



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA
Y DISCIPLINA

Aprobación definitiva

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE ACTOS DE
NATURALEZA URBANÍSTICA



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La presente Ordenanza desarrolla los medios de intervención en la actividad urbanística, tradicionalmente en torno al control preventivo bajo la figura de la licencia y actualmente abierto tanto a la comunicación previa y declaración responsable como a los controles posteriores, buscando normalizar los procedimientos, adecuándolos al marco normativo vigente, integrando las regulaciones urbanísticas y sectoriales con las normas generales de rango superior.

Las actuaciones urbanísticas representan una de las expresiones más importantes de la vida de la ciudad y dentro de ellas, la obtención de las licencias o autorizaciones pertinentes constituye, sin duda, una de las actividades que más trasciende a los ciudadanos y a las relaciones entre estos y el ayuntamiento.

Paradójicamente, y pese a la importancia que en la práctica tiene el acto de otorgamiento de licencias, el Ayuntamiento de Ourense nunca ha regulado de manera concreta y conjunta el régimen aplicable a dichos actos, dando dicha ausencia como resultado que en la actualidad la regulación legal del procedimiento resulte bastante fragmentaria, e incluso en algunos casos, también bastante anticuada.

Por otro lado, la aparición de nuevas disposiciones legales comunitarias, estatales y autonómicas, en materia urbanística, medioambiental y de procedimiento administrativo hace conveniente la redacción de una ordenanza en la que se recojan dichos criterios y que además posibilite la agilización de los procedimientos, mejorando la eficiencia de los servicios técnicos municipales, reduciendo los plazos de respuesta a las solicitudes, unificando los criterios reguladores de dicha actividad y, en suma, conformando un marco normativo seguro y ágil que redunde en un mejor servicio a los ciudadanos.

La simplificación y racionalización de las tramitaciones permitirá al mismo tiempo una mejora en la información y gestión de las tareas urbanísticas, así como la incorporación de las nuevas tecnologías en la relación de los ciudadanos con los servicios municipales, redundando en una mayor participación ciudadana y en una reducción de trámites y plazos que fomente la implantación de actividades económicas y elimine trabas burocráticas, compatibilizando la necesaria estabilidad del marco normativo con los requerimientos inherentes al desarrollo dinámico de la ciudad.

Sin duda las modificaciones normativas más importantes vienen impuestas por los recientes cambios en la legislación comunitaria y su trasposición a la legislación estatal y autonómica.

La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, tiene por objeto hacer efectivo un espacio interior sin fronteras en lo que afecta a los servicios, procediendo a eliminar aquellas barreras que obstaculicen el desarrollo de tales actividades de servicios entre los Estados miembros. La Directiva fija una serie de principios y reglas que liberalizan el acceso y ejercicio de las actividades de servicio, estableciendo que tales actividades solo podrán quedar supeditadas a la obtención de una autorización por parte de las autoridades competentes en el caso de que dicho acto cumpla con los criterios de no discriminación, necesidad y proporcionalidad.

Este proceso afecta necesariamente a la administración municipal, hasta la fecha asentada en la técnica de la intervención a través de autorizaciones previas a la actuación de los prestadores de servicios. Bajo esas premisas conceptuales y normativas, se ha de tener en cuenta que cualquier restricción al acceso o a la prestación de servicios en el ámbito municipal ha de ser considerada como una excepción a la libertad de acceso y prestación y, por consiguiente, cumplir los criterios anteriores.

Por tanto, los municipios, cuando proceden a adaptar su normativa a la citada Directiva y a las leyes de transposición, o cuando pretenden como en este caso redactar una nueva ordenanza, deberán depurar su sistema normativo de todos aquellos requisitos prohibidos de forma absoluta y analizar o evaluar aquellos



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

requisitos relativos bajo los criterios establecidos para justificar los regímenes de autorización (no discriminación, necesidad y proporcionalidad).

Igualmente, la Directiva establece la obligación de simplificar los procedimientos y trámites, eliminando todos aquellos que no sean indispensables para los fines perseguidos, así como prevé el derecho de los prestadores a disponer de un interlocutor único y poder obtener toda la información sobre el acceso y ejercicio a tales actividades a través de una ventanilla única de la Directiva de Servicios, pudiendo asimismo llevar a cabo todos los tramites por vía electrónica.

El Estado ha procedido a incorporar los principios y reglas de esta Directiva al derecho interno, por medio de un conjunto de leyes y disposiciones reglamentarias, en un proceso que todavía debe ser considerado inconcluso.

Consecuentemente con dichos criterios, uno de los fines de la presente Ordenanza es adaptar la normativa urbanística municipal a la Directiva de Servicios, incorporar sus principios a la actuación administrativa de intervención en la actividad de servicios y salvaguardar el principio de seguridad jurídica.

Por otro lado la modificación efectuada en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local introduce en los medios de intervención en la actividad de los ciudadanos, junto al sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo, el de comunicación previa o declaración responsable y el control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma.

En consonancia, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común incorpora un régimen jurídico básico de los medios de intervención en la actividad de los ciudadanos a través de la declaración responsable y la comunicación previa. Esta regulación mínima debe ser concretada por la legislación sectorial y completada para las actuaciones municipales concretas en las actividades de servicio por parte de las ordenanzas locales.

Por ello la presente Ordenanza incluye y regula la comunicación previa y la declaración responsable, sin perjuicio de lo que en cada caso pueda establecer la legislación sectorial competente, concretando algunas cuestiones relativas al régimen jurídico, supuestos de sujeción y procedimiento.

Con estos criterios y principios orientadores, la Ordenanza tiene como objetivos principales, haciendo efectivos los mandatos de la Directiva 2006/123/CE y de la normativa de transposición, aunando el control administrativo posterior y la seguridad jurídica, simplificar y reducir los trámites, agilizar los procedimientos, disminuir las comprobaciones y controles previos y facilitar la ejecución de obras e implantación de actividades. En suma, mejorar las relaciones entre los ciudadanos, agentes sociales y Administración municipal respecto a la obtención de autorizaciones y licencias, dando un paso adelante respecto a la normativa existente en la actualidad.

Por todo ello, aspirando a modernizar la gestión, busca la máxima colaboración entre la Administración y el ciudadano, con el fin de alcanzar el objetivo común de resolver los procedimientos urbanísticos dentro de los plazos previstos en función del medio de intervención.

II

La Ordenanza se estructura en cuatro títulos divididos en capítulos y secciones, y consta de sesenta y tres artículos, cuatro disposiciones adicionales, tres transitorias, una derogatorias, una final y dos anexos.

El título I, Disposiciones generales, consta de tres capítulos.

El capítulo I dedicado al objeto, ámbito de aplicación y medios de intervención, incorporando especialmente, junto al control previo de licencia, los de comunicación previa y declaración responsable.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

El capítulo II recoge aspectos referidos a la información y simplificación en la gestión urbanística, administración urbanística electrónica, calidad en la gestión de los servicios, coordinación de actuaciones, registro general de licencias urbanísticas, comunicaciones previas y declaraciones responsables, consulta urbanística general y especial, cédula urbanística, criterios interpretativos y alineación oficial.

El capítulo III contempla aspectos generales de los procedimientos, derechos y deberes de los interesados, tipos de procedimientos, documentación requerida en las solicitudes, requerimientos y subsanación, facultad de control documental de la Administración municipal, y especialmente el compromiso de fijar tipos y plazos de resolución menores a los actuales, reflejo de la consideración del tiempo como factor relevante en la actividad económica de nuestra sociedad.

El título II, Intervención previa al inicio de la actividad, consta de dos capítulos: el primero dedicado a la licencia y el segundo a la comunicación previa y la declaración responsable.

El capítulo I define la intervención previa a través de la licencia, con dos secciones.

La primera, dedicada al régimen jurídico de las licencias urbanísticas, incluyendo actos sujetos y no sujetos a licencia urbanística, objeto y contenido procedimiento, alcance del control de legalidad de la licencia urbanística, actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional y la licencia condicionada.

La segunda recoge los efectos de las licencias urbanísticas, ejecución de las licencias y modificaciones del proyecto, ejecución de obras por fases autónomas, vigencia, prórroga, caducidad, transmisión de la licencia y el inicio de las obras.

El capítulo II recoge la comunicación previa y la declaración responsable, como nuevos medios de intervención con tres secciones.

La primera recoge disposiciones generales, definiciones, efectos, ejecución y modificaciones, condiciones, y procedimiento. La segunda concretas los ámbitos de aplicación de la comunicación previa y la tercera al ámbito de la declaración responsable.

El título III Ordenes individuales, dedica unos breves artículos a este instrumento de intervención urbanística impulsado por la Administración, a su objeto, contenido, procedimientos y cumplimiento

Por último el título IV, Protección de la legalidad urbanística, consta de dos capítulos.

El capítulo I se refiere a la protección de la legalidad y el capítulo II reseña el régimen sancionador, infracciones y sanciones, responsabilidad, procedimiento y publicidad de las resoluciones sancionadoras. Ambos se tratan de manera muy sucinta, optándose por hacer de forma genérica una remisión a la normativa legal de orden superior.

La ordenanza se completa con cuatro disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una derogatoria y una final, así como dos anexos, uno referido a la documentación requerida y otro al cálculo estimativo del presupuesto de ejecución material.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I. Objeto, ámbito de aplicación y medios de intervención

Artículo 1.Objeto y ámbito de aplicación de la ordenanza

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los medios de intervención en la actividad urbanística de los ciudadanos, en especial los procedimientos de licencias y otros actos de control preventivo, comunicación previa y declaración responsable en el ámbito del término municipal de Ourense.
2. La Ordenanza se dicta en desarrollo de la legislación de régimen local, de la normativa estatal y autonómica así como de la legislación promulgada en aplicación de la Directiva de Servicios 2006/123/CE.

Artículo 2.Medios de intervención en la actividad urbanística

1. El Ayuntamiento de Ourense podrá intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios:
 - a. Ordenanzas y Decretos normativos de emergencia.
 - b. Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo. No obstante, cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso de las actividades de servicios y su ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma.
 - c. Sometimiento a comunicación previa o a declaración responsable.
 - d. Ordenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.
2. La intervención urbanística del Ayuntamiento de Ourense se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, congruencia con los motivos y fines justificativos, respeto a la libertad individual y proporcionalidad.

Artículo 3.Principios de intervención para el desarrollo de una actividad

1. El Ayuntamiento de Ourense, cuando en el ejercicio de sus respectivas competencias establezca medidas que limiten el ejercicio de derechos individuales o colectivos o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberá elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés general así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias.
2. La Administración municipal velará por el cumplimiento de los requisitos aplicables según la legislación correspondiente, para lo cual podrán comprobar, verificar, investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades y demás circunstancias que se produzcan.

Artículo 4.Sujetos obligados.

El deber de obtener previa licencia urbanística, comunicar o declarar se extiende a personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

Artículo 5. Órganos competentes

Corresponde al alcalde, u órgano municipal en quien delegue, el otorgamiento de las licencias urbanísticas, así como la facultad de quedar enterado de la comunicación o declaración correspondiente.

Capítulo II. Información y simplificación de la gestión urbanística

Artículo 6. Servicios de información urbanística

Los servicios urbanísticos municipales informarán y asistirán a los ciudadanos interesados sobre las condiciones técnicas y jurídico administrativas que puedan plantearse ante una determinada solicitud de licencia, comunicación previa o declaración responsable, actuando de forma coordinada con el resto de servicios del Ayuntamiento.

Artículo 7. Administración urbanística electrónica

El Ayuntamiento potenciará la Administración Urbanística Electrónica con la finalidad de que las actuaciones procedimentales y gestiones administrativas puedan realizarse, tanto por los servicios municipales, como por los interesados a través de medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente internet, con plena validez jurídica y total confidencialidad.

Artículo 8. Calidad en la gestión de los servicios

1. En todos los servicios municipales encargados de la tramitación de solicitudes y licencias, comunicaciones previas, declaraciones responsables y controles posteriores, de carácter urbanístico, se podrán implantar sistemas de gestión de la calidad, con evaluaciones internas y externas, publicando periódicamente los resultados obtenidos.
2. Por los servicios competentes se elaborarán con carácter anual estadísticas que contengan datos de interés urbanístico referentes a las mismas.

Artículo 9. Coordinación de actuaciones

1. El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para lograr que en las solicitudes de actuaciones urbanísticas de distinta naturaleza, que recaen sobre el mismo inmueble, solar o local se unifiquen criterios entre los distintos órganos y servicios municipales para conseguir la seguridad jurídica del petitionario y la mayor coordinación de las actividades administrativas de control urbanístico.
2. Cuando la obtención de las licencias urbanísticas municipales requiera autorización previa o informe de otra Administración Pública podrá articularse un proceso de gestión coordinada del que formen parte las distintas Administraciones Públicas con el fin de conseguir mayor celeridad y eficacia.
3. Aquellas actuaciones que requieran, además de la licencia urbanística, la concesión de otras autorizaciones u otro tipo de licencias municipales que se encuentren vinculadas a aquélla y cuya concesión este atribuida a la misma autoridad, deberán tramitarse todas conjuntamente en un único procedimiento. La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para las licencias o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el documento de licencia que se expida.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

Artículo 10. Registro general de licencias urbanísticas, comunicaciones previas y declaraciones responsables

Se crea el Registro general de licencias urbanísticas, comunicaciones previas y declaraciones responsables del Ayuntamiento de Ourense, como registro administrativo de carácter público en el que se inscribirán todos los actos de concesión, comunicación y declaración, cuyo acceso será público para los interesados, según los términos establecidos en la legislación vigente en materia de régimen jurídico, procedimiento administrativo y de protección de datos de carácter personal.

