos y afección al entorno) el interesado deberá solicitar una nueva licencia que se tramitará con arreglo a la normativa vigente en la fecha de la nueva solicitud.

Artículo 17.- Modificación de las obras contenidas en el proyecto

1.- Si durante la ejecución de las obras o implantación de la actividad se previeran o produjeran variaciones que alteren significativamente el proyecto o memoria al que se refiera la licencia otorgada, el titular está obligado a solicitar nueva licencia que ampare las mismas.

2.- Las modificaciones que no alteren las condiciones urbanísticas del proyecto para el que se concedió licencia, deberán documentarse con memoria y planos, en su caso junto a la solicitud de primera ocupación o de funcionamiento de la actividad.

Artículo 18.- Informes técnicos

A la vista de la documentación presentada, los servicios municipales emitirán los informes técnicos y jurídicos preceptivos.

Artículo 19.- Resolución

1.- Una vez emitidos todos los informes preceptivos y completo el expediente, se formulará propuesta de resolución que se elevará al órgano competente para la adopción del acuerdo que corresponda.

2.- La resolución podrá adoptar las siguientes formas: concesión pura y simple de la licencia, concesión sujeta al cumplimiento de las condiciones legales establecidas, concesión con eficacia diferida para el caso de concederse sobre proyecto básico en tanto no se autorice el de ejecución, o denegación de la licencia.

3.- El incumplimiento de las condiciones legales específicas de las licencias que se reflejen expresamente en la resolución de concesión y las de carácter general que acompañan al acuerdo de concesión, supondrá la pérdida de eficacia de las licencias.

4.- Para la tramitación de la licencia se establece el plazo de tres meses.

Artículo 20.- Licencia concedida con relación a un proyecto básico

1.- Cuando la licencia urbanística se hubiera otorgado con relación a un proyecto básico, su titular viene obligado a presentar en el plazo de los seis meses señalado para el inicio de las obras, el proyecto de ejecución, y en su caso, el estudio de seguridad y salud, el proyecto de telecomunicaciones, el nombramiento de la dirección facultativa de las obras y del coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución. En dicho plazo deberá obtener la autorización del mismo y dar inicio a las obras.

2.- Este plazo comenzará a contar a partir de la notificación de la licencia otorgada sobre el proyecto básico. De no presentarse el proyecto de ejecución en el plazo señalado, procederá, previa audiencia del interesado, la declaración de la caducidad de la licencia.

3.- El proyecto de ejecución se corresponderá con el contenido del básico autorizado. En el caso de que éste contemple la ejecución de obras substancialmente diferentes de las autorizadas se deberá tramitar una nueva licencia.

Artículo 21.- Plazos para la ejecución de obras.

1.- Los plazos de inicio y finalización de las obras se determinarán en la licencia considerando las características de las mismas, su emplazamiento y el alcance de las de urbanización de ejecución simultánea. Se establecen como plazos máximos el de seis meses para el inicio de las obras y el de tres años para su completa ejecución, en el que se incluyen las obras necesarias para la conversión de la finca en solar, en su caso.

2.- Los plazos se computan desde el día siguiente de la fecha de notificación de la licencia.

3.- En el plazo de seis meses, establecido para el inicio de las obras, deberá obtenerse la aprobación del proyecto de ejecución, sin la cual no podrá comenzarse la construcción

Artículo 22.- Prórroga de los plazos de ejecución

1.- Los plazos establecidos en las licencias para iniciar o finalizar la ejecución de las obras podrán prorrogarse a instancia de su titular.

2.- En cualquier caso, la prórroga se concederá por un plazo no superior al inicialmente acordado.

3.- No procederá la concesión de prórroga para el inicio de las obras cuando en el momento de resolverse resultase de aplicación una normativa urbanística incompatible con las obras autorizadas que determinaría la situación de fuera de ordenación urbanística del edificio o construcción.

Artículo 23.- Licencia de primera ocupación.

1.- No se ocuparán los edificios sin la obtención de la preceptiva licencia. La licencia de primera ocupación de los edificios y de funcionamiento de instalaciones y actividades, tiene por objeto la comprobación de la ejecución de las obras e implantación de las instalaciones y usos de conformidad con los términos de la licencia concedida.

2.- A la solicitud de la licencia de primera ocupación, en la que junto a los datos del solicitante se indicará la numeración catastral del inmueble, se acompañará el certificado de la dirección técnica de las obras acreditativo de la fecha de la finalización de las mismas y su ejecución de conformidad con la licencia concedida en todos sus términos, así como la certificación de las instalaciones a las que se refiere el Código Técnico de la Edificación.

3.- Comprobada la documentación aportada, por los servicios técnicos municipales se procederá a inspeccionar las obras ejecutadas, las conexiones urbanísticas realizadas, o, en su caso, las obras de urbanización ejecutadas para la conversión simultánea a la edificación de la parcela en solar.

4.- Si se comprueba que las obras no se encuentran completamente finalizadas, con el enfoscado y pintado exterior de los locales y bajos del edificio; acondicionadas las zonas de ajardinamiento; o que permanecen en la finca instalaciones afectas a las obras, vallados, casetas, y postes, luego de soterrada la instalación eléctrica, en su caso, se acreditará por la promotora la realización de cuantas actuaciones le correspondan ante la entidad titular de la instalación; se suspenderá el procedimiento y se requerirá su retirada, y la ejecución de obras necesarias para la correcta finalización de las obras en condiciones de ornato público.

5.- Los servicios urbanísticos y el viario público afectados por las obras se encontraran en correcto estado. De lo contrario se suspenderá el procedimiento y se requerirá su correcta reposición en condiciones de seguridad, funcionalidad y ornato público.

6.- La ejecución de las obras sin ajustarse a los términos de la licencia concedida dará lugar a la denegación de la licencia de primera ocupación y a la incoación del procedimiento de reposición de la legalidad, sin perjuicio del sancionador que corresponda contra los responsables de la infracción.

