Y.T.I.

Con la finalidad de incorporar la relación de CONDICIONES GENERALES DE LA LICENCIA, a cada solicitud particular, por la Jefa del Servicio de Intervención de Edificación y Disciplina urbanística, se formula el siguiente,

INFORME PROPUESTA.

El Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, (Decreto de 17 de junio de 1955) en su artículo 16.1 prevé el sometimiento a condiciones de las licencias, así como su pérdida de efecto en el caso del incumplimiento de las mismas.

En el caso de las licencias urbanísticas, dado su carácter rigurosamente reglado, las condiciones a las que se someten se refieren a las derivadas de la ordenación urbanística, como en el caso del suelo urbano consolidado que no adquirió en el momento de la concesión la condición de solar, y en tanto que la normativa sectorial de observancia tiene su obligado reflejo en la documentación que ha de ser aportada para su concesión, como es el caso del Código Técnico, la normativa autonómica en materia de accesibilidad, habitabilidad, de carácter medioambiental y de protección del patrimonio histórico, resulta obligado tanto en los informes preceptivos que se han de emitir como en el acuerdo de concesión el sometimiento a condiciones, que en el caso de las licencias de obra mayor, en los términos señalados por el Articulo 195 de la Ley 9/2002 de ordenación urbanística y protección del Medio rural de Galicia, el sometimiento de las licencias que se concedan a unas condiciones que por su reiteración pueden considerarse como CONDICIONES GENERALES.

La relación de las mismas junto a las específicas de cada supuesto de licencia objeto de cada expediente produce dificultades en su lectura, así como una difícil definición del alcance de la sujeción del acto administrativo en cuanto a la distinción entre las condiciones específicas de cada solicitud concreta y las de general aplicación.

Con el objeto de solucionar las dificultades que de ello se derivan a los administrados y titulares de licencias, como para una correcta sistemática de las condiciones a las que legalmente se sujetan las licencias, cada licencia recogerá en el acuerdo las condiciones específicas que atañen al objeto de la misma, y junto a este acuerdo se acompañará el pliego de condiciones generales debidamente sistematizadas difrenciando las correspondientes a la urbanización, a la observancia de las pecuiaridades del planeamiento de desarrollo y a la legislación sectorial.

Por ello, se propone a la Junta de Gobierno Local, en tanto que órgano competente para la concesión de licencias (artículo 127.1.e) de la LBRL) la adopción del acuerdo que permita determinar un condicionado general de las licencias de obra mayor que se acompañará a cada propuesta de licencia particular en la que se especificaran las condiciones específicas de cada supuesto, del siguiente tenor literal:

PROPUESTA:

Por la Junta de Gobierno Local se aprueba la relación de las condiciones generales de las licencias siguiente:

CONDICIONES GENERALES DE LA LICENCIA:

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 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.

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.

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 deberan conservarse en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público en todo momento

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.

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, deberán obtener las correspondientes licencias de actividad. Para ello, se recuerda que los locales que se destinen a pública concurrencia deben tener 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.

C) Los garajes que alberguen las plazas de estacionamiento de obligatoria previsión en cumplimiento del estandar 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 deber 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.

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. 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.

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.

C) La licencia de primera ocupación vendrá condicionada por 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.

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.

B) Se tendrá en cuenta el Real Decreto 1829/1999 de 3 de Septiembre (BOE nº 313 de 31 de Diciembre de1999) por el que se regula la prestación de Servicios Postales o aquélla 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).

A Coruña, a tres de mayo de dos mil diez.

LA JEFA DEL SERVICIO DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA,

Fdo.: Yolanda Teixido infante.

CONFORME, EL DIRECTOR DE UNBANISMO,

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández.

Vº. Bº. LA TENIENTE DE ALCALDE RESPONSABLE DEL ÁREA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS.

Fdo: Obdulia Taboadela Álvarez.