Artículo 11. Consulta urbanística general

1. Se podrán formular consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.
2. La consulta se presentará en documento o medio electrónico normalizado y será contestada en el plazo de un mes, salvo que requiera el informe de varios servicios municipales. En dicho caso, cada uno de los informes requeridos deberá ser emitido en el plazo de diez días a partir de la recepción de la consulta en el correspondiente servicio, sin que en ningún caso el plazo de contestación a la consulta pueda superar los dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.
3. La contestación a la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística o realizar la comunicación previa o declaración responsable correspondiente.

Artículo 12. Consulta urbanística especial

1. Los interesados podrán formular consultas urbanísticas especiales para resolver las dudas de interpretación que les pueda suscitar la aplicación de uno o varios preceptos normativos a las propuestas técnicas que planteen sobre una actuación urbanística concreta.
2. La consulta especial deberá incorporar propuestas, con documentación suscrita por técnico competente, suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica o jurídica planteada.
3. Las contestaciones a estas consultas, acompañadas en su caso de los planos en los que quede reflejada la propuesta aceptada, serán vinculantes para la Administración municipal en la correspondiente licencia urbanística, siempre que no se modifique la normativa aplicable ni el supuesto de hecho de la consulta, en cuyo caso la resolución de la solicitud de licencia podrá apartarse de ella, motivándolo debidamente. No obstante, el carácter vinculante de la consulta se debe entender sin perjuicio de los informes y dictámenes que se emitan en relación con otros procedimientos sectoriales.
4. La contestación de la consulta deberá producirse en el plazo de dos meses, salvo que requiriese informes de varios servicios municipales. En dicho caso, cada uno de los informes requeridos deberá ser emitido en el plazo de diez días a partir de la recepción de la consulta en el correspondiente servicio, sin que en ningún caso el plazo de contestación a la consulta pueda superar los tres meses desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.
5. La respuesta a la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística o realizar la comunicación previa o declaración responsable correspondiente.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

Artículo 13. Cédula urbanística

1. La cédula urbanística constituye una de las manifestaciones del derecho a la información de los administrados, configurándose como documento acreditativo del régimen y circunstancias urbanísticas a que está sujeta una finca, parcela o solar del término municipal. La información contenida en ella comprenderá, además de las determinaciones de la legislación vigente, las alteraciones que puedan afectarles y que se encuentren en tramitación.
2. Están legitimados para solicitar la cédula urbanística los propietarios de las fincas de que se trate o los titulares de opción de compra sobre las mismas. No obstante, en base al principio de publicidad del planeamiento, cualquier administrado podrá efectuar igualmente tal solicitud.
3. La cédula contendrá los siguientes extremos:
 - a. Localización de la parcela.
 - b. Clasificación urbanística.
 - c. Calificación urbanística, con indicación concreta del uso y aprovechamiento asignados.
 - d. Condiciones que debe cumplir la parcela para su conversión en solar, si aún no lo fuera.
4. La información contenida en la cédula urbanística se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen las figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar.
5. Cuando la petición de la cédula urbanística solicitada entrañe la solución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de planeamiento, se informará de dicho extremo al solicitante, iniciándose el pertinente procedimiento de interpretación del planeamiento y quedando suspendido el plazo de emisión de la cédula hasta que se resuelva dicho procedimiento.
6. Cuando se solicite cédula urbanística para una parcela que, por encontrarse aún inmersa en procesos de planeamiento o de gestión urbanística, no fuera susceptible de convertirse en solar mediante la realización de una actuación aislada de urbanización, se denegará expresamente su otorgamiento, con pérdida de las tasas previamente abonadas.
7. La cédula urbanística, siempre que se hayan abonado las tasas correspondientes, se otorgará o denegará expresamente por el alcalde u órgano municipal en quien delegue dentro del mes siguiente a la fecha de su solicitud.
8. El otorgamiento de cédulas urbanísticas, quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias.

Artículo 14. Criterios interpretativos

1. Cuando surjan discrepancias de interpretación entre los distintos servicios municipales del área de urbanismo, que excedan de la mera labor de interpretación jurídica al amparo de lo previsto en las reglas de aplicación de las normas jurídicas reguladas en el Código Civil y de la interpretación de las normas urbanísticas del plan general y de los instrumentos de planeamiento y gestión de acuerdo con la vigente legislación urbanística, se podrá instar de oficio la elaboración de un criterio interpretativo que solucione la discrepancia.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

2. El Servicio que detecte o requiera la decisión elaborará un informe dictamen o propuesta de forma sucinta y concreta, conteniendo los apartados de consulta o problema, normativa afectada y propuesta, en su caso, dando traslado del documento para su posterior tramitación.
3. Una vez formalizado el expediente administrativo, se recabarán los informes de otros servicios y unidades, incluso con carácter externo, que se consideren necesarios para una resolución adecuada del caso, con el fin de elevar la oportuna propuesta al órgano competente.
4. La propuesta de resolución deberá tener un contenido específico, tales como la norma afectada, el tema y la fecha, la cuestión planteada y la contestación.
5. El órgano competente para aprobar el criterio interpretativo será aquél a quien corresponda resolver por razón de la materia objeto de la interpretación.
6. Los criterios interpretativos así resueltos tendrán efectos frente a todos desde la fecha de la resolución y una vez aprobados serán notificados a los diferentes servicios municipales, publicados en el Boletín Oficial de la Provincia e insertados en la web municipal para público conocimiento.

Artículo 15. Alineación oficial

1. De acuerdo con lo establecido en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, se denominan alineaciones oficiales a las establecidas por el planeamiento en vigor, ya reproduzca las existentes de hecho o las modifíquese expresamente.
2. Las alineaciones de parcela lindantes con viario o alineaciones públicas u oficiales, son las líneas que separan los viales u otros suelos de uso y dominio público y carácter demanial de las parcelas de dominio privado o de dominio público de carácter patrimonial.
3. El señalamiento de alineaciones como documento jurídico-urbanístico es el plano formalizado por la Administración municipal, conforme a las determinaciones establecidas en el planeamiento, en el que se señalan, acotan o definen la orientación y geometría que siguen las alineaciones oficiales, utilizando como sistema geodésico de referencia ETRS89 y como proyección UTM, además de expresar las superficies de cesión o de expropiación derivadas de las alineaciones.
4. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso o medio normalizado, acompañado de la documentación requerida y será expedido en un plazo de un mes, sobre documento papel o fichero informático, a escala suficiente y acorde con la extensión superficial de la parcela o suelo objeto del señalamiento.
5. Las alineaciones y rasantes contenidas en el señalamiento serán las establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, además de aquellas otras superficies de parcela o suelo derivadas de las alineaciones oficiales, manteniendo su vigencia en tanto en cuanto éstas no se modifiquen por el planeamiento.
6. El documento normalizado de señalamiento podrá contener, en su caso, aquellos otros datos o información de carácter urbanístico, cartográfico y territorial que puedan complementar los relativos a señalamiento de alineaciones y rasantes, superficies de chaflán, anchos de calle, etc.
7. Cuando existan discrepancias o discordancias entre la Cartografía municipal y el ámbito territorial o realidad física objeto de la solicitud de señalamiento, la Administración municipal podrá solicitar la aportación de levantamiento topográfico de la parcela o suelo de referencia. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico quedará interrumpido el plazo de expedición del señalamiento de



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

alineaciones y rasantes. Los datos cartográficos y de alineaciones que puedan ser normalizados, se incorporarán de forma progresiva a las aplicaciones electrónicas municipales, para su obtención desde la web municipal.

Los levantamientos topográficos estarán acompañados de informe técnico en el que se especificarán todos aquellos datos que puedan influir en la precisión del mismo (instrumental, metodología,...) para alcanzar las tolerancias requeridas para una escala 1:250. Estos levantamientos serán presentados en coordenadas UTM (ETRS89) y en ellos aparecerán reflejados todos los elementos que tengan representación en la escala mencionada anteriormente.

8. Del señalamiento de alineaciones podrá solicitarse su replanteo "*in situ*", debiendo ir acompañada del señalamiento oficial emitido conforme al planeamiento vigente y la manifestación de que el entorno y la propia finca objeto del replanteo permite las operaciones de campo propias para el señalamiento de las líneas. De dicho señalamiento oficial se replanteará únicamente la dirección de la línea o líneas definidas por las alineaciones oficiales.
9. Del replanteo "*in situ*" se emitirá acta por duplicado suscrita por el técnico municipal que lo realice y el propietario o representante que asista al acto de replanteo. Una vez que se solicite dicha comprobación, la posición de la alineación se materializará mediante algún tipo de señal para que el técnico municipal pueda tomar los datos correspondientes y verificar que dicha alineación se ajusta a la oficial.

Capítulo III. Procedimientos y Documentación

Artículo 16. Normativa

Las solicitudes de licencias, comunicaciones previas o declaraciones responsables se ajustarán a los procedimientos señalados en esta ordenanza, que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a las especialidades contenidas en la legislación local, urbanística y medioambiental de la Comunidad de Galicia y sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se proyecte, se establezcan en otras normas de rango superior a la presente ordenanza.

Artículo 17. Derechos de los interesados

Los interesados en los procedimientos urbanísticos tendrán reconocido específicamente, además de los establecidos con carácter general en otras normas, derecho a:

1. La tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento del Ayuntamiento que conceda o deniegue la licencia urbanística solicitada dentro del plazo máximo para resolver dicho procedimiento y darse por enterado de la comunicación previa y la declaración responsable en los términos previstos en la legislación.
2. Obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes, comunicaciones o declaraciones que los interesados se propongan realizar.
3. Utilizar medios electrónicos en la tramitación de los procedimientos y en la obtención de información urbanística y en particular en los procedimientos relativos al acceso a una actividad de servicios y su ejercicio.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

4. No presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales.
5. Conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo.
6. A que las órdenes individuales y las resoluciones denegatorias de las licencias estén debidamente motivadas, con referencia a las normas que las fundamenten.
7. Presentar quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los servicios urbanísticos municipales.
8. Derecho a recusar a los funcionarios municipales que intervengan en la tramitación del expediente cuando se den las causas recogidas en la legislación vigente.

Artículo 18. Deberes de los interesados

Los interesados tendrán los deberes siguientes:

1. Presentar la documentación completa exigible.
2. Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de licencia, comunicación previa, declaración responsable u orden individual de carácter urbanístico.
3. Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndosele por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo.
4. Colocar en el caso de obras mayores, cuando sea concedida la licencia, un cartel informativo visible desde el exterior, de tamaño mínimo dos metros de largo por uno de ancho y con el enunciado mínimo recogido en la legislación urbanística vigente.
5. Notificar al Ayuntamiento la fecha de inicio de las obras.
6. Colocar en lugar visible desde el exterior, en los establecimientos sujetos a la legislación reguladora de los espectáculos públicos y actividades recreativas una placa según modelo normalizado, en la que se harán constar los datos esenciales de la licencia, horario de apertura y cierre del local, niveles de presión sonora en decibelios, así como el aforo máximo permitido.
7. Exhibir en el interior de los establecimientos original o copia del título acreditativo de la licencia, comunicación previa o declaración responsable.

Artículo 19. Medios de intervención y tipos de procedimientos

La intervención urbanística específica se tramitará por los procedimientos de licencia, comunicación previa y declaración responsable regulados en esta Ordenanza.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

Artículo 20. Principio de celeridad

Los procedimientos regulados en esta ordenanza municipal están sometidos al principio de celeridad y se impulsarán de oficio en todos sus trámites, acordándose en un solo acto todos aquellos que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

Artículo 21. Documentación requerida

1. Para la tramitación de solicitudes de licencia, comunicaciones previas y declaraciones responsables deberá aportarse la documentación requerida en los términos y medios que se indica en esta ordenanza.
2. Dicha documentación será la que figura en el Anexo I de esta Ordenanza, aprobada y actualizada de acuerdo a lo previsto en la Disposición Adicional 2ª y, debidamente publicada en los medios de difusión y en la Web municipal.
3. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, comunicada o declarada, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.
4. Concedida la licencia, uno de los ejemplares de la documentación debidamente diligenciada se entregará a su titular.
5. En las licencias de obras de edificación, demolición y ocupación de la vía pública, así como en aquellas que se soliciten para llevar a cabo sondeos, movimientos de tierra y todo tipo de prospecciones, el solicitante deberá acreditar documentalmente la garantía de la correcta ejecución de las obras y/o de la reposición de los servicios urbanísticos, mediante su constitución en cualquiera de las formas legalmente establecidas

Artículo 22. Facultad de control documental de la Administración municipal

1. El Ayuntamiento, en ejercicio de su autonomía organizativa y en el ámbito de sus competencias, podrá, caso por caso, para un mejor cumplimiento de sus funciones, establecer convenios o contratar con los Colegios profesionales o con otras entidades cualificadas los servicios de comprobación documental, técnica o sobre el cumplimiento de la normativa aplicable que consideren necesarios relativos a los trabajos profesionales.
2. Del mismo modo, a través de dichos convenios o contratos se podrá determinar distintos grados de colaboración en orden a la elaboración y revisión de documentos, formatos técnicos y contenidos de memorias, proyectos y certificados.
3. En los supuestos anteriores se establecerá expresamente que el otorgamiento de licencias urbanísticas y recepción de comunicaciones previas y declaraciones responsables, corresponde en todo caso a los órganos competentes del Ayuntamiento de Ourense, que se reservarán igualmente las facultades de inspección, comprobación y restablecimiento de la legalidad.

Artículo 23. Vigilancia durante la ejecución de las obras, control e inspección de actividades

1. Sin perjuicio de la posibilidad de realizar otras inspecciones y comprobaciones, las obras mayores serán inspeccionadas al rematar la colocación de armaduras de cimentación y arranque de la estructura vertical y al acabar la colocación de las armaduras o elementos portantes de la cubierta. Para tal fin, el constructor o facultativo director de las obras, comunicará al correspondiente servicio



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

de este Ayuntamiento la fecha prevista de terminación de dichas fases, con una antelación mínima de diez días.