7.- La licencia de primera ocupación conlleva la autorización del garaje en el que se disponen las plazas de aparcamiento, cuando ello hubiese constituido una condición sin la que no se habría podido acordar la concesión de la licencia urbanística. El ayuntamiento establecerá el procedimiento adecuado para garantizar el acceso al garaje al tiempo que se ocupa el inmueble.

8.- La ocupación del inmueble sin la preceptiva licencia dará lugar a la adopción de las medidas cautelares necesarias para impedirlo, en particular la orden de corte de los subministros de energía, agua y gas.

Artículo 24.- Caducidad y pérdida de efectos de las licencias urbanísticas

1.- Las licencias caducarán, salvo causa de fuerza mayor, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera dado inicio a la ejecución de las obras e implantación de las instalaciones amparadas por la licencia en el plazo de seis meses.
- b) Cuando no se hubiera cumplido el plazo de ejecución de las obras determinado en la licencia.
- c) Cuando se hubiera interrumpido la ejecución de las mismas por tiempo superior a seis meses.
- d) Cuando hubiese transcurrido el plazo señalado en el acuerdo concesión de la licencia sobre proyecto básico sin que se aportara el correspondiente proyecto de ejecución.

2.- La caducidad de la licencia será declarada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos mencionados anteriormente, cuando no se acredite, en el curso del procedimiento, la intención de la interesada en la ejecución de las obras. El ánimo de edificar se acreditará con la aportación documental que asegure la contratación o la fecha cierta del inicio de las obras y no se considerará como tal, al efecto, la mera presentación de alegaciones de las que se infiera la sola intención del mantenimiento en vigor de la licencia.

3.- La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control.

4.- Declarada la caducidad de la licencia podrá solicitarse por la persona interesada nueva licencia. Esta licencia se tramitará de conformidad con la normativa urbanística vigente en la fecha de la nueva solicitud.

De no instarse nueva licencia se procederá a la tramitación del procedimiento de edificación o rehabilitación forzosa correspondiente, sin perjuicio de la exigencia del cumplimiento de las obligaciones de la propiedad con la adopción de las órdenes de ejecución, en los términos establecidos en la legislación urbanística.

5.- El incumplimiento de las condiciones específicas y generales de las licencias dará lugar a la pérdida de su eficacia y a la reposición de la legalidad urbanística vulnerada.

Artículo 25.- Revisión de oficio de las licencias

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

2.- Igualmente, podrán ser revisados de oficio los actos dictados en la tramitación de comunicaciones previas y declaraciones responsables cuando contravengan la legalidad.

CAPÍTULO CUARTO. Procedimiento para la concesión de licencias de actividades recreativas, espectáculos públicos y control de las sujetas a evaluación ambiental**Artículo 26.- Procedimiento para la concesión de licencias para actividades recreativas, deportivas y espectáculos públicos.**

1.- Para la apertura de establecimientos destinados a actividades recreativas y espectáculos públicos cuyo aforo sea superior a 500 personas o que presenten una especial situación de riesgo, las que tengan carácter extraordinario, requieran la instalación de escenarios y estructuras móviles, las que su normativa específica las sujete a la previa obtención de licencia y los espectáculos y festejos taurinos, se formalizará la solicitud de licencia que contendrá los datos identificativos del titular de la actividad u organizador del evento, y, en su caso, de la persona que actúe en calidad de representante, así como la dirección a efectos de notificaciones, física y telemática. Igualmente, se consignarán la dirección exacta del local y sus características.

En todo caso se indicará la numeración catastral del inmueble.

A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:

a) Proyecto técnico de las instalaciones proyectadas en el local, con indicación de la altura, superficie, división y usos de las distintas estancias, en su caso, y justificación del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, las condiciones de seguridad e higiene en el trabajo, las de accesibilidad y las de protección contra la contaminación acústica, firmado por técnico competente. El cumplimiento de la normativa de protección contra la contaminación acústica se acreditará de acuerdo a lo establecido por la ordenanza municipal que la regula.

b) Plan de emergencia, plan de autoprotección, memoria de movilidad o estudio de evaluación de la movilidad generada y dispositivo de asistencia sanitaria, redactados de conformidad con la normativa vigente, y siempre que sus contenidos no se hayan incorporado al proyecto técnico a que se hace referencia en el apartado anterior.

c) Compromiso de contratación de los seguros legalmente previstos.

d) Nombramiento de la dirección técnica de la ejecución del proyecto a quién corresponderá expedir la certificación acreditativa de la adecuación del establecimiento a la licencia otorgada. Deberá consignarse el nombre, la dirección, la titulación y la habilitación profesional.

e) La solicitud de la licencia urbanística, en su caso, acompañada por la documentación correspondiente.

f) Pago de las tasas de tramitación

g) Documento acreditativo del alta en el IAE o el alta en obligaciones tributarias que acredite la identidad del epígrafe correspondiente con el de la actividad solicitada

h) Documento acreditativo de la disponibilidad del local

i) Copia de la escritura de la sociedad civil o mercantil que se constituya con el objeto del desarrollo de la actividad.

2.- De no aportarse junto a la solicitud las autorizaciones sectoriales que en su caso procedan, se requerirá su aportación, quedando suspendido, a efectos del cómputo del plazo previsto para resolver, el procedimiento de tramitación de la licencia. Se suspenderá, igualmente, durante el plazo de emisión de los informes sectoriales preceptivos.

La denegación de las autorizaciones sectoriales impide la concesión de la licencia.

Los informes y dictámenes serán vinculantes en sentido negativo y en cuanto a la imposición de condiciones de licencia.