2. El reconocimiento y el permiso para continuar las obras, se hará constar en nota sucinta que firmarán el director de la obra y el técnico municipal y que se unirá al expediente. Dichas visitas tendrán carácter facultativo, entendiéndose que el ayuntamiento desiste de efectuar dicho control si siendo requerido en tiempo y forma por el interesado o por el arquitecto director de la obra para eso no se realizase en un plazo de tres días.
3. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, si no únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones urbanísticas de la licencia en lo referente a forma, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.
4. De detectar los técnicos municipales que la obra no se ajusta al proyecto, lo harán constar en el acta de reconocimiento, reflejándose las instrucciones precisas y plazo para su cumplimiento. Se advertirá que de no proceder a su cumplimiento se procederá a formular la oportuna denuncia de infracción urbanística cometida con el objeto de tramitar el correspondiente expediente de reposición de la legalidad urbanística.
5. No se admitirá declaración responsable para utilización de edificio o para puesta en funcionamiento de actividad sin adoptarse previamente las medidas de reposición de la legalidad o, en su caso, haberse aprobado el correspondiente modificado del proyecto.

Artículo 24. Solicitud de licencia, comunicación previa o declaración responsable

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas, comunicación previa o declaración responsable, se iniciará mediante modelo o solicitud normalizada acompañada de la correspondiente documentación.
2. Dichos modelos o solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma, y órgano a quien se dirige, especificando además si se dispusiera, número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico, identificando el medio preferente o lugar que se señale a efectos de notificaciones o comunicaciones.

Artículo 25. Subsanación y mejora de la solicitud

En el momento de presentar la solicitud, comunicación o declaración responsable y una vez se realice el chequeo y comprobación de la documentación si la solicitud, comunicación o declaración no reúne los requisitos señalados o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución.

En este supuesto, el solicitante tendrá derecho a la devolución de la documentación presentada y a solicitar la devolución de la tasa abonada. Dicho importe a devolver estará minorado en el porcentaje que se fije en las correspondientes ordenanzas fiscales en concepto de gastos por gestión, de archivo y devolución de dicho importe.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

Artículo 26. Informes

1. Iniciada la tramitación del expediente y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá simultáneamente copia del proyecto o de la documentación técnica a los órganos municipales que deban informar la solicitud de la licencia, comunicación o declaración responsable y no dependan del competente para su resolución.
2. En la tramitación de documentos de planeamiento y gestión urbanística, tanto de iniciativa pública como privada, se evacuará un único informe técnico y otro jurídico. Tanto uno como otro podrán, si lo estiman oportuno, solicitar informes a otros departamentos del mismo o distinto servicio municipal, en aspectos concretos y de índole especializada detallados específicamente que pueden tener relación, según su criterio, con el expediente en trámite. Teniendo en cuenta dichos informes los responsables del control técnico y jurídico del documento resolverán sobre la viabilidad del mismo y/o sobre las deficiencias que se han de subsanar en el mismo.
3. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de órgano distinto a aquel que tiene la competencia para resolver, deberá ser evacuado en el plazo de diez días; de no emitirse el informe en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto en el supuesto de informes preceptivos que sean vinculantes para la resolución del procedimiento, siempre que una Ley así lo establezca.
4. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.
5. En ningún caso se remitirán a informe las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

Artículo 27. Requerimientos para subsanación de deficiencias

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo.
2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando los preceptos concretos de la norma infringida y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento, por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a tres meses.
3. Si el solicitante no contesta se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente.
4. Si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de manera insuficiente, la licencia, será denegada.
5. En cualquiera de los dos casos anteriores, caducidad del procedimiento o denegación de la licencia, el solicitante tendrá derecho a la devolución de la documentación presentada pero no comportará la devolución del importe abonado en concepto de tasa al considerar que el hecho imponible de dicha tasa (realización de la actividad municipal, técnica y administrativa) ya se ha producido.
6. Si la solicitud de licencia, comunicación o declaración urbanística hubiera sido archivada, porque el peticionario no hubiese aportado la documentación completa en el plazo reglamentario, o denegada la licencia por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar nueva licencia,



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

comunicación o declaración, aportando la documentación completa o retirando del expediente ya tramitado la documentación válida que, con la redactada de nuevo o subsanada, complete la exigida por la normativa de aplicación. En todo caso, esta actuación se considera como nueva solicitud, comunicación o declaración a todos los efectos,

7. En ningún caso podrá entenderse como mejora o subsanación de la solicitud la aportación de documentación que suponga una variación sustancial del objeto de la misma. En este caso se denegará la mejora de solicitud pudiendo el interesado iniciar nuevo procedimiento con dicha documentación.

Artículo 28. Resolución del procedimiento

1. Los servicios municipales competentes emitirán los correspondientes informes técnico y jurídico. Independientemente del requerimiento de informes técnicos a distintos departamentos o servicios en función de la distribución de competencias existentes en la Concejalía de urbanismo, el expediente concluirá con un único informe técnico y otro jurídico emitido por el servicio que tenga encomendado la tramitación y resolución del expediente.
2. La resolución del expediente contendrá el:
 - a. Otorgamiento, indicando los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir, o darse por enterado en los supuestos previstos, para ajustarse al ordenamiento en vigor.
 - b. Denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.
3. La resolución expresa de licencias urbanísticas, adoptada por el órgano competente, deberá ser motivada y fijará, cuando fuese de otorgamiento, el contenido de las actuaciones que se autorizan y, en su caso, las fases en que han de ser realizadas.
4. En las licencias de actividades sólo figurarán relacionadas las instalaciones o partes de las mismas de carácter fijo y que tengan repercusión sobre las condiciones de seguridad, salubridad o impacto medio ambiental. Asimismo los servicios técnicos municipales podrán sustituir la enumeración de instalaciones por la expresa remisión a páginas concretas del proyecto técnico.
5. Las resoluciones de otorgamiento de licencias urbanísticas serán publicadas, indicando su localización y un extracto de su contenido, en el boletín oficial correspondiente y en la Web municipal a través del Registro de licencias, comunicaciones previas y declaraciones responsables.

Artículo 29. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos

1. El órgano competente deberá otorgar o denegar las licencias urbanísticas en el plazo máximo de tres meses, salvo en el caso de obras menores, en que dicho plazo será de un mes.
2. Las comunicaciones previas y declaraciones responsables se ajustaran a lo previsto en el artículo 51 de esta ordenanza.
3. A los efectos del cómputo de los plazos establecidos en el párrafo primero, se considera iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del órgano competente para resolver.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

Artículo 30. Régimen jurídico del silencio administrativo

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración Municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará, con carácter general, el silencio administrativo positivo.
2. Se exceptúan de esta regla y, por consiguiente, el silencio operará en forma negativa, en los siguientes supuestos:
 - a. Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales.
 - b. Si las actividades deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental o a Evaluación de Incidencia Ambiental.
3. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigiera, en un único procedimiento, y con carácter previo a la licencia, autorizaciones de otras Administraciones o informes preceptivos y vinculantes, 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 el informe, aplicando en cada caso los plazos máximos legalmente establecidos.
4. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo positivo, facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o normativa ambiental aplicables.

TÍTULO II: INTERVENCIÓN PREVIA AL INICIO DE LA ACTIVIDAD

Capítulo I. Sometimiento a licencia

Artículo 31. Licencia urbanística

1. La licencia urbanística es un acto reglado de la Administración municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a la edificación, desarrollo o ejercicio de determinadas actividades.
2. El título jurídico que contiene dicha autorización se documentará bajo la denominación de "Licencia urbanística del Ayuntamiento de Ourense", cualquiera que sean los actos de edificación y uso del suelo que se permitan.
3. En dicho documento se indicará el tipo de actuación autorizada de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en la legislación urbanística, de protección ambiental, de espectáculos públicos y en la presente Ordenanza, indicando las condiciones técnicas y jurídicas, y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.

Sección primera. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas

Artículo 32. Reglas comunes y tipos de licencias

1. Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el término municipal de Ourense requerirá, sin perjuicio de la aplicación de los demás medios de intervención, de licencia de obras, licencia ambiental de actividad clasificada, de inicio de actividad, de funcionamiento, de



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

apertura o de ocupación, en los términos en que vienen definidas por la legislación urbanística vigente y la presente ordenanza.

2. El otorgamiento de las licencias indicadas en el apartado anterior no exime de cualesquiera otras intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial aplicable.
3. Cuando la instrucción del procedimiento exija la aportación de cualquier autorización sometida a la competencia de otra Administración Pública, el cómputo del plazo se interrumpirá desde el momento en que el interesado solicite la autorización y hasta que la obtenga, siempre y cuando lo acredite suficientemente.

Artículo 33. Actos sujetos a licencia urbanística

1. Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las perforaciones, prospecciones y sondeos, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los cierres y vallados de fincas y los demás actos que señalaren los planes.
2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
3. En particular, están sujetos, salvo que queden sometidos al régimen de comunicación previa o declaración responsable, los siguientes actos:
 - a. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
 - b. Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones, locales e instalaciones de toda clase ya existentes.
 - c. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
 - d. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - e. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios.
 - f. Las obras y los usos que se hayan de realizar con carácter provisional en los términos que establece la legislación urbanística.
 - g. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las prospecciones, sondeos y pozos, las obras de instalación de servicios públicos y, en general, las relacionadas con la urbanización, exceptuando que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de licencia otorgada.
 - h. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
 - i. La utilización del suelo y el subsuelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.
 - j. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
 - k. La modificación, total o parcial, del uso de los edificios e instalaciones en general.
 - l. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

- m. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- n. La extracción de áridos, la explotación de canteras y cualquier tipo de actividad minera, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- o. Las actividades extractivas de minerales, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de vertidos en el subsuelo.
- p. Las obras de construcción de infraestructura civil, excepto que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un plan especial o en un instrumento de ordenación territorial, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable. Quedan excluidas de la preceptividad de la licencia las obras de mantenimiento de las obras públicas.
- q. Las construcciones en las zonas de dominio público, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.
- r. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos legalmente autorizados y en las zonas expresamente previstas para dicha finalidad.
- s. Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, haya o no planeamiento aprobado, a excepción de las autorizadas en suelo rústico por órganos competentes en materia agraria y/o forestal.
- t. La instalación de invernaderos.
- u. La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
- v. Los cierres y vallados de predios.
- w. Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en un proyecto de compensación o reparcelación aprobado.
- x. Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico, salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria y/o forestal.
- y. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- z. Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos.
- aa. La acumulación de vertidos y el depósito de materiales.
- bb. La ejecución e instalación de sistemas geotérmicos, tanto en uso directo como con bomba de calor.
- cc. Y, en general, el resto de actos que señalen los planes, las normas o las ordenanzas.

Artículo 34. Actos no sujetos a licencia urbanística

1. No será exigible licencia urbanística previa en los siguientes supuestos:
 - a. Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otro acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación.
 - b. La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.
 - c. Las obras de dotación de servicios urbanísticos previstas en los proyectos de urbanización o en los proyectos de obras ordinarias, por cuanto la aprobación de dichos proyectos implicará la autorización para la ejecución de las obras.
 - d. Las obras o adecuación de instalaciones que sean objeto de órdenes individuales de ejecución, salvo que requieran proyecto técnico.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

- e. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
 - f. Celebraciones privadas de carácter familiar o social que no estén abiertas a pública concurrencia.
 - g. El inicio y desarrollo de las actividades comerciales minoristas y servicios a través de establecimientos permanentes y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 500 metros cuadrados, con la excepción de las que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, y la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
2. Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal el acuerdo municipal que las apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 35. Objeto y contenido de la licencia urbanística

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras e instalaciones como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.
3. Las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
4. Las licencias no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

Artículo 36. Procedimiento

1. Las solicitudes de licencias urbanísticas incluirán la documentación técnica que establece la legislación, con las precisiones indicadas en los Anexos de la presente ordenanza.
2. El procedimiento de tramitación y resolución expresa o tácita de las licencias urbanísticas será el previsto en la legislación de régimen local y de procedimiento administrativo común, con las especificaciones de la presente ordenanza.

Artículo 37. Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística

1. La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal y técnica del proyecto y cualquier otra documentación técnica exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal, mediante el visado del colegio profesional o entidad correspondiente, del autor o los autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese y la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la normativa urbanística aplicable.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

2. En ningún caso la intervención municipal, a través de la licencia urbanística, controlará 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.
3. El control de la suficiencia legal y técnica del proyecto se realizará a través de la licencia urbanística y alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del correspondiente Plan General de Ordenación Municipal y en las Ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.
4. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas o auxiliares de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales para su alojamiento. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.
5. En aquellas obras o actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas o concedidas.
6. Cuando la licencia solicitada se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, a la repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o su entorno.
7. En el caso anterior la licencia solicitada se tramitará, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

Artículo 38.Licencia para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional

1. En los supuestos establecidos por la Ley y siguiendo el procedimiento regulado en esta ordenanza según la actuación de que se trate, podrán concederse licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Ourense, una vez extinguido el plazo indicado, en su caso.
2. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones y su renuncia a cualquier tipo de indemnización por el incremento de valor que pudiera generar la licencia, así como a la prestación de la garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento.

Artículo 39.Licencia condicionada

El Ayuntamiento podrá incorporar en los propios actos de otorgamiento de las licencias, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de dichas licencias mediante la incorporación de condiciones impuestas por la legislación aplicable.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

Sección segunda. Efectos de las licencias urbanísticas

Artículo 40. Ejecución de las licencias y modificación del proyecto

1. Las obras e instalaciones se ejecutarán de conformidad con el proyecto técnico aprobado y las condiciones impuestas en la licencia.
2. Si durante la ejecución de las obras o el ejercicio de las actividades autorizadas se producen variaciones que alteren significativamente el aprovechamiento proyectado o las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad, habitabilidad o accesibilidad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio o las obras previamente autorizadas, deberán ser objeto de una nueva solicitud de licencia municipal.
3. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal únicamente cuando supongan modificaciones sustanciales. A título enunciativo, son modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, al número de plantas y a las condiciones de seguridad. En el caso de obras en áreas o elementos protegidos también se considerarán modificaciones sustanciales las que afecten a la estética.
4. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia y dará lugar a la incoación del oportuno procedimiento sancionador.
5. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido y descripción de las obras objeto de la modificación, haciendo referencia expresa a la previa licencia que se modifica.
6. Las restantes modificaciones no sustanciales que se introduzcan durante la ejecución de las obras e instalaciones autorizadas, serán objeto de legalización en el procedimiento de ocupación, inicio o funcionamiento de actividad o en apertura, según proceda.
7. En todo caso, será necesario solicitar una nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación del objeto de la licencia originariamente concedida.

Artículo 41. Ejecución de obras por fases autónomas

1. Cuando las obras para las cuales se solicita licencia urbanística sean de considerable entidad o presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por partes autónomas de la obra.
2. Todas las autorizaciones parciales se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la obtención de licencia definitiva, que se producirá necesariamente para el conjunto de la actuación y cuyo procedimiento de tramitación no se verá paralizado por aquéllas.
3. Las autorizaciones parciales de las partes autónomas facultarán la ejecución de las mismas.
4. Junto con la solicitud de licencia urbanística del conjunto y la documentación completa requerida para la misma o en cualquier momento en el seno del procedimiento, se incorporará la petición de las autorizaciones parciales que se hayan programado. Si en el plazo de un mes no se ha producido



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

respuesta municipal, se entenderá que no se ha convenido la producción de autorizaciones parciales, lo cual deberá ser comunicado al solicitante, motivando las causas.

5. El programa podrá modificarse como mejor convenga para el desarrollo del proceso edificatorio, con la finalidad de favorecer el inicio del mismo y evitar su paralización.
6. Sin necesidad de establecer un programa de autorización por partes autónomas de la obra, previa solicitud del promotor, conjuntamente con el técnico redactor del proyecto, podrá autorizarse en el plazo de diez días el inicio de las obras de vaciado del solar o la construcción de muros de contención si a juicio de los servicios técnicos municipales es previsible el futuro otorgamiento de la licencia municipal y siempre que estas actuaciones estén previstas en el proyecto técnico.

Artículo 42. Vigencia de la licencia urbanística

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán con sujeción a un plazo determinado, tanto para el inicio como para la finalización de las obras e instalaciones, salvo las referidas al uso del suelo para el ejercicio de actividades, que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de proceder a su adaptación a la normativa vigente en cada momento.
2. Con carácter general, las obras e instalaciones amparadas por licencia urbanística de obra mayor se iniciarán en el plazo de seis meses desde la notificación del acuerdo de concesión de la correspondiente licencia y finalizarán en el plazo de tres años a contar desde la fecha de otorgamiento de la licencia, salvo que la licencia urbanística establezca plazos distintos. Se admite la posibilidad de interrupción de las obras amparadas en la licencia durante un período no superior a seis meses.
3. Con carácter general, las obras e instalaciones amparadas por licencia urbanística de obra menor se iniciarán en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de concesión de la correspondiente licencia y finalizarán en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de otorgamiento de la licencia, salvo que la licencia urbanística establezca un plazo superior.

Artículo 43. Prórroga de la licencia urbanística

Los plazos previstos en las licencias podrán prorrogarse, por causa justificada, a instancia del interesado y con anterioridad a la conclusión de los expresamente establecidos en aquéllas, en los términos previstos en la legislación urbanística y de procedimiento administrativo común.

Artículo 44. Caducidad de la licencia urbanística

1. Las licencias caducarán cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:
 - a. Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las obras e instalaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia o, en su defecto, en los plazos señalados en el artículo 42 anterior, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
 - b. Cuando se produzca un cambio en el planeamiento y las obras no se hayan iniciado o, habiéndose iniciado, no se haya ejecutado al menos el diez por ciento del valor de la construcción.
 - c. Cuando no se hubiesen terminado las obras o instalaciones en el plazo establecido en la licencia, o en su defecto, en los plazos señalados en el artículo 42 anterior, salvo causa no imputable al titular de la licencia.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

- d. Cuando el funcionamiento de una actividad se hubiese interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
 - e. Cuando no se presente a trámite el proyecto de ejecución en los plazos establecidos en la licencia concedida al proyecto básico o, en caso de no fijarlo, en el plazo de seis meses, o se incumpla la predeterminación de fases de ejecución de las obras.
2. Se exceptúan los casos en los que se haya solicitado y obtenido la oportuna prórroga de los plazos establecidos en la licencia.
 3. El expediente de declaración de caducidad de la licencia se iniciará de oficio o a instancia de los particulares.
 4. Para declarar la caducidad deberá apreciarse que no existe causa que justifique el no uso de la licencia, no bastando la simple inactividad del titular de la licencia, ponderándose las circunstancias concurrentes que evidencien un claro propósito de abandonar o desistir de la intención de ejecutar lo autorizado.
 5. La declaración de la caducidad deberá serlo expresa y formal, mediante procedimiento contradictorio, con audiencia al interesado.
 6. La competencia para la resolución corresponde al órgano que tenga atribuida la facultad de concesión de la correspondiente licencia.
 7. La declaración de caducidad de la licencia producirá la extinción de los efectos derivados de la misma, no pudiéndose ejecutar las obras o instalaciones o ejercer la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento, de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control, sin perjuicio de lo establecido en el apartado quinto de este artículo.
 8. Una vez declarada la caducidad, se procederá, en su caso, a exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes:
 - a. Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
 - b. Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

Artículo 45. Transmisión de la licencia urbanística

1. Las licencias urbanísticas de todo tipo podrán ser transmitidas, para lo cual los sujetos intervinientes en la transmisión de la licencia, antiguo y nuevo titular, deberán comunicarlo al Ayuntamiento. Si no constare dicha comunicación, quedarán ambos sujetos solidariamente a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión "*inter vivos*" o "*mortis causa*" de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

2. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos "*inter vivos*" o "*mortis causa*" no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que éste hubiera asumido con la Administración y hayan sido objetos de inscripción registral.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

3. Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

Artículo 46. Inicio de las obras

1. El titular de la licencia urbanística deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de inicio de las obras. En caso de obras de nueva edificación, la notificación se acompañará del acta de replanteo firmada por la dirección facultativa.
2. No se iniciará obra alguna sin que el facultativo designado como dirección facultativa de la misma haya comunicado al Ayuntamiento la aceptación efectiva del encargo. En dicha comunicación, deberá hacerse constar la fecha de la licencia de obras o, en su caso, la de su autorización provisional, así como el nombre del contratista principal que haya de realizarla.
3. Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y deberá ser suspendida por el constructor mientras no se cumpla con dicho requisito.
4. En el supuesto de que la dirección facultativa de la obra dejara de actuar en la misma, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración municipal dentro del término de siete días. El promotor de las obras, para poder continuarlas, habrá de nombrar nuevo facultativo director y comunicarlo al Ayuntamiento del modo establecido en el punto uno. De no cumplirse este trámite dentro de los seis días siguientes al del cese del anterior director, las obras serán suspendidas hasta que se cumplimente dicho requisito.
5. Análogamente, si cambiara la empresa constructora principal encargada de la realización de la obra, el promotor deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración municipal en el plazo de tres días mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio y demás datos de relevancia del nuevo constructor.

CAPÍTULO II. Comunicación previa y declaración responsable

Sección primera. Disposiciones comunes

Artículo 47. Definiciones

1. La comunicación previa es aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración municipal urbanística 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 23 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. La declaración responsable es 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 o 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. Estos requisitos estarán recogidos de manera expresa y clara en la correspondiente declaración responsable.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

Artículo 48.Efectos

1. Por estos procedimientos se tramitarán las comunicaciones previas y declaraciones responsables de aquellas actuaciones que, por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica, sea suficiente un control posterior para determinar su adecuación a la normativa aplicable.
2. Las comunicaciones previas y declaraciones responsables producirán los efectos que se determinen en cada caso por la legislación correspondiente y permiten el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad, cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.

3. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento, que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o a una comunicación previa, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable o comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades, penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración municipal que declare tales circunstancias, podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de tiempo determinado, todo ello en los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

4. Las intervenciones que no estén sujetas a comunicación previa o declaración responsable, estarán obligadas a solicitar y obtener licencia, que se tramitará por el procedimiento regulado esta ordenanza.

Artículo 49.Ejecución y modificaciones

1. Únicamente se podrán ejecutar las obras menores o ejercer las actividades descritas en la comunicación o declaración responsable. Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución o ejercicio, se deberá comunicar de nuevo el hecho al Ayuntamiento.
2. Las obras menores de acondicionamiento de viviendas o locales, de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos, no podrán afectar a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales existentes.
3. Las obras menores deberán iniciarse en el plazo de un mes desde la fecha de la comunicación o declaración y finalizarse en el plazo de seis meses desde dicha fecha. Transcurrido este plazo se entenderán caducadas, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras interrumpiendo el cómputo del plazo.
4. En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

5. Quedará prohibido colocar en las calles, plazas y paseos, andamios, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos, así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público y no dispongan de autorización específica.

Artículo 50. Condiciones

1. Las comunicaciones previas y las declaraciones responsables producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
2. Las obras se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
3. El titular deberá tener a disposición de los servicios municipales la comunicación previa o declaración responsable diligenciadas, facilitando el acceso a la obra o local al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones sobre el cumplimiento de la normativa aplicable.
4. La ejecución de las obras y el ejercicio de actividades cumplirán las disposiciones vigentes en materia de edificación, infraestructuras, seguridad y salud en el trabajo.
5. Las dimensiones y características de las obras y actividades no excederán de las comunicadas o declaradas, considerándose como infracción urbanística cualquier extralimitación de las mismas.
6. En los supuestos de transmisión de la titularidad, el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación.
7. Las comunicaciones previas y las declaraciones responsables no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

Artículo 51. Procedimiento

1. La comunicación previa y la declaración responsable deberán efectuarse en modelos normalizados, acompañados de la documentación que, para cada actuación concreta, se especifica en el Anexo I.
2. El registro de la documentación completa en el órgano competente para conocer de la actuación equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración municipal, salvo en el supuesto contemplado en el apartado 3.a) de este artículo.
3. Analizada la documentación y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente ordenanza, la tramitación de los actos comunicados o declarados concluirá en alguna de las siguientes formas:
 - a. Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta, será requerido para la subsanación correspondiente, dentro de los diez días hábiles siguientes, a tenor de lo dispuesto la legislación del procedimiento administrativo.
 - b. Cuando se estime que la actuación comunicada o declarada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por estos procedimientos, en plazo no superior a quince días hábiles, se notificará al solicitante la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

- c. La Administración municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la comunicación o declaración requerirá al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar total o parcialmente su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento urbanístico. Si la inadecuación al ordenamiento es puntual y no compromete el resto de la actuación, la orden se limitará a las obras, instalaciones u otros aspectos que lo incumplan
 - d. En el caso de que no se haya atendido la orden y se esté realizando la actuación la Administración municipal, dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo indicado en el apartado anterior deberá dictar la orden individual que proceda para garantizar la plena adecuación del acto o los actos a la ordenación urbanística.
 - e. En los demás casos se completará la comunicación o declaración responsable con una diligencia de “conforme” firmada por la unidad gestora del servicio correspondiente, estimándose concluido el procedimiento y archivándose sin más trámites, sin perjuicio de la liquidación que pueda proceder.
 - f. El solicitante podrá solicitar un documento descriptivo de la comunicación o declaración efectuada. El mismo, si ha lugar, indicará aquellos aspectos puntuales cuya realización ha quedado prohibida, al aplicar la medida que establece el segundo párrafo del apartado c).
4. La comunicación previa y la declaración responsable efectuada producirá los efectos previstos en el artículo 48 y concordantes.
 5. La toma de conocimiento de la comunicación o declaración responsable permite a la Administración municipal conocer la existencia de dicha obra o actividad y posibilita el control posterior, con las consiguientes obligaciones tributarias, pudiéndose requerir al interesado la aportación o exhibición de la documentación que haya declarado poseer, así como la demás que sea pertinente para la comprobación de la actividad.
 6. El control realizado posteriormente a la presentación de la declaración responsable se formalizará en un informe técnico que verifique la efectiva adecuación de la actividad a la normativa aplicable, sin perjuicio del procedimiento de protección de la legalidad que en su caso pudiera iniciarse.
 7. De las comunicaciones previas y declaraciones responsables se dará traslado, por los Servicios gestores, para su inclusión en el Registro General de licencias, comunicaciones previas y declaraciones responsables de carácter urbanístico.

Sección segunda. Comunicaciones previas.

Artículo 52.Ámbito de aplicación de la comunicación previa

Están sujetas a comunicación previa la realización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Anexo I y, entre otras, el ejercicio de las siguientes actividades y la ejecución de obras menores:

Comprende la de todas aquellas actividades de uso permitido o tolerado por las normas urbanísticas del Plan General, que cumplan los siguientes parámetros:

- a. Nueva implantación, apertura o modificación de las actividades en establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

- b. Implantación o ejercicio de actividades en edificios construidos para las mismas, sin obras o con obras que pueden ser tramitadas por acto comunicado, siempre que no alteren las condiciones básicas de prevención de incendios del edificio.