3.- Recibida por la administración la solicitud de licencia con la documentación completa, se emitirá informe urbanístico sobre el uso y las obras proyectadas, y el correspondiente a las instalaciones, protección contra incendios, contaminación acústica, accesibilidad y sobre el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación. De acuerdo con lo informado se podrá requerir al solicitante la adopción de medidas correctoras con carácter previo a la concesión de la licencia, para cuya aportación se concederá el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se continuará con la tramitación de la licencia con la documentación obrante en el expediente.

4.- Concluidas las actuaciones, se emitirá el preceptivo informe jurídico con propuesta de resolución.

5.- La licencia habrá de resolverse en el plazo de tres meses por resolución motivada y contendrá los datos identificativos del titular de la actividad, del local y sus condiciones, superficie, aforo y nivel de emisión acústica máximos autorizados así como las del desarrollo o ejercicio de la actividad. Igualmente, habrán de constar las condiciones especiales necesarias para el desarrollo de la actividad en observancia de la normativa sectorial de que se trate. De comprobarse el incumplimiento de las mismas la licencia quedará sin efecto.

6.- La licencia se entenderá concedida por silencio cuando se hubiese acompañado a la solicitud la documentación completa requerida que permita a la administración pronunciarse sobre la legalidad de lo solicitado y ello no vulnere la legislación vigente.

7.- Implantada la actividad, la titular de la licencia presentará en el registro municipal el certificado de las instalaciones, el certificado de la empresa homologada en materia acústica indicativa de las medidas implantadas y del sonógrafo instalado, con medición acústica realizada desde la fuente de emisión y en las zonas sensibles de recepción que pudieran verse afectadas. Si se hubiesen ejecutado obras, se aportará el certificado final de las obras, junto a la comunicación previa de inicio de actividad

Por el ayuntamiento se procederá a la inspección del local para comprobar la eficacia de las medidas correctoras, y la conformidad de lo ejecutado con los términos de la licencia concedida. Si los técnicos municipales comprobasen la ineficacia o inexistencia de alguna de las medidas correctoras se requerirá al titular de la actividad su subsanación o implantación, sin que pueda ejercer la actividad en tanto no se dé cumplimiento a lo ordenado. Transcurrido el plazo de un año sin que se dispongan las medidas acordadas se tramitará la caducidad del expediente.

8.- La licencia otorgada por el ayuntamiento será título suficiente para acreditar la actividad, condiciones y características del establecimiento público y deberá exponerse en un lugar visible y de fácil acceso.

9.- En todo momento la actividad y el local estarán sujetos al control e inspección municipal, así como al cumplimiento de la normativa sectorial que entre en vigor en los términos y condiciones que la misma establezca. De comprobarse el incumplimiento de las condiciones de las licencias y autorizaciones concedidas o de la normativa de aplicación, se procederá a acordar el cese de la actividad como medida cautelar al tiempo que se ordena la adopción de las medidas y requisitos legalmente previstos en el plazo que se señale. No se podrá reiniciar la actividad en tanto no se compruebe el cumplimiento de lo ordenado y así se acuerde expresamente por la administración.

10.- Las licencias de actividad podrán ser objeto de transmisión siempre que exista entre la concedida al transmitente y la proyectada por el adquirente una identidad total de la actividad y del local y sus instalaciones.

A la solicitud deberá acompañarse la siguiente documentación:

- a) Documento de cesión del titular de la licencia al nuevo adquirente, o en su defecto, documento acreditativo de la pérdida de la disponibilidad del local por el anterior titular (sentencia de desahucio o lanzamiento o cualquier otro documento que pruebe la pérdida de la disponibilidad del local) o acreditación de fallecimiento del anterior titular (certificado de defunción y declaración de herederos)
- b) Alta en el IAE u obligaciones tributarias en la que se refleje el epígrafe fiscal y el local afecto a la actividad
- c) Documento acreditativo de la disponibilidad del local (contrato de arrendamiento, escritura de compraventa etc.)
- d) Copia del documento de constitución de la sociedad civil o mercantil y de su representación legal, o del DNI de los integrantes, en su caso
- e) Documentos acreditativos del desarrollo de la actividad durante el año anterior a la solicitud de transmisión
- f) Documentación técnica justificativa de la adecuación del establecimiento y sus instalaciones a la normativa de aplicación.
- g) Pago de las tasas de tramitación

12.- Las licencias de actividad y apertura caducarán cuando el establecimiento permanezca cerrado durante un período superior a un año o si transcurrido el mismo plazo desde la fecha de la recepción de la licencia no se iniciase la actividad. A tal fin se tramitará el correspondiente procedimiento contradictorio.

13.- Las licencias se extinguirán por pérdida del objeto, fallecimiento, o disolución de su titular si no se solicita la transmisión de las mismas en un plazo que no podrá ser superior a un año desde la fecha en que tales circunstancias hubiesen tenido lugar.

14.- El incumplimiento de las condiciones de la licencia o la falta de acondicionamiento del local con la adopción de las medidas correctoras necesarias para el desarrollo de la actividad con las garantías de seguridad y erradicación de molestias legalmente establecidas, producirán la pérdida de eficacia de la licencia y el cese definitivo de la actividad que se tramitará por procedimiento contradictorio.

15.- Procederá la revocación de las licencias cuando se modifiquen substancialmente o desaparezcan las condiciones bajo las que fueron concedidas, por la concurrencia de circunstancias sobrevenidas que hubiesen determinado su denegación o por aplicación de una sanción firme.

El procedimiento habrá de resolverse en el plazo de seis meses previa audiencia de la interesada.

Artículo 27.- Procedimiento para el control de actividades sujetas a la normativa de evaluación ambiental.

1.- Los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental se regularán por la normativa sectorial correspondiente y no estarán sujetos a la declaración de incidencia ambiental.

2.- Se someterán al procedimiento de evaluación de incidencia ambiental las instalaciones y actividades relacionadas en la normativa que establezca su sujeción.