Las actividades recogidas en los dos puntos anteriores deberán ser de uso permitido o tolerado por las normas urbanísticas del Plan General, y cumplir las siguientes condiciones:

- Que no se trate de una actividad excluida del ámbito de aplicación de la Directiva 2006/123/CE
 - Que no precisen la realización de obras o de ser necesarias pueden ser tramitadas por acto comunicado, no requiriendo nunca licencia urbanística de obra mayor.
 - Que no precisen previa fiscalización ambiental,
 - Que no se trate de actividades que requieran una inspección sanitaria previa sobre condiciones higiénico-sanitarias, antes del ejercicio de las mismas.
 - Que no requieran la autorización o informe previo y preceptivo de otra administración con prerrogativas en la materia
 - Que no estén clasificadas como espectáculos públicos, actividades recreativas o establecimientos públicos.
 - Que no se alteren las condiciones básicas de prevención de incendios o de seguridad del edificio.
- c. Cambios de titularidad de obras y actividades con licencia, comunicación o declaración en vigor.
- d. Ejecución de obras menores, caracterizadas por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisen proyecto técnico ni presupuesto elevado, circunstancias cuya conjunta concurrencia definen el concepto de obra menor.

En ningún caso dichas obras podrán suponer alteración de volumen o superficie construida, del uso permitido, reestructuración, distribución o modificación sustancial de elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas y locales, ni afectan a la estructura (pilares, vigas, etc.), o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación.

En particular, son obras menores comunicadas:

- d.1. Obras menores de conservación y mantenimiento en las que concurran las circunstancias siguientes:

- No precisen la colocación de andamios.
- No afecten a edificios declarados Bien de Interés Cultural o Bienes Catalogados, ni en edificios simplemente inventariados, a los elementos concretos objetos de protección.

- d.2. Obras de acondicionamiento menor en viviendas y locales:

- En viviendas:



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

Obras de reforma parcial no estructural, reparación, renovación, modificación o sustitución de solados, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, supresión de barreras arquitectónicas que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables, en las que concurran las circunstancias siguientes:

- No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda o del número de dependencias de las mismas.
- No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.
- No afecten a edificios declarados Bien de Interés Cultural o Bienes Catalogados, ni en edificios simplemente inventariados, a los elementos concretos objetos de protección.
- No se trate de edificaciones fuera de ordenación por total incompatibilidad con el planeamiento.

o En locales:

Obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes, revestimientos, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento, carpintería, etc. que no afectan a su distribución interior, ni estructura, ni a conductos generales, ni modificación de uso, ni impliquen una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en las que concurran las circunstancias siguientes:

- No afecten a edificios declarados Bien de Interés Cultural o Bienes Catalogados, ni en edificios simplemente inventariados a los elementos concretos objetos de protección.
- No se trate de edificaciones fuera de ordenación por total incompatibilidad con el planeamiento.
- No precisen la colocación de vallas o andamios.
- No se trate de actividad clasificada, ni sujeta a la ley de espectáculos.
- No sean considerados como pública concurrencia.

e. Obras exteriores que no afecten a elementos estructurales ni se refieran a la modificación general de fachada, como reparaciones parciales en paramento exterior de edificios (fachadas, balcones, elementos salientes) y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios. Deberán concurrir las siguientes circunstancias:

- No precisen la colocación de andamios.
- No afecten a edificios declarados Bien de Interés Cultural o Bienes Catalogados, ni en edificios simplemente inventariados, a los elementos concretos objetos de protección.
- No supongan cambio de los materiales de acabado de la fachada.
- No impliquen riesgo para la seguridad y salud de los trabajadores.

A título enumerativo comprende: reparación canalizaciones e infraestructuras menores interiores de radiodifusión sonora, televisión, telefonía básica y otros servicios por cable en edificios; cambio de puertas y ventanas exteriores manteniendo la totalidad de las



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

características y en ningún caso, cierre de balcones; revocado, estucado y pintado de fachadas; reparación e impermeabilización de azoteas. En locales de planta baja, las obras que afecten al aspecto exterior no implicarán modificación de la fachada ni de los elementos comunes.

- f. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación en espacios libres de dominio privado, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos y siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.
- g. Limpieza, desbroce y nivelación de solares, con las mismas limitaciones del apartado anterior, y no se altere el nivel natural del terreno, ni la tala de árboles.
- h. Reparación de pasos o badenes autorizados en aceras para facilitar el acceso de vehículos.
- i. Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales de los inmuebles, o reforma integral de locales, por tener éstas la calificación de obras mayores.

Sección tercera. Declaración responsable

Artículo 53.Ámbito de aplicación de la declaración responsable

Están sujetas a declaración responsable, la realización de las siguientes actuaciones urbanísticas, recogidas en Anexo I y, entre otras, la ejecución de obras y el ejercicio de las siguientes actividades:

- a. Ejecución de obras menores, en los supuestos del artículo anterior, que conlleven condiciones de seguridad o protección, por necesitar colocación de andamios, que deberán tramitarse conjuntamente, afectar a edificios o conjuntos incluidos en el Catálogo de Edificios Urbanos Protegidos del Plan General, tratarse de edificaciones fuera de ordenación, o requerir a juicio de los servicios técnicos dirección facultativa o justificaciones técnicas.

A título enunciativo, son obras menores sujetas a declaración responsable:

- o En viviendas:
Las obras de acondicionamiento menor definidas en el artículo anterior que puedan afectar al aspecto exterior (como cambio de carpinterías), e instalaciones de aire acondicionado, cumpliendo la normativa urbanística vigente.
- o En locales:
Las obras de acondicionamiento menor definidas en el artículo anterior. Se exceptúan las que afecten al aislamiento acústico, precisen vallas y/o andamios, se trate de actividades clasificadas o sujetas a ley de espectáculos o pública concurrencia o tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.
- o Obras exteriores:
Las obras de acondicionamiento menor definidas en el artículo anterior que precisen andamios (como reparación de aleros, con o sin canalón, revocado, estucado y



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes); reparación y sustitución de bajantes de agua; pequeños anuncios luminosos en fachada; armaduras para sostener toldos; reparación de marquesinas; retejado de cubierta (las obras de restauración del tejado no supondrán el cambio de la estructura, distribución del mismo, pendiente o materiales existentes), etc.

- b. Supresión de barreras arquitectónicas e instalación de ayudas técnicas que no afecten a elementos estructurales (sillas salva escaleras en dominio privado y obras en zaguanes).
- c. Cerramiento, vallado de obras, fincas o solares con postes y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
- d. Ocupación de aceras públicas mediante la colocación de vallas en el frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción, reparación o acondicionamiento, que se cerrarán siempre con una valla de tablas, ladrillos o elementos prefabricados de suficiente estabilidad y estética.
 - o El espacio máximo, que podrá ocuparse con la valla de precaución, estará en proporción con la anchura de la acera de la calle, pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 metros contados desde la línea de la fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera, ni dejar espacio libre de acera inferior a 1,20 metros. Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación si los Servicios técnicos municipales lo estiman conveniente.
 - o En caso de no poder dar cumplimiento a dichos condicionantes, la ocupación de aceras estará sometida a la correspondiente licencia.
- e. Ocupación de aceras públicas mediante la instalación de andamios, que se montarán, mantendrán y desmontarán, conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, evitando todo peligro para las personas, garantizando el paso libre y seguro de peatones y el acceso de vehículos de emergencia.
 - o Estará sujeto a las mismas condiciones recogidas en el apartado anterior.
- f. Elementos auxiliares y complementarios de la construcción:
 - o Aparatos elevadores de materiales, silos, casetas de obra para trabajadores, etc. se situarán preferentemente en el interior del edificio o solar. Excepcionalmente y en caso de imposibilidad, se situará en vía pública dentro de la valla de protección, justificando esta circunstancia por el técnico director de obra.
 - o Plataformas elevadoras y andamios eléctricos, dentro de la valla de protección

En ambos casos presentaran los planos que garanticen el cumplimiento de la letra f, así como el certificado CE de seguridad, el seguro vigente y las características técnicas del aparato.

- g. Obras de acometidas para la dotación de servicios de gas, electricidad, telecomunicación, con apertura de zanja, en edificios o locales y siempre que se disponga de proyecto general aprobado.
- h. Obras de construcción de badenes.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

- i. Inicio de actividad o autorización de funcionamiento con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sometidas a evaluación de incidencia ambiental, sujetas a la legislación reguladora de los espectáculos públicos y actividades recreativas y todas aquellas otras no incluidas en el ámbito de aplicación de las comunicaciones previas.
- j. Autorización de funcionamiento previamente al ejercicio de actividades de carácter temporal sujetas a la legislación reguladora de los espectáculos públicos y actividades recreativas.
- k. Demoliciones de edificios que no se encuentren incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural del término municipal de Ourense ni situados en suelo clasificado por el planeamiento como suelo de núcleo rural.
- l. Instalaciones de la edificación. Cambio o sustitución total o parcial de instalaciones existentes en edificios de usos residencial: ascensores, calefacción, agua caliente, agua fría, calderas, sistemas de ventilación, aire acondicionado, telecomunicaciones,
- m. Obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar las actividades comerciales minoristas y de servicios previstas en el anexo de la Ley 12/2012, cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 500 metros cuadrados, siempre y cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- n. Edificaciones auxiliares o galpones, de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica, que se desarrollen en una única planta y cuya superficie construida total sea igual o inferior a 40 m².
- o. Construcción o reforma de piscinas, cuya superficie construida total sea igual o inferior a 40 m².
- p. Estaciones o instalaciones radioeléctricas, en las condiciones fijadas en la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, siempre y cuando no se trate de instalaciones de nueva construcción que requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

TÍTULO III ÓRDENES INDIVIDUALES

CAPÍTULO I. Disposiciones comunes

Artículo 54. Órdenes individuales

El Ayuntamiento de Ourense podrá intervenir la actividad de los ciudadanos a través de órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.

Artículo 55. Contenido

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.
A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

2. En el mismo sentido, el titular de una actividad sometida a cualesquiera medios de intervención: licencia, comunicación o declaración responsable, deberá observar y mantener las condiciones de ejercicio en que resultó autorizada la misma, de manera que la actividad se ajuste a las normas exigibles en cada momento.
3. La determinación de las citadas condiciones de conservación, uso o ejercicio de la actividad, se llevará cabo por el Ayuntamiento de Ourense, mediante órdenes de ejecución y órdenes individuales de adecuación, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y ambiental y en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 56. Procedimiento

1. El Alcalde, u órgano en quien delegue, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación o de adecuación de la actividad a las condiciones de licencia y de legalidad ambiental, en cualquier momento y sin necesidad de que las obras o actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación o de que la actividad esté sometida a un control o inspección periódica.
2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, tanto para las órdenes de ejecución como para cualquier otra orden individual, se dará audiencia a los interesados, detallando las actuaciones que deban realizarse y en los términos y condiciones de lo dispuesto en la legislación urbanística, legislación sectorial y lo previsto en las Ordenanzas Municipales.
3. El cumplimiento de las órdenes individuales se llevará a cabo bien por los propietarios de edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, o bien por el titular de la actividad, dentro de los límites que tanto para el deber de conservación como para el deber de adecuación a la legalidad ambiental y condiciones de licencia, establece el ordenamiento jurídico.

Artículo 57. Cumplimiento

1. Las órdenes individuales no eximirán del deber de presentar la documentación técnica o proyecto que en su caso precise, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado.
2. Incumplido el plazo establecido en la orden individual, el municipio podrá optar por cualquiera de los medios de ejecución forzosa previstos en el ordenamiento, o imponer, en su caso, las medidas cautelares que considere oportunas en cuanto al ejercicio de la actividad, todo ello sin perjuicio de la incoación del correspondiente procedimiento sancionador que pudiera corresponder conforme a la legislación sectorial o incluso por desobediencia a la autoridad.

Artículo 58. Ejecución forzosa

El incumplimiento de las órdenes individuales dictadas por la Administración, facultará a ésta para impulsar la ejecución forzosa de los actos a través de los medios previstos en la legislación de procedimiento administrativo común, con sustitución, incluso, del obligado.

TITULO IV PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Capítulo I. Protección de la Legalidad

Artículo 59. Medidas de protección



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

1. Cuando tenga lugar la realización de algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia, comunicación previa o declaración responsable, o contra las condiciones señaladas en aquéllas, el Ayuntamiento adoptará las correspondientes medidas de protección de la legalidad urbanística previstas en la Ley.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan.

Capítulo II. Régimen sancionador

Artículo 60. Infracciones y sanciones

Las infracciones urbanísticas y sus correspondientes sanciones son las tipificadas en la Ley.

Artículo 61. Responsabilidad

1. Serán responsables de las infracciones el promotor, el constructor y los técnicos directores.
2. Las sanciones que se impongan a los técnicos directores se comunicarán al Colegio Profesional respectivo para su conocimiento.

Artículo 62. Procedimiento

La potestad sancionadora por la comisión de infracciones urbanísticas se ejercerá por el Ayuntamiento de Ourense mediante el procedimiento legalmente establecido

Artículo 63. Publicidad de las resoluciones sancionadoras

Cuando la entidad de los hechos constitutivos de la infracción lo justifique, el Ayuntamiento de Ourense podrá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia y en la web municipal la correspondiente resolución sancionadora, una vez que ésta haya adquirido firmeza.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

1. Bajo la presidencia del concejal competente en materia de urbanismo, e integrada por tres funcionarios de carrera pertenecientes a los servicios municipales competentes en la materia, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la presente ordenanza se constituirá la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza municipal reguladora de actos de naturaleza urbanística.
2. La referida comisión tendrá entre sus finalidades las de coordinar las actuaciones comunes que se realicen para desarrollar la aplicación de la presente ordenanza, así como fijar los criterios interpretativos que con carácter general puedan plantearse en este ámbito, siendo sus informes vinculantes para los servicios municipales.
3. La comisión aprobará las reglas que regulen su funcionamiento interno.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

1. Por la Concejalía competente en materia de urbanismo, y a propuesta de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de esta ordenanza, se procederá a actualizar los formatos y contenidos mínimos de la documentación que deban acompañar a las solicitudes de licencias



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

urbanísticas, comunicaciones previas, declaraciones responsables e inspección periódica de la actividad.