3.- La declaración de incidencia ambiental se tramitará ante la consellería competente en materia de medio ambiente. El ayuntamiento remitirá al órgano ambiental correspondiente los informes que se le soliciten.

No podrán formalizarse comunicaciones previas ante la administración si no se aporta la Declaración de incidencia ambiental.

Si se considera emitida con carácter favorable por silencio administrativo, se acompañará la solicitud presentada en el registro de entrada correspondiente acreditativa de la fecha y lugar de presentación, así como de la documentación que la acompañó. Sin perjuicio de ello, el ayuntamiento recabará informe del órgano ambiental. Si éste se emitiese en sentido desfavorable se procederá a la suspensión de los efectos de la comunicación previa y a la del ejercicio de la actividad.

4.- Las personas interesadas podrán solicitar informes previos a la tramitación de las licencias con el objeto de conocer tanto la admisibilidad urbanística del uso como la sujeción o no al procedimiento de evaluación ambiental, no resultando vinculante, en este último caso, lo informado para la consellería competente.

5.- Las modificaciones que se operen en las instalaciones, locales y construcciones afectas a la actividad sometida a la declaración de incidencia ambiental, así como los cambios que se produzcan en la persona titular de la actividad, obligan a la presentación de comunicación previa acompañada del proyecto técnico que documente las modificaciones pretendida, o, en su caso la documentación acreditativa del cambio de titularidad.

Las modificaciones substanciales que supongan incrementos superiores al 50% de la capacidad productiva, de las materias primas empleadas, incremento del consumo de agua o energía o del vertido de aguas residuales; incrementos superiores al 25% de emisiones de contaminantes atmosféricos, de algún producto contaminante o de la suma total de

contaminantes emitidos, o la incorporación al sistema de producción del mismo porcentaje de sustancias peligrosas; la implantación de nuevos focos de emisión catalogados, obligan a la obtención de una nueva Declaración de incidencia ambiental. El mantenimiento de estos umbrales será observado durante el tiempo de desarrollo de la actividad.

El ayuntamiento podrá requerir en cualquier momento a la titular de la actividad, la aportación de informes con certificado de inspección que serán expedidos por facultativos debidamente cualificados o entidades debidamente homologadas.

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

Artículo 28.- Control municipal sobre las obras o actividades sujetas a licencia

1.- El Ayuntamiento ejercerá sus funciones de control de la legalidad sobre las obras o actividades sujetas a licencia.

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

3.- El mismo régimen de control municipal se observará para el ejercicio de actividades, tanto en lo relativo a la protección de la legalidad urbanística y medioambiental, como al control de los requisitos de la actividad y condiciones del establecimiento de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación en los términos que ésta determine, durante el período de vigencia de la licencia.

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

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

Artículo 29.- Objeto y efectos de la presentación de la declaración responsable o comunicación previa.

1.- En los términos legalmente establecidos, tanto la declaración responsable como la comunicación previa es el acto por el que la persona interesada formaliza ante la administración, mediante el modelo que se pone a su disposición telemáticamente o en las oficinas de información y registro su intención, en el caso de la declaración responsable, de ejercer un derecho previamente reconocido acreditando el cumplimiento de los requisitos establecidos a tal fin, o, en la comunicación previa, de ejercer una actividad o servicio en un establecimiento determinado del territorio municipal o la ejecución de obras en los mismos. Al escrito formalizado deberá obligatoriamente acompañarse la documentación exigida en cada caso, de acuerdo a lo indicado en el modelo formalizado.

2.- Con la presentación de la declaración responsable o comunicación previa se inicia la actividad de la administración en el ejercicio de sus competencias de control de la legalidad y de policía, que se realizará a posteriori.

3.- El ejercicio de estos derechos se encuentra supeditado a la presentación, junto al modelo formalizado, de la documentación establecida para cada tipo de obra, actividad o servicio. Una vez presentada, tendrá la consideración de documento público, a todos los efectos, y los declarantes y comunicantes habrán de responder de la veracidad y exactitud de los datos consignados.

4.- La presentación de una declaración responsable o comunicación previa no surtirá efectos en los siguientes casos:

- a) Cuando no haya acompañado al modelo formalizado la documentación de carácter esencial exigida en cada caso.
- b) Cuando del contenido de las pretensiones comunicadas al Ayuntamiento por el interesado se derivara su sometimiento a licencia o autorización previa.
- c) Cuando para la ejecución de las obras o la implantación de la actividad o servicio fuera preceptivo informe o autorización previo de otros organismos públicos que no se adjunta en el momento de formalizar la declaración o comunicación.
- d) Cuando la actuación efectivamente desarrollada por el interesado sea contraria a la normativa de obligada observancia.

5.- La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable o comunicación previa, o su falta de presentación ante la administración municipal determinará, previa audiencia del interesado, la imposibilidad de iniciar o de continuar con el ejercicio del derecho a ejecutar las obras o actuaciones pretendidas o a desempeñar la actividad manifestada, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Artículo 30.- Contenido de la función inspectora municipal

1.- En los supuestos de actuaciones sometidas al régimen de declaración responsable o comunicación previa, la intervención municipal se circunscribirá al examen de la documentación presentada, su integridad formal, la suficiencia legal del proyecto técnico, memoria o cualquier otra documentación exigible para ejecutar las obras e implantar la actividad y a verificar su conformidad con la legalidad urbanística y la normativa sectorial de aplicación.

2.- Con posterioridad a la ejecución de las obras e implantación de la actividad o servicio, el ayuntamiento comprobará la conformidad de aquéllas con la documentación presentada. Los servicios municipales procederán a la inspección de las obras, instalaciones y actividades en el orden que en cada caso se establezca según los instrumentos de control de que se disponga. No se realizará, con carácter general, emplazamiento previo.