2. A dichos acuerdos y al contenido de la documentación se le dará la mayor publicidad, estando a disposición de todos los ciudadanos y debiendo incorporarse a la página web municipal.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

En el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza, se desarrollará el Registro General de Licencias Urbanísticas, Comunicaciones previas y Declaraciones Responsables del Ayuntamiento de Ourense, donde se deberá recoger cuando menos: fines, ámbito, contenido, inscripción, acceso, responsables, efectos y aplicaciones.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA

1. Se solicitará, con carácter previo a la resolución, informe del Servicio contra incendios y de salvamentos en los siguientes expedientes:
 - a. Instalaciones y actividades sujetas al Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, Reglamento de seguridad contra incendio en los establecimientos industriales y al Real Decreto 393/2007 y su modificación Decreto 1468/2008, Norma básica de autoprotección en los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.
 - b. Las instalaciones y actividades que comporten transporte de mercancías peligrosas.
 - c. Los que expresamente señale la normativa aplicable.
 - d. Los que determine el órgano competente para resolver la licencia.
2. En caso de que dicho informe sobre la observancia de la normativa contraincendios no sea emitido en plazo, el mismo será evacuado por el departamento técnico del Servicio de Licencias

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA

Los expedientes de solicitud de licencia que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente ordenanza mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

El titular de la licencia en tramitación podrá acogerse a los procedimientos regulados en esta ordenanza, previa solicitud expresa, reformulando la anterior solicitud. A estos efectos se considerará la fecha de esta solicitud como inicio del nuevo procedimiento a efectos del cómputo de plazos, siempre que la documentación aportada estuviera ajustada a lo dispuesto en la ordenanza. La reformulación también podrá iniciarse de oficio.

DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA

El anexo II, donde se fija el procedimiento para la obtención del presupuesto de ejecución material de una edificación de forma simplificada entrará en vigor cuando se modifiquen las correspondientes ordenanzas fiscales. Hasta dicho momento la aplicación del mismo tendrá carácter voluntario.



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA
Y DISCIPLINA

No obstante y en caso de ser el presupuesto de ejecución material aportado inferior al calculado de la forma señalada en dicho anexo, los técnicos municipales examinarán la realidad y circunstancias del presupuesto presentado y que el mismo corresponde con el coste real y efectivo de la construcción, teniendo en cuenta los precios medios de la construcción existentes a día de hoy en este Ayuntamiento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza municipal reguladora de las actividades comunicadas aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Ourense en su sesión de fecha 6 de mayo de 2011, y cuantas disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor a los quince días, contados desde el día siguiente a su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Ley reguladora de Bases de Régimen Local.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN REQUERIDA POR TIPO DE SOLICITUD: LICENCIAS URBANÍSTICAS, COMUNICACIONES PREVIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES

1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

I. PLANO CARTOGRÁFICO

En las solicitudes de licencia y en los Instrumentos de Planeamiento y Gestión y con el objeto de mantener/actualizar la Cartografía Municipal y los datos territoriales asociados a la misma, la solicitud/documentación técnica que se presente a trámite, deberá contener un “Plano Cartográfico en Formato Digital -CAD-” posicionado en referencia a la Cartografía Municipal y sus Alineaciones Oficiales referido a la totalidad del solar, ámbito de proyecto o ámbito urbanístico, donde se representará un Plano de Planta. Los levantamientos se entregarán en el sistema geodésico de referencia ETRS89, proyección UTM, y como “batim” altimétrico el nivel medio del mar en Alicante. Además, para su representación, se utilizarán las capas y formatos de la Cartografía Municipal

- En proyectos de nueva edificación, rehabilitación, restauración, ampliación, acondicionamiento de local: plano con el desarrollo en planta de todos sus niveles y retranqueos a linderos, expresión del número de plantas, distancia a linderos y dimensión acotada de éstos.
- En reparcelaciones: planos con el ámbito de gestión, edificaciones existentes, parcelas aportadas y parcelas resultantes.
- En parcelaciones: Planos a escala 1:250 con el ámbito de parcelación (parcela o parcelas originales), edificaciones existentes y sus retranqueos a linderos y plano con las parcelas resultantes.
- En los instrumentos de planeamiento: plano con el ámbito de planeamiento y estructura de la propiedad, plano de clasificación/calificación del suelo, plano de alineaciones, plano de ordenación y estructura urbanística. Dichos planos deberán ser presentados a escala 1:250.

No se admitirá ningún tipo de documento urbanístico elaborado sobre base cartográfica que no haya sido validada por el departamento técnico responsable de la cartografía del Ayuntamiento. Para dicha validación será requisito imprescindible incorporar al documento presentado a trámite una copia de la licencia de uso de la cartografía facilitada por el Ayuntamiento cuando se adquiere la cartografía correspondiente.

Cualquier levantamiento taquimétrico tendrá que ir apoyado sobre los vértices de la red local de la que dispone el Ayuntamiento, y que se facilitará en el departamento de topografía, y sobre la base de la cartografía municipal. Estos serán validados por el servicio municipal correspondiente.

Con el fin de resolver adecuadamente los encuentros entre las nuevas actuaciones urbanísticas y los inmuebles colindantes a las mismas existentes fuera de su ámbito, la planimetría presentada definirá, tomando como “datum” altimétrico el nivel medio del mar en Alicante, la cota actual de la rasante del vial de acceso a dichos inmuebles colindantes que puedan verse afectados por la nueva actuación, y las nuevas rasantes proyectadas, donde se aprecie con claridad la variación y las medidas estudiadas de ajuste. Dicha documentación se completará con fotografías de las edificaciones existentes dentro del ámbito antes de la urbanización y especialmente, de las edificaciones existentes en los suelos colindantes con la actuación proyectada.

II. IDENTIDAD Y HABILITACIÓN PROFESIONAL

En los supuestos en los que el visado colegial no sea obligatorio, los servicios municipales comprobarán la identidad y habilitación profesional del autor del trabajo y verificarán la aceptación del encargo.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

A tal efecto, se consultará el Registro Público de Colegiados del colegio correspondiente, accesible de conformidad con lo previsto en el artículo 10 de la Ley 1/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. Una vez efectuada la comprobación, se incorporará al expediente copia de la información obtenida del registro.

En caso de que dichos datos no se encuentren disponibles por no estar operativo el citado registro, se solicitará al profesional autor del trabajo una certificación acreditativa de la identidad y habilitación profesional del mismo.

En el caso de profesionales establecidos en cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea, la comprobación de la identidad y la habilitación profesional del autor del trabajo se efectuará a través de la comunicación que el profesional haya realizado con motivo de su desplazamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto.

No se realizará consulta o solicitud cuando el documento se hubiese visado voluntariamente, o se hubiese expedido por parte del colegio correspondiente una certificación de las señaladas anteriormente.

2. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

III. INFORMES URBANÍSTICOS

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Plano de situación de la finca o local, a escala mínima 1:2000, sobre la cartografía oficial del vigente Plan General, con indicación de la misma, Dependiendo de la consulta, se aportará documentación gráfica adicional.

IV. ALINEACIONES Y RASANTES

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Plano de situación de la finca o local, a escala mínima 1:2000, sobre la cartografía oficial del vigente Plan General, con indicación de la misma,

V. LICENCIA DE PARCELACIÓN

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Notas simples del Registro de la propiedad que acrediten el dominio de las fincas originales, (o en su carencia título de propiedad), así como información descriptiva y gráfica del Catastro.
5. Dos proyectos técnicos, plegados en formato DIN A-4 suscritos por técnico competente, y en el que conste, cuando menos:
 - Plano de situación de la finca o local, a escala mínima 1:2000, sobre la cartografía oficial del vigente Plan General, con indicación de la misma,
 - Memoria en la que se describa la finca que se trate de dividir, con exposición de las razones urbanísticas y de todo orden que justifican la parcelación, y cada una de las parcelas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos, edificaciones existentes y demás circunstancias



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

- Si el planeamiento vigente incluya fichas de condiciones urbanísticas de las parcelas, el proyecto incorporará copias de las fichas de las fincas originales y nuevas fichas de las fincas que resulten de la parcelación.
- Plano de los terrenos que se quieren parcelar, realizado sobre reproducción del plano parcelario municipal a escala mínima 1/500.
- Planos de estado actual, a escala 1/500 como mínimo, donde se señalen las fincas originales, edificaciones existentes, retranqueos, superficie construida, número de plantas y usos de los terrenos.
- Planos de parcelación, a escala 1/500 como mínimo, en los que se identifique cada una de las parcelas resultantes y sobre los que pueda comprobarse la adecuación a las condiciones del plan.

Durante la tramitación podrán solicitarse cuantos documentos específicos complementarios se consideren necesarios, a juicio de los técnicos informantes, para resolver la solicitud de que se trate.

VI. LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA MAYOR

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.

Además, según el tipo de obra, deberán acompañar la siguiente documentación:

- o Si se trata de obra mayor de nueva planta:
 4. Señalamiento de alineaciones y rasantes en obras de nueva planta, ampliación o variación del uso objetivo de los edificios. (obligatorio solo cuando la dicha licencia conlleve la cesión de espacios al dominio público).
 5. Hoja Estadística de edificación y vivienda.
 6. Si se propone la mancomunidad de patios o garaje-aparcamiento, o el adosamiento, certificación registral que lo acredite.
 7. Dos proyectos técnicos, plegados en formato DIN A-4 suscritos por técnico competente y, en el caso del proyecto de ejecución, visado del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto contendrá siempre:

 - Plano cartográfico en formato digital (CAD) georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales y con la información geométrica básica del ámbito de proyecto objeto de licencia (desarrollo en planta con expresión de alturas de la edificación, retranqueo a linderos, dimensiones de los mismos, etc) suscrito por el técnico autor del proyecto.
 - Plano de situación de escala mínima 1:500 de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas del nivel de la planta baja con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
 - Indicación del cumplimiento de los deberes legales de cesión y urbanización, exigibles en función de afecciones a la parcela por chaflanes, nuevas alineaciones con destino a viales públicos y proyecto de obras ordinarias correspondiente.
 - Indicación de número de viviendas, oficinas, plazas de estacionamientos, trasteros y locales previstos en el proyecto.
 - Referencia expresa a la clasificación y calificación urbanística del planeamiento de aplicación a la parcela, así como justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos correspondientes.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

- Justificación fehaciente de los servicios urbanísticos existentes en la confrontación de la parcela para su calificación o no como solar.
 - Si el proyecto de ejecución no desarrollase íntegramente al proyecto básico, sino que se plantease dicho desarrollo a través de fases de distintos proyectos de ejecución, debe aportar programa de predeterminación de fases.
 - Documento acreditativo del nombramiento de los técnicos competentes para la dirección de la obra.
- Si se trata de obras de reforma o ampliación, deberá aportar lo siguiente:
4. Plano de la edificación en la parcela, distinguiendo gráficamente la ampliación, acotando los linderos de la misma y las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, así como cotas de relación.
 5. Planos acotados escala mínima 1:100 relacionando el estado actual de la edificación y la ampliación proyectada.
 6. Planos de descripción gráfica en alzado que permita observar la adecuación de la ampliación proyectada al edificio existente y su entorno.
 7. Alzado esquemático del tramo o tramos de calle a las que dará fachada el nuevo o bien descripción fotográfica con el fotomontaje de la fachada o tramos de calle sobre los que interviene.
 8. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos si los hubiere.

VII. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Informe urbanístico aprobado por órgano competente.
5. Documentación técnica exigible: (2 ejemplares)
 - Memoria informativa relativa al edificio actual.
 - Planos de estado actual a escala 1:100 de plantas, alzados y secciones.
 - Memoria descriptiva de la propuesta de Intervención.
 - Planos del estado descriptivo de la propuesta de intervención a escala 1:100 de plantas, alzados y secciones.
 - Plano de integración en el entorno y alzados del frente de la manzana en que se sitúa el edificio, a escala 1:100.
 - Fotografías en color del edificio y de la fachada, que permita conocer la situación del inmueble en el entorno y la general de la fachada marcando la zona de intervención y la de la zona afectada por la intervención.

VIII. LICENCIA DE INSTALACIÓN DE TORRES-GRÚA

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Plano de ubicación de la grúa, con áreas de barrido de brazos, firmado por técnico competente (redactor del proyecto o director de la obra o coordinador de seguridad y salud).
5. Certificación de la compañía aseguradora acreditativa de la vigencia de la póliza de seguro de la grúa sin franquicia y con una cobertura mínima de 300.000 euros.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

6. Proyecto de Seguridad correspondiente a la licencia de Obras.
7. Presupuesto de ejecución materia y precio del montaje de la grúa, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

IX. OBRAS MENORES

Sujetas a comunicación previa

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Plano de situación de la finca o local, a escala mínima 1:2000, sobre la cartografía oficial del vigente Plan General, con indicación de la misma,
5. Documentación específica:
 - 5.1. Obras de conservación y mantenimiento:
 - Memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis/plano.
 - Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.
 - Fotografía (en caso de actuaciones exteriores)
 - 5.2. Obras de acondicionamiento menor en viviendas y locales:
 - 5.2.1. Viviendas:
 - Memoria de la actuación que se va a realizar con un croquis/plano de la vivienda, indicando dónde se van a realizar las obras.
 - Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.
 - Fotografía del exterior de la vivienda, sólo en caso de actuar en ventanas.
 - 5.2.2. Locales:
 - Memoria descriptiva de las obras incluyendo croquis/plano de la zona de actuación de emplazamiento.
 - Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.
 - Fotografía, estado actual del interior y exterior.
 - Referencia o fotocopia de las licencias concedidas o comunicaciones referidas al local
 - En el caso de locales sin uso, declaración de tal circunstancia por el propietario del mismo.
 - 5.3. Obras exteriores:
 - Memoria detallada de las actuaciones, indicando el cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color y uniformidad con el resto de la fachada) y diseño de la fachada.
 - Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.
 - Fotografía en color de la fachada.
 - 5.4. Otras obras menores:
 - Memoria y/o diseño detallado de las actuaciones, indicando el cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General que resulten de aplicación



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

- Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografía en color (exteriores).

Todas estas obras no menoscabarán las condiciones de seguridad contra incendios, de utilización y de accesibilidad preexistentes

Sujetas a declaración responsable

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Plano de situación de la finca, local o instalación, a escala mínima 1:2000, sobre la cartografía oficial del vigente Plan General, con indicación de la misma,

5. Documentación específica:

5.1. Obras de acondicionamiento menor:

5.1.1. Viviendas:

- Memoria de la actuación que se va a realizar con un croquis/plano de la vivienda, indicando dónde se van a realizar las obras.
- Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografía, en color, del exterior de la vivienda, en caso de actuar en ventanas

Aparatos individuales de aire acondicionado:

- Características técnicas del aparato que justifiquen el cumplimiento de la Ordenanza municipal sobre protección contra Ruidos y Vibraciones
- Plano indicando el lugar de emplazamiento,
- Justificación del cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General (no permitiéndose en ningún caso su ubicación en fachadas exteriores)
- Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.

Calderas de calefacción individual:

- Características técnicas del aparato que justifiquen el cumplimiento de la Ordenanza municipal sobre protección contra Ruidos y Vibraciones
- Plano indicando el lugar de emplazamiento,
- Justificación del cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General aplicables.
- Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.

5.1.2. Locales:

- Memoria descriptiva de las obras incluyendo croquis/plano de la zona de actuación
- Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografías en color, estado actual del interior y exterior.
- Referencia o fotocopia de las licencias concedidas en el local
- Justificaciones firmadas por técnico competente de que dichas obras no menoscabarán las condiciones de seguridad contra incendios, de utilización y de accesibilidad preexistentes, ni



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

modificarán las condiciones para las que les fue concedida la licencia urbanística, garantizando el cumplimiento de la normativa que les sean de aplicación

- En el caso de locales sin uso, declaración de tal circunstancia por el propietario del mismo.

5.1.3. Edificios: paramento exterior y zonas comunes

- Memoria detallada de las actuaciones, indicando el cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color y uniformidad con el resto de la fachada), y diseño de la fachada.
- Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografía, en color, de la fachada.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud, en aquellas obras en las que exista riesgo por trabajo en altura.
- Dirección técnica para el caso de reparaciones puntuales en cubiertas de edificios; sustitución de montantes de agua potable si se mantienen las características de las mismas en cuanto a recorrido y diámetro, reparaciones puntuales de bajantes de vertidos o modificaciones en la sustitución de bajantes de pluviales; impermeabilizaciones de medianiles con nuevos materiales siempre que no afecten a fachadas visibles desde vía pública;

Eliminación de barreras arquitectónicas

- Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa de accesibilidad aplicable. Las obras proyectadas no podrán afectar a la estructura ni menoscabar las condiciones de seguridad contra incendios preexistentes.
- Planos de estado actual y reformado, firmados por técnico competente.
- Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.

Antenas receptoras de radio y televisión:

- Certificación de la acreditación oficial de la empresa responsable de las obras e instalaciones menores de telecomunicaciones.
- Certificado emitido por técnico competente de empresa operadora o titular de las instalaciones que justifica la adaptación de las mismas a las normas contenidas en las correspondientes ordenanzas del Plan General y de que dichas instalaciones no producen impacto visual.
- Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.

5.2. Cerramiento de finca:

- Breve descripción del cierre a ejecutar.
- Plano de situación de la finca o solar, a escala mínima 1:2000, sobre la cartografía oficial del vigente Plan General, con indicación de la misma.
- Plano de emplazamiento a escala adecuada, indicando la situación del cierre y acotando sus posibles retranqueos según el Plan General vigente.
- Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa del Plan General aplicable al caso.
- Cuantas autorizaciones sean necesarias en función de la situación de la finca (Estado, Xunta, Diputación, ADIF,...)
- Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografía en color.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

5.3. Elementos auxiliares de la construcción:

- Plano o croquis acotado que comprenda: Situación de la obra y emplazamiento de los medios auxiliares convenientemente ubicados dentro de la valla de protección, cumpliendo las condiciones dimensionales establecidas para la misma en el punto 6 del art. 58.
- Certificado de Seguridad del elemento auxiliar (emitido por Técnico competente).
- Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.
- Acreditación del Seguro de Responsabilidad Civil vigente.
- Justificación de la necesidad de ocupación dominio público por el técnico director de obra, en el caso de los elementos auxiliares descritos en el apartado h del artículo 53 de la ordenanza.

NOTA: El estudio de seguridad deberá contemplar los medios auxiliares

5.4. Edificaciones auxiliares y piscinas.

- Memoria detallada de las obras incluyendo justificación adecuada del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.
- Planos descriptivos de la edificación propuesta (plantas, alzados y secciones a escala mínima 1:100)
- Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografías en color del estado actual de la finca y del entorno donde se proyecta la actuación.
- Justificaciones firmadas por técnico competente de que dichas obras no menoscabarán las condiciones de seguridad contra incendios, de utilización y de accesibilidad preexistentes, garantizando el cumplimiento de la normativa que les sean de aplicación

5.5. Estaciones o instalaciones radioeléctricas

- Memoria detallada de las obras incluyendo planos descriptivos de las mismas.
- Características técnicas de toda la instalación proyectada y justificación del cumplimiento de la Ordenanza municipal reguladora de la instalación y funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas.
- Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografías en color del estado actual de la zona o instalación objeto de la actuación.
- Justificaciones firmadas por técnico competente de que dichas obras no menoscabarán las condiciones de seguridad contra incendios, de utilización y de accesibilidad preexistentes, garantizando el cumplimiento de la normativa que les sean de aplicación
- Acreditación del peticionario de estar en posesión de la autorización administrativa o título habilitante para la utilización u organización del espacio radioeléctrico otorgado por las Administraciones pertinentes en tema de telecomunicaciones.
- Documentación fotográfica y escrita que permita evaluar el impacto paisajístico previsible con referencia al emplazamiento y descripción del entorno en el cual se implanta.
- Compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad y ornato.
- Documentos que expresen la conformidad del titular del terreno o inmueble sobre el que se instalen las infraestructuras.
- Si dicho titular es una Comunidad de Propietarios se exigirá además el Acta de la comunidad en la que se exprese el voto favorable a dicha instalación según lo establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA
Y DISCIPLINA

X. VALLAS Y ANDAMIOS

Ocupación de aceras públicas.

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Plano de situación de la finca o local, a escala mínima 1:2000, sobre la cartografía oficial del vigente Plan General, con indicación de la misma,
5. Documentación específica:

5.1. Vallas

- Plano a escala suficiente indicando la situación de la obra y la colocación de la valla.
- Ocupación de acera (indicando metros lineales de acera/s a ocupar y saliente o anchura de la valla) y paso libre de peatones.

5.2. Andamios

- Plano a escala suficiente indicando la situación de la obra y la colocación de la valla.
- Ocupación de acera (indicando metros lineales de acera/s a ocupar y saliente o anchura del andamio) y paso libre de peatones.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por técnico competente..
- Acreditación de Seguro de Responsabilidad Civil vigente para esta actividad, por la empresa instaladora.
- Dirección técnica

XI. CAMBIOS EN INSTALACIONES DE EDIFICACIÓN (Sometidas a declaración responsable)

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. 2 Proyectos técnicos, referidos a la cartografía municipal; suscritos por técnico competente y visados por el correspondiente Colegio Profesional.
5. Estudio de seguridad y salud.
6. Justificación del cumplimiento de la legislación aplicable a la actividad, de la normativa de seguridad y salud y en su caso las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.
7. Documentos que expresen la conformidad del titular o titulares del inmueble en el que se hayan las instalaciones.
8. Justificación del cumplimiento de la legislación aplicable a la actividad, de la normativa de seguridad y salud y en su caso las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.
9. Copia de las autorizaciones de otras Administraciones Públicas que por la normativa sectorial aplicable sean preceptivas para el funcionamiento de la actividad solicitada.

XII. LICENCIAS DE APERTURA AMBIENTALES. (Actividades sometidas a Evaluación de Incidencia Ambiental).

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Declaración, (en el caso de no estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) y no ejercer la actividad, que recogerá el epígrafe(s) en el que se encuadrará) o copia del alta en el



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

mismo si ya ejerce la actividad, o de alta en el Censo (Modelo 036 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria).

5. Impreso municipal de declaración de alta a efectos fiscales.
6. Copia autenticada del contrato de arrendamiento y último recibo del IBI
7. Declaración de los datos que a juicio del solicitante gozan de confidencialidad amparada en la normativa vigente.
8. Tres proyectos técnicos, de la instalación o actividad, plegados en formato DIN A-4 suscritos por técnico competente y, en el caso del proyecto de ejecución, visado del Colegio Oficial correspondiente

El proyecto deberá contener como mínimo las siguientes particularidades:

- Plano cartográfico en formato digital (CAD) georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales y con la información geométrica básica del ámbito de proyecto objeto de licencia (desarrollo en planta con expresión de alturas de la edificación, retranqueo a linderos, dimensiones de los mismos, etc) suscrito por el técnico autor del proyecto.
- Definición del emplazamiento y situación del local y usos permitidos según el Plan General de Ordenación Urbana.
- Descripción de las características del local, con indicación de la distribución de superficies.
- Descripción detallada de la actividad, indicando materias utilizadas, proceso de trabajo y almacenamientos.
- Relación nominal de máquinas, motores y elementos de carácter productivo de la actividad, con indicación de la potencia de los motores en C.V. y de los demás elementos en Kw. Situación de estos en planos de planta, sección y alzado así como las medidas correctoras proyectadas.
- Descripción de las instalaciones de confort, higiénicas y de servicio (ventilación, calefacción, iluminación, etc.), con indicación nominal de aparatos y potencias.
- Descripción de las posibles incidencias de la actividad o instalación sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, aguas residuales, residuos sólidos, etc.)
- Todas las actividades susceptibles de emitir ruido deberán justificar el cumplimiento de la Ordenanza municipal sobre protección contra ruidos y vibraciones
- Relación y descripción detallada de las medidas correctoras previstas que eviten las posibles incidencias sobre el medio ambiente, incluidos, en su caso, los cálculos justificativos correspondientes, según las Ordenanzas Municipales y demás normativa vigente.
- Plano parcelario de emplazamiento a escala 1:1.000 con la situación de la actividad o instalación, abarcando una zona mínima de 50 metros en torno a la misma.
- Plano de planta del local a escala 1:100 en relación con el resto de la planta del edificio, incluyendo accesos y comunicaciones interiores, así como los usos de los locales colindantes.
- Planos de planta y sección a escala 1:100 de los locales de la actividad o instalación, reflejando en ellos las máquinas y elementos, así como las medidas correctoras indicadas. La escala de los planos podrá variarse por razones técnicas, debidamente justificadas por el técnico firmante.
- Anexo justificativo del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios.
- Estudio de seguridad y salud
- Anexo justificativo del cumplimiento de la normativa sobre seguridad de uso y accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Presupuesto de las instalaciones proyectadas, con precios actuales de mercado

Si la instalación o actividad solicitada lleva aparejada la realización de obras habrá que estarse a lo recogido en los correspondientes artículos de esta ordenanza.

En las actividades reguladas por Reglamentos, Disposiciones u Ordenanzas especiales, se completará la documentación indicada con los datos específicos correspondientes



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA
Y DISCIPLINA

XIII. LICENCIAS DE APERTURA. (Actividades no sometidas a Evaluación de Incidencia Ambiental pero no incluidas en el ámbito de las comunicaciones previas).

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Declaración, (en el caso de no estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) y no ejercer la actividad, que recogerá el epígrafe(s) en el que se encuadrará) o copia del alta en el mismo si ya ejerce la actividad, o de alta en el Censo (Modelo 036 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria).
5. Impreso municipal de declaración de alta a efectos fiscales.
6. Copia autenticada del contrato de arrendamiento y último recibo del IBI
7. Declaración de los datos que a juicio del solicitante gozan de confidencialidad amparada en la normativa vigente.
8. Tres proyectos técnicos, visados por el correspondiente Colegio Profesional, de actividad completos redactado por técnico competente en la materia, En dichos proyectos, en su caso, deberán describirse los equipos musicales, nivel de potencia acústica, medidas de aislamiento y/o insonorización así como las instalaciones eléctricas de calefacción, ventilación y las instalaciones que hayan de incorporarse. Los proyectos deberán ir firmados por el interesado.
9. Declaración expresa de la actividad para la que se solicita la licencia.
10. Memoria descriptiva de la actividad.
11. Anexo justificativo del cumplimiento de la normativa sobre protección de incendios.
12. Anexo justificativo del cumplimiento de la normativa sobre seguridad de uso y accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
13. Justificación del cumplimiento de la legislación aplicable a la actividad, de la normativa de seguridad y salud y en su caso las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.

Si la instalación o actividad solicitada lleva aparejada la realización de obras habrá que estarse a lo recogido en los correspondientes artículos de esta ordenanza.