No obstante, la persona interesada podrá solicitar de la administración la verificación de la inspección de las obras, instalaciones y actividades o servicios.

3.- La inspección inicial se realizará en el plazo de seis meses desde la fecha de la formalización de la comunicación previa. Para el desarrollo de actividades y servicios de duración indeterminada sus titulares están obligados al mantenimiento de los requisitos y condiciones comunicados para su ejercicio, por lo que se encuentran sometidos a la inspección permanente de la administración competente.

Del resultado de la inspección se dará traslado a la interesada.

Artículo 31.- Obligaciones del titular en relación con la ejecución de obras o ejercicio de actividades sometidas a declaración responsable y comunicación previa

1.- El titular de los derechos derivados de una declaración responsable o comunicación previa está obligado a ejecutar las obras e implantar las actividades o servicios en las condiciones contenidas en la documentación presentada.

2.- Las personas titulares de actividades y servicios están obligadas a facilitar la labor inspectora de la administración, para lo que habrán de poner a disposición de los inspectores y de la administración las certificaciones de las instalaciones; certificado de inspección técnica y de final de obra, firmados por técnico competente, acreditativos del ajuste del establecimiento y de las instalaciones a lo establecido en el proyecto técnico de la actividad que acompaña a las comunicaciones previas; certificado de medición de aislamiento acústico del establecimiento por empresa homologada para actividades susceptibles de generar ruidos, (academias de baile, música y canto, centros veterinarios, gimnasios, guarderías y centros de ocio infantil, centros religiosos y culturales, y actividades vinculadas a la hostelería, restauración y ocio); copia de la inscripción de la instalación en el registro de instalaciones correspondiente de los aparatos susceptibles de producir cualquier tipo de radiación, (rayos X en consultas y clínicas, solariums en centros de bronceado o estéticos, etc.), entre otras.

CAPÍTULO SEGUNDO. Procedimiento de comunicación previa.**Artículo 32.- Comunicación de ejecución de obras o implantación de actividad**

1.- Con carácter previo a la ejecución de obras o inicio de actividades y servicios con la apertura de un local o establecimiento, las personas interesadas deberán comunicar a la administración sus datos identificativos, los de la actividad y las características del local o establecimiento, que acreditarán con la documentación exigible de conformidad de acuerdo a lo señalado en el modelo normalizado que la administración pondrá a su disposición y la autorización o declaración ambiental que proceda y los informes o las autorizaciones sectoriales preceptivas.

La comunicante responderá de la veracidad de los datos consignados y de la documentación aportada, así como del cumplimiento de la legislación urbanística y normativa sectorial de aplicación.

2.- La documentación exigible vendrá determinada por el alcance de las obras y el objeto de las actividades o servicios.

3.- No se podrá dar comienzo a la ejecución de las obras o al ejercicio de una actividad o servicio en tanto no se acompañe, o adjunte, a la comunicación previa la documentación completa que proceda en cada caso, en los términos establecidos en esta ordenanza.

No podrán ejecutarse las obras vinculadas a la implantación de una actividad o servicio en tanto en tanto no transcurran quince días desde su comunicación y se obtenga la licencia de actividad o se presente la comunicación previa respecto de la actividad o servicio. Si las obras comunicadas fuesen inútiles por no ser autorizable el uso proyectado, no se generará responsabilidad de la administración.

Ejecutadas las obras necesarias para la implantación de la actividad o servicio, se presentará la comunicación previa de inicio de actividad, a la que se acompañarán los certificados acreditativos de su finalización de acuerdo con la documentación aportada.

4.- Para cada actuación se presentará una única comunicación previa. La presentación de diferentes escritos y comunicaciones relativos a distintas obras para un mismo local, vivienda, edificio o construcción, dará lugar a que se requiera la modificación de la comunicación para que se incorpore y documente la actuación integral o se solicite licencia.

5.- La modificación de las condiciones de los establecimientos, de las del ejercicio de la actividad o servicio obliga a la presentación de una nueva comunicación previa. Igualmente, en los casos de transmisión de la titularidad de la actividad o servicio se presentará la correspondiente comunicación previa.

Artículo 33.- Subsanación de deficiencias y mejora de la comunicación presentada

1.- Si los servicios municipales detectaran omisiones, deficiencias o imprecisiones en la comunicación de la interesada o en la documentación que se adjunta al mismo, se le requerirá para que en el plazo de 10 días las complete, subsane o aclare, con la indicación de que, entretanto, los efectos de la comunicación previa quedan suspendidos. Transcurrido dicho plazo sin que se presente la documentación requerida, la comunicación formulada por el interesado quedará sin efecto y se incoará expediente de reposición de la legalidad y sancionador de comprobarse la ejecución de la obra o la implantación de la actividad o servicio.

2.- El interesado podrá solicitar ampliación del plazo si éste resultare insuficiente para subsanar la deficiencia. La denegación de la ampliación de plazo será motivada.

3.- Cumplimentado por el interesado el requerimiento de subsanación y mejora de la comunicación, se alzarán la suspensión acordada y se le entregará el escrito de recepción municipal de lo comunicado.

Artículo 34.- Suspensión cautelar.

1.- Presentada la documentación completa, los servicios municipales realizarán una comprobación inicial de la misma. Si de su contenido se pudieran derivar dudas sobre la legalidad urbanística del local, edificio, instalación o construcción sobre la que se proyecta la ejecución de obras o implantación de actividades, se suspenderá el objeto de la comunicación por un plazo de diez días con carácter cautelar y se dará traslado a la interesada. Transcurrido el plazo señalado, la administración resolverá sobre la existencia o no de irregularidades urbanísticas.

2.- De comprobarse la inexistencia de irregularidades se notificará al interesado escrito de recepción de lo comunicado.

En caso contrario, comprobada la existencia de infracciones urbanísticas previas al acto de comunicación sobre el local o construcción objeto de la misma, se incoará el procedimiento de reposición de la legalidad, suspendiéndose, en todo caso, la ejecución de obras o implantación de actividades en tanto éste no se resuelva.

3.- Igualmente, se procederá a la suspensión de la ejecución de obras o del ejercicio de la actividad o servicio cuando de la labor inspectora resulte comprobado la existencia de desconformidades o desajustes entre lo comunicado y lo ejecutado o la comisión de una infracción urbanística, en tanto se resuelvan los correspondientes procedimientos de reposición de legalidad o sancionador.

Artículo 35.- Plazos para ejecutar las obras o implantar las actividades o servicios.

1.- Se establece el plazo de quince días, como mínimo, para el inicio de las obras comunicadas. Durante éste los servicios municipales comprobarán la adecuación de la documentación adjunta así como el cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial de aquellas.

2.- El plazo máximo establecido para ejecutar las obras será de seis meses. Igual plazo se establece para la implantación de actividades o servicios. Este plazo se computa desde la fecha de la presentación de la comunicación previa.

3.- El plazo establecido en la comunicación previa para la ejecución de las obras o implantación de actividades o servicios podrán prorrogarse a instancia del titular, siempre que se realice con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquéllas. A tal fin deberá formalizarse la correspondiente comunicación previa a la que se acompañará documentación acreditativa del estado de las obras o instalaciones.

4.- En cualquier caso, la prórroga sólo se concederá por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente fijado.

Artículo 36.- Extinción y caducidad de las comunicaciones previas

1.- El título habilitante para el ejercicio de los derechos derivados de las comunicaciones previas se extinguirá por las mismas causas que las establecidas para los actos administrativos.

2.- El título habilitante derivado del ejercicio de las competencias de la administración local de control de legalidad que comporta la formalización de las comunicaciones previas podrá declararse caducado en los siguientes casos:

a) Cuando no se hubieran ejecutado las obras o implantado las actividades y servicios en el plazo fijado en la comunicación previa o en el de seis meses.

b) Cuando se hubiera interrumpido el ejercicio de la actividad durante el plazo de un año.

c) En el caso de la prestación de servicios o ejercicio de actividades para cuya implantación hubiese sido necesaria la ejecución de obras e instalaciones en el establecimiento afecto, cuando no se hubiese iniciado la actividad en los seis meses siguientes a la finalización de las obras o implantación de las instalaciones.

3.- En todo caso, la caducidad se declarará previa audiencia del interesado.

4.- La declaración de caducidad imposibilitará el inicio o ejecución de las obras o el ejercicio de la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control, y obligará a la tramitación de una nueva comunicación previa.

Artículo 37.- Revisión de oficio de las actuaciones declaradas o comunicadas

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

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

Artículo 38.- Actos y actividades sujetas al procedimiento de Comunicación Previa.

1.- La implantación y el desarrollo de actividades y servicios económicos, empresariales, profesionales y comerciales y la apertura de establecimientos cuando no concurren las circunstancias previstas para su sujeción a licencia. En ningún caso se seguirán por este procedimiento aquellos que estén sometidos al régimen de licencia de acuerdo con la legislación aplicable, por afectar al orden urbanístico, a la protección del patrimonio histórico, artístico, cultural y medioambiental, o al orden público

2.- Los actos de uso del suelo y el subsuelo que la legislación urbanística no someta a la obtención de licencia urbanística y los que en su caso se establezcan legalmente.

CAPÍTULO TERCERO: Régimen de la Declaración Responsable

Artículo 39.- Actuaciones sujetas a Declaración Responsable.

1.- Están sujetas al régimen de declaración responsable las actividades derivadas del ejercicio propio de facultativos y prestadores de servicios para los que se precise una determinada titulación académica, formación técnica concreta o especializada o el cumplimiento de los requisitos necesarios que habiliten para el ejercicio de aquellas cuando para ello no se habilite un establecimiento físico concreto.

2.- La aportación de certificados oficiales y colegiales referidos al cumplimiento de los requisitos señalados en procedimientos de licencias o comunicaciones previas eximirán a los facultativos y profesionales de la presentación de declaración responsable.

CAPÍTULO CUARTO. Protección de la legalidad urbanística, medioambiental y sectorial de las obras o actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa

Artículo 40.- Control municipal sobre las obras o actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa

1.- El Ayuntamiento ejercerá sus competencias para el control de la legalidad de obras y actividades sujetas a comunicación previa o el ejercicio de derechos sujetos a declaración responsable de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística, medioambiental y sectorial que resulte de aplicación.

2.- El procedimiento para la reposición de la legalidad vulnerada por la ejecución de obras sometidas al procedimiento de comunicación previa se ajustará a los términos establecidos en la legislación urbanística.

3.- El mismo se seguirá cuando la reposición de la legalidad se refiera al ejercicio de actividades y servicios.

4.- El ejercicio de actividades sin que el interesado hubiera presentado la correspondiente declaración responsable o comunicación previa se asimila, a estos efectos, al ejercicio de actividades sin licencia.

5.- Sin perjuicio de la tramitación del procedimiento para la reposición de la legalidad se tramitará el procedimiento sancionador correspondiente, atendiendo a la tipificación legalmente establecida por la legislación urbanística, sectorial, medioambiental y de policía, y observará el procedimiento previsto por el reglamento regulador del ejercicio de la potestad sancionadora de las administraciones públicas.

Artículo 41.- Plan Anual de Inspección.

1.- El ayuntamiento elaborará un Plan Anual de Inspección de las obras y actividades ejecutadas y desarrolladas en el término municipal, en el que se concretarán los objetivos de cada ejercicio, los medios técnicos, materiales y humanos adscritos y los indicadores de referencia que permitan valorar su eficacia.