XIV. APERTURA DE ACTIVIDADES. (Sometidas a comunicación previa).

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Declaración, (en el caso de no estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) y no ejercer la actividad, que recogerá el epígrafe(s) en el que se encuadrará) o copia del alta en el mismo si ya ejerce la actividad, o de alta en el Censo (Modelo 036 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria).
5. Impreso municipal de declaración de alta a efectos fiscales.
6. Referencia o fotocopia de la licencia de primera ocupación (o en su defecto, datos del promotor y año de construcción de la edificación).
7. Breve memoria descriptiva de la actividad que se va a desarrollar.
8. Informe del estado actual y certificado de seguridad y solidez del local en el que se pretende llevar a cabo la actividad, ambos redactados por técnico competente.
9. Plano de situación y emplazamiento de la finca o local a escala mínima 1:2000 sobre la cartografía oficial del Plan General y con la información geométrica básica del ámbito de proyecto objeto de apertura

Si la instalación o actividad solicitada lleva aparejada la realización de obras habrá que estarse a lo recogido en los correspondientes artículos de esta ordenanza.



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA
Y DISCIPLINA

XV. INICIO DE ACTIVIDAD O AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO (Sometidas a declaración responsable).

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Declaración, (en el caso de no estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) y no ejercer la actividad, que recogerá el epígrafe(s) en el que se encuadrará) o copia del alta en el mismo si ya ejerce la actividad, o de alta en el Censo (Modelo 036 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria).
5. Impreso municipal de declaración de alta a efectos fiscales.
6. Certificación técnica final de la instalación suscrita por facultativo competente y visada por el correspondiente Colegio Oficial en la que se especifique la conformidad de la obra e instalaciones con el proyecto técnico autorizado y con las condiciones de la licencia concedida así como la efectividad de las medidas correctoras aplicadas.
7. Planos actualizados y visados suscritos por el técnico autor del proyecto y visados si se han realizado modificaciones sobre la licencia concedida,
8. Documentación técnica sobre los equipos de protección contra incendios, proporcionada por el instalador y/o mantenedor autorizado y copia de las autorizaciones emitidas por la Administración competente de la instalación eléctrica en baja tensión, instalaciones de climatización y agua caliente sanitaria, aparatos elevadores, frío industrial, centros de transformación, aire comprimido, depósitos de combustible, almacenamiento de productos químicos y otras instalaciones,
9. Copia de las autorizaciones de otras Administraciones Públicas que por la normativa sectorial aplicable sean preceptivas para el funcionamiento de la actividad solicitada.
10. Certificado del cumplimiento de la Ordenanza municipal sobre protección contra ruidos y vibraciones

XVI. FUNCIONAMIENTO (Actividades de carácter temporal sometidas a declaración responsable).

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Declaración, (en el caso de no estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) y no ejercer la actividad, que recogerá el epígrafe(s) en el que se encuadrará) o copia del alta en el mismo si ya ejerce la actividad, o de alta en el Censo (Modelo 036 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria).
5. Impreso municipal de declaración de alta a efectos fiscales.
6. Póliza de seguro de responsabilidad civil para la actividad de que se trate y el último recibo pagado.
7. Certificado expedido por técnico competente acreditativo de que la instalación reúne las condiciones de seguridad exigibles de acuerdo con la legislación vigente.

XVII. OCUPACIÓN DE EDIFICIOS (Sometida a declaración responsable).

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Plano de situación de la finca o local, a escala mínima 1:2000, sobre la cartografía oficial del vigente Plan General, con indicación de la misma,
5. Situación del edificio u obra y otros antecedentes (referencia / número de expediente o fotocopia de la licencia y de los recibos pagados en concepto de tasas de licencia urbanística)
6. Planos de final de obra (incluyendo plano de emplazamiento), con las modificaciones que hayan podido producirse (si estas son sustanciales, ver NOTA). Incluirá Plano Cartográfico actualizado, en formato digital (CAD) georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales y con la



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

información geométrica básica del ámbito de proyecto objeto de licencia (Desarrollo en planta con expresión de alturas de la edificación, retranqueo a linderos, dimensiones de los mismos, etc) suscrito por el técnico autor del proyecto.

7. Breve Memoria de modificaciones.
8. Fotografías en color de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela. Estas fotografías serán al menos dos de cada uno de los aspectos indicados, tomadas desde posiciones diferentes.
9. Certificado final de obra expedido por los Técnicos Directores de la misma y visado por los Colegios profesionales correspondientes.
10. Acta de recepción de la obra suscrita por el constructor y promotor con los requisitos legalmente establecidos.
11. Certificado del Coste Final (Presupuesto) de Ejecución Material, desglosado por capítulos, (Diferenciado, si existen distintos periodos impositivos en la Tasa e Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.), visado por el Colegio Oficial correspondiente.
12. Certificado del cumplimiento de las condiciones de licencia concedida que resulten asumibles por el técnico director.
13. Documentos relativos a la Instalación de Telecomunicaciones (debidamente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones).
14. Copia simple de la escritura de declaración de obra, nueva en construcción y, en su caso, de división horizontal.

NOTA: Si se plantean modificaciones sustanciales del proyecto aprobado se solicitará licencia urbanística, con carácter previo, para dichas modificaciones, debiéndose aportar la documentación exigible reflejada en el correspondiente apartado de este anexo.,

Dicha solicitud se tramitará de forma independiente por el correspondiente servicio, siendo necesaria su concesión para la solicitud de licencia de ocupación, dado que, de no ser así o de encontrarse esta nueva licencia en trámite, se denegará la licencia de ocupación.

XVIII. AUTORIZACIÓN PARA DEMOLICIÓN (Sometida a declaración responsable)

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Hoja Estadística de edificación y vivienda (2 ejemplares).
5. Dos proyectos técnicos, plegados en formato DIN A-4 suscritos por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial
Dicho proyecto contendrá siempre:
 - Plano de situación de escala mínima 1:500 de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos.
 - Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición
 - Certificado del técnico autor del proyecto de que la edificación a demoler no se encuentra incluida en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural del término municipal de Ourense ni situada en suelo clasificado por el planeamiento como suelo de núcleo rural.

XIX. BADENES Autorizaciones, ampliaciones y bajas.

1. Instancia.
2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.
4. Datos del aprovechamiento solicitado: dimensión, duración, horario, intensidad,...



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

5. Documentación específica:

- Construcción y legalización de badenes

- Con carácter general:

5.1. Plano de planta del garaje a escala 1:100.

5.2. Plano de emplazamiento a escala 1:500, georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales.

- Comunidades de propietarios:

5.3. Fotocopia o número de expediente de la licencia de obras del edificio.

5.4. Fotocopia o referencia de expediente de la solicitud de la licencia de ocupación del edificio.

- Actividades industriales (Calificadas):

9.1. Fotocopia de la licencia de instalación o ambiental de actividad clasificada concedida o número de expediente y copia de la solicitud de puesta en funcionamiento.

- Actividades comerciales (No Calificadas)

5.3. Fotocopia de la licencia de apertura concedida o número de expediente y copia de solicitud de apertura y funcionamiento.

- Bajas de badén:

5.1. Fotocopia del último recibo.

5.2. Actividad y antecedentes de licencia y autorización (según los casos)

Nota: Para conceder la baja por el concepto de badén, la acera deberá ser repuesta a su estado inicial y las placas de reserva de espacio deberán ser retiradas previamente a la solicitud de la baja. No se concederá ninguna baja por el concepto de badén si la acera no está repuesta.

- Modificación de badén previamente concedido (ampliaciones, reducciones de metros,...):

5.1. Objeto de la solicitud

5.2. Copia de la licencia de badén previamente concedida

5.3. En caso de ampliación de metros, plano de planta, a escala 1:100.

XX. CAMBIO DE TITULARIDAD LICENCIAS URBANÍSTICAS, APERTURA, ACTIVIDAD E INSTALACIÓN

1. Instancia.

2. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.

3. Justificación de pago de la correspondiente tasa.

4. Copia de la licencia.

5. Copia compulsada de los NIF del cedente y del cesionario. Copia de la escritura de constitución en el caso de tratarse de personas jurídicas

6. Impreso de cesión de cambio de titularidad.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

7. Declaración responsable en la que se señale que no ha habido modificación de la obra, actividad ni de instalaciones que requieran nueva autorización, en particular en relación con las condiciones de la licencia en materia de seguridad contra incendios y seguridad de utilización y accesibilidad, y que se mantienen las condiciones recogidas en proyectos o certificados referidos anteriormente.
- En caso de licencias de apertura, actividad e instalación
8. Copia del título que acredite la posesión del local por el nuevo cesionario: contrato alquiler, compraventa,...

Las titularidades (firmas) de la Declaración y cesión se justificarán mediante cualquier medio válido en derecho, como Acta de cesión notarial, reconocimiento bancario de firma, o comparecencia personal del titular de la licencia ante funcionario público.

ANEXO II:

Manual para la obtención del presupuesto de ejecución material de una edificación de forma simplificada.

1. Definiciones:

- Mb: Módulo básico.
- Ct: Coeficiente corrector en función de la tipología de la edificación.
- Cu: Coeficiente corrector en función del uso de la edificación.
- Mc: Módulo de construcción.
- S: Superficie total construida.
- Pem: Presupuesto de ejecución material segundo módulos básicos.

2. Valores de aplicación.

2.1. Módulo básico.

Es el módulo básico de valoración a aplicar, fijado en euros/m² construido. Para el año 2013 asciende a la cantidad de 540,00 €/m²

2.2. Coeficiente de tipología:

Es un factor de corrección en función de la tipología de la edificación.

- En edificaciones de nueva planta y ampliaciones:
 - 1,20 Edificación aislada (4 fachadas), vivienda unifamiliar aislada y sótanos 3º y siguientes
 - 1,10 Agrupación en hilera, sótanos 1º e 2º.
 - 1,00 Edificio en manzana cerrada, edificación abierta de vivienda colectiva.
- En obras de reforma e rehabilitación
 - 1,20 Rehabilitación total, incluido desmontaje de fachadas.
 - 1,00 Adecuación interior de plantas baja y entreplantas, rehabilitación integral del edificio conservando solo las fachadas.
 - 0,65 Rehabilitación de instalaciones y acabados.



CONCELLO DE OURENSE

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA Y DISCIPLINA

- 0,50 Reformas que solo afecten a elementos estructurales.
- 0,35 Rehabilitación de fachadas y sustitución de carpintería y cierres (referido a la superficie de fachada).
- 0,20 Demoliciones y derribos (aplicada a la superficie que se va a demoler).

2.3. Coeficiente de uso.

Es un factor de corrección en función del uso al que va destinada la edificación

- 1,60 Auditorios, museos teatros, hoteles de 5 estrellas, edificios bancarios.
- 1,50 Hospitales, laboratorios.
- 1,40 Bibliotecas, facultades y escuelas universitarias, hoteles de cuatro estrellas, edificios penitenciarios, terminales marítimas y aéreas.
- 1,30 Clubs sociales, cines, centros de salud, balnearios, hoteles de tres estrellas, salas de fiestas, discotecas, colegios con residencia.
- 1,20 Casas de cultura, casas consistoriales, locales bancarios, consultorios, centros de culto, cuarteles y mataderos.
- 1,10 Vivienda, hoteles de dos estrellas, residencias universitarias, moteles.
- 1,00 Residencias VPO, oficinas, guarderías, centros escolares, hoteles de una estrella, ambulatorios, hostales-residencia, restaurantes, estaciones de autobuses, salas de exposiciones, piscinas cubiertas.
- 0,90 Bares, mercados.
- 0,80 Centros comerciales, pabellones deportivos cubiertas, vestuarios, bungalows, camping.
- 0,65 Edificios de estacionamiento, locales comerciales, establecimientos comerciales, industria escaparate.
- 0,50 Piscinas descubiertas, cementerios.
- 0,40 Garajes y estacionamientos, estaciones de servicio.
- 0,35 Trasteros, locales en planta baja o semisótano sin uso específico, terrazas con soportales o terrazas abiertas.
- 0,30 Almacenes y naves industriales, instalaciones deportivas descubiertas, naves, granjas, depósitos, gradas, panteones (por nicho).
- 0,15 Acondicionamiento de naves con obras mínimas.
- 0,10 Proyectos de urbanización (adscritos a edificaciones), áreas deportivas, parcelas camping.
- 0,05 Jardines, pistas de tierra y hormigón, piscinas privadas, tratamiento de espacios exteriores, acondicionamiento de terrenos.

2.4. Módulo de construcción

Es el módulo básico corregido en función de los factores de tipología y uso aplicables. Se expresará en euros/m² construido. Se obtendrá mediante la fórmula:

$$M_c = M_b \times C_t \times C_u$$

2.5. Superficie construida por uso

Un trabajo se considera incluido en el correspondiente epígrafe de acuerdo con el destino predominante de su superficie, incluyéndose las superficies con destinos minoritarios. Solo se dividirá en varios apartados cuando cada destino minoritario supere el 20% de la superficie total construida, debiéndose en dicho caso valorarlo independientemente.



CONCELLO DE OURENSE
SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE ACTIVIDAD, APERTURA
Y DISCIPLINA

La superficie total construida es la suma de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas de fachada, tanto interiores como exteriores y los ejes de las medianeras compartidos si se da el caso.

3. Presupuesto de ejecución material segundo módulos básicos.

El presupuesto total de ejecución material de la edificación, P_{em} , se obtendrá mediante la aplicación de la fórmula

$$P_{em} = \sum M_{c_i} \times S_i$$

Donde:

M_{c_i} : Módulo de construcción que corresponda en función del uso dominante de la superficie.
 S_i : Superficie construida de acuerdo con el uso dominante de la misma.