2.- Al final de cada ejercicio se evaluará el resultado de las actuaciones de control y protección de la legalidad y se procederá a modificar el Plan de Inspección en cuanto a su alcance y los medios adscritos según corresponda.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

Única.- Las comunicaciones y declaraciones formuladas por los interesados se tramitarán según el procedimiento establecido en esta ordenanza a partir su entrada en vigor.

Las solicitudes que se hubiesen presentado con anterioridad para actos y actividades susceptibles de comunicación previa y declaración responsable podrán tramitarse de acuerdo con el procedimiento previsto para éstas, previo desistimiento de la licencia en trámite.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Quedan derogadas la ordenanza reguladora del procedimiento y del régimen jurídico para la concesión de licencias urbanísticas publicada en el BOP nº: 261 de 13 de noviembre de 1998 y el Capítulo 2º del Título III de la Ordenanza Municipal Medioambiental relativo a las actividades recreativas y de restauración y sus procedimientos, así como cuantas disposiciones municipales contradigan su contenido.

DISPOSICIONES FINALES.**Primera.- Naturaleza jurídica de los Anexos**

Los Anexos que se incorporan esta Ordenanza no tienen carácter reglamentario y, por tanto, en atención a su contenido, éste puede ser ampliado o modificado por acuerdo del órgano competente para la resolución de solicitudes de licencias y autorizaciones,

Segunda.- Entrada en vigor

La entrada en vigor de la presente ordenanza se producirá a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

ANEXO I. CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS

Junto a las condiciones específicas señaladas para la licencia concreta a la que se refiere la licencia han de cumplirse las siguientes:

1.- EN PARCELAS QUE CUENTAN CON LA CONDICIÓN DE SOLAR:

A) Los promotores deberán cumplir los deberes establecidos para los propietarios de suelo urbano consolidado contemplados en el artículo 19 de la Ley 9/02, de 30 de Diciembre, por la que se aprueba la ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

B) Se observarán las condiciones generales que se señalan para las instalaciones de acondicionamiento de la edificación y condiciones de urbanización e infraestructuras.

En los casos de reurbanización se deberán disponer en el subsuelo las conducciones aéreas.

C) La reposición de las infraestructuras y obras de urbanización afectadas por la ejecución de la edificación se encontrarán finalizadas, acondicionadas y en perfecto funcionamiento al tiempo de la conclusión de las obras de edificación.

2.- EN PARCELAS QUE NO CUENTAN CON LA CONDICIÓN DE SOLAR:

A) Con carácter previo al inicio de las obras, en su caso, junto al proyecto de ejecución, deberá presentar escritura de segregación de la parte de solar que por estar afectada por viales fue objeto del Acta de Cesión formalizada con carácter previo a la concesión de la licencia, en la que se hará constar su cesión a favor del Ayuntamiento, con advertencia de que la misma deberá estar otorgada por el titular registral e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Dicha parcela deberá quedar perfectamente identificada con descripción literaria y gráfica, indicando la superficie y su concreta ubicación, debiendo figurar en el plano las alineaciones oficiales.

B) Las obras de urbanización se ajustarán a las documentadas en la licencia y en su caso a las condiciones generales establecidas.

C) La construcción y la urbanización se efectuarán conjuntamente, bajo la supervisión de los facultativos municipales, a quienes se comunicará previamente el inicio de las obras.

La urbanización alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos correspondientes, hasta el punto del enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

El incumplimiento de lo anterior comportará los efectos previstos en el art. 40.3 del Reglamento de Gestión urbanística.

Las infraestructuras observarán las condiciones previstas por el Plan General de Ordenación Municipal y en todo caso se procederá al soterrado del cableado eléctrico y telefónico y a la conexión de las bajantes de aguas pluviales de la edificación con la red municipal.

3.- LICENCIAS DE DERRIBO SIN CONSTRUCCIÓN:

A) Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, con las condiciones y características establecidas por el PGOM, situándolo, igualmente, en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo máximo de un mes contado a partir de la finalización de la demolición.

B) Las fincas deberán conservarse en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público en todo momento, lo que implica en todo caso el saneamiento de la misma y la retirada de todos los elementos afectos a las obras de derribo de la vía pública y de la parcela.

4.- LICENCIAS PARA EDIFICIOS CATALOGADOS Y PROTEGIDOS:

A) Se observarán junto a las condiciones específicas señaladas en el acuerdo de concesión de licencia cuantas se deriven del cumplimiento del planeamiento de desarrollo específico, el PEPRI y las autorizaciones sectoriales correspondientes.

B) Se cumplimentará lo establecido en el PEPRI, y en concreto, se ejecutarán las zanjas y canalizaciones necesarias frente a la parcela a fin de realizar subterráneamente el cableado (electricidad, telecomunicaciones, alumbrado público) para evitar el grapado a fachada del mismo y los tendidos aéreos, así como la conexión de las bajantes de aguas pluviales a la red municipal.

5.- LICENCIAS VINCULADAS A LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES :

A) Se cumplirán simultáneamente las condiciones señaladas para la implantación de la actividad de que se trate y las de la edificación específicas y generales.

B) En la construcción de inmuebles en los que se proyecte la ejecución de locales y establecimientos de carácter no residencial y para los que no se establezca uso concreto en la licencia urbanística, y que deberán obtener las correspondientes licencias de actividad, se deberá tener en cuenta, particularmente si se destinan a actividades de pública concurrencia, que habrán de contar con un itinerario practicable o accesible de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 35/2000 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de las barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, normativa DBSI, Código Técnico de la Edificación, o la normativa que en su caso regule sus requisitos en el momento de la concesión de la licencia.

C) Los garajes que alberguen las plazas de estacionamiento de obligatoria previsión en cumplimiento del estándar urbanístico no constituyen actividad, no obstante deberán cumplir las condiciones señaladas en el punto anterior y no podrán variarse las mismas en su uso por los propietarios.

6.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.

A) La construcción y la urbanización se efectuarán conjuntamente, bajo la supervisión de los facultativos municipales, a quienes se comunicará previamente el inicio de las obras.

La urbanización alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos correspondientes, hasta el punto del enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

El incumplimiento de lo anterior comportará los efectos previstos en el art. 40.3 del Reglamento de Gestión urbanística.

B) La rasante de la acera debe ser continua y viene condicionada por la rasante de la calzada, de modo que dicha acera debe tener una pendiente transversal ascendente del 2% desde el bordillo hacia el edificio para poder transitar por ella cómodamente y evacuar adecuadamente el agua pluvial.

C) El edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente para las necesidades propias del uso según establece el PGOM, conectando adecuadamente este servicio con la red de abastecimiento de agua municipal.

D) La evacuación de aguas residuales deberá cumplir con lo indicado en el PGOM. El edificio deberá disponer dentro de su propiedad en una zona situada lo más próxima a la vía pública (normalmente en el portal o, en todo caso en una zona común) de una arqueta que conecte la red de evacuación de aguas del edificio y la tubería de acometida (instalación particular del edificio) a la red general del alcantarillado.

E) La red de evacuación de aguas del edificio deberá ir colgada del techo del sótano que se conectará con la arqueta citada anteriormente.

Las aguas del sótano deberán evacuarse por un sistema de bombeo hasta un punto de la red del edificio que esté situado en un plano superior al de la arqueta

F) El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano según indica el PGOM. Se ejecutarán arquetas a pie de bajante de aguas pluviales con tapa de fundición de diámetro 200 mm de tipo municipal. Las bajantes de aguas pluviales tendrán un diámetro mínimo de 90 mm, siendo el máximo de 110 mm. En el ámbito PEPRI, las bajantes deben llevar protección de fundición en los dos primeros metros de altura.

En ningún caso se permitirá que las aguas pluviales viertan sobre la acera.

G) El edificio contará con la instalación interior de electricidad y la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio conforme a lo establecido por la normativa sectorial de aplicación. Estas instalaciones deberán estar conectadas a la red general eléctrica de acuerdo con el Reglamento eléctrico de baja tensión.

H) En cuanto al alumbrado público deben cumplirse las Normas para la redacción de proyectos de alumbrado público en el término municipal de A Coruña, aprobadas por la Junta de Gobierno Local el 17 de Abril de 2006, o las aquellas que las sustituyan. En todo caso, se repondrán los puntos de luz y tramos de instalación que resulten afectados por las obras de edificación

7.- OCUPACIÓN DE LOS INMUEBLES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES:

A) No se ocupará el edificio hasta que se obtenga la licencia municipal de primera ocupación, la cual será solicitada por el interesado al finalizar las obras, acompañada de una Certificación Facultativa acreditativa de que el edificio construido SE AJUSTA AL PROYECTO CON BASE AL QUE FUE CONCEDIDA LA LICENCIA, cumple con la normativa de habitabilidad, accesibilidad y la sectorial de aplicación.

A los efectos de la concesión de la preceptiva licencia se entenderán terminadas las obras cuando la edificación se encuentre totalmente rematada, incluido el exterior de los bajos con su enfoscado y pintado, junto a las infraestructuras, así como el acondicionamiento de la parcela, previa retirada de todos los elementos afectos a las obras de la misma y de la vía pública.

B) Para el funcionamiento de las actividades autorizadas y el uso de las plazas de aparcamiento de obligatoria dotación, se aportarán los certificados de las instalaciones y habrán de encontrarse acondicionadas y delimitadas de acuerdo a lo proyectado.

C) La licencia de primera ocupación no se concederá en tanto no se compruebe la perfecta reposición de los servicios urbanísticos afectados por las obras de edificación, estimándose oportuno que el relleno de los trasdoses de los muros sea efectuado con material seleccionado y no con materiales procedentes de la edificación y que se compacte la explanada correctamente con la maquinaria adecuada.

Asimismo, se requerirá autorización o informe favorable de las acometidas a la red de alcantarillado, la conexión a la red de abastecimiento y a la que suministra energía eléctrica, por parte de las pertinentes empresas suministradoras.

Los cableados eléctrico y telefónico se encontrarán adecuadamente soterrados bajo vía pública o espacio libre público.

En ningún caso las bajantes de aguas pluviales de la edificación verterán directamente sobre la acera.

D) Para la tramitación de licencias de actividad en los locales previstos en el proyecto sin uso específico deberá obtenerse la licencia de primera ocupación previa inspección técnica del cumplimiento en la construcción de los mismos de las condiciones de la licencia y de la correcta conexión de las instalaciones, infraestructuras y acabado o reposición de las obras de urbanización.

8.- CONDICIONES DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL:

A) La gestión de los residuos resultantes de la obra se tramitará de conformidad con lo dispuesto por el R.D. 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, o el que resulte de aplicación a la fecha de la obtención de la licencia.

B) Se tendrá en cuenta el Real Decreto 1829/1999 de 3 de Septiembre (BOE nº 313 de 31 de Diciembre de 1999) por el que se regula la prestación de Servicios Postales o aquella que entre en vigor con posterioridad.

C) El ajuste obligatorio al Real Decreto 1314/1999, sobre ascensores sólo será exigible si lo proyectado responde al contenido de la citada normativa. En otro caso el ajuste será opcional, debiendo siempre observarse, si se opta por otra solución, el cumplimiento de la legislación existente en Máquinas (Reales Decretos 1435/1992 y 56/1995 y los que sean de aplicación al respecto en el momento de la obtención de la licencia).

ANEXO II. FORMULARIOS TIPO DE COMUNICACIONES PREVIAS Y DECLARACIÓN RESPONSABLE

2014/8642