

**ORDENANZA REGULADORA  
DAS ACTUACIONES  
COMUNICADAS DO  
CONCELLO DE OURENSE.**

## ORDENANZA REGULADORA DAS ACTUACIÓNS COMUNICADAS ANTE O CONCELLO DE OURENSE

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con data 12 de decembro de 2006 o Consello Europeo aprobou a Directiva de 2006/123/CE do Parlamento Europeo e do Consello, relativa aos servizos no mercado interior (Directiva de Servizos), mediante a cal se pretendía abordar de maneira consciente e efectiva a eliminación das barreiras e os obstáculos que restrinxen inxustificadamente o acceso e o exercicio das actividades de servizos na Unión Europea.

A Directiva fixou como obxectivo o alcanzar un auténtico mercado único de servizos na Unión Europea a través da eliminación de barreiras legais e administrativas que actualmente limitan o desenvolvemento de actividades de servizos entre Estados membros. Para iso a Directiva aborda a redución de cargas administrativas, eliminando a normativa innecesaria e inxustificada que restrinxe o acceso e exercicio das actividades de servizos.

Publicada no DOCE de 28 de decembro de 2006, a Directiva establecía un prazo para a súa transposición polos Estados membros de tres anos, o cal finalizou o 28 de decembro de 2009. O Estado español traspuxo a citada Directiva coa aprobación da Lei 17/2009, de 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio, norma que supón un novo marco de referencia na regulación do sector servizos. A nova redacción dada ao artigo 84 da Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora de Bases do Réxime Local, pola Lei 17/2009 adapta devandito artigo á Directiva de referencia, introducindo a comunicación previa ou a declaración responsable como mecanismo ordinario de intervención no ámbito local, xunto ás licenzas, que quedarán suxeitas, respecto das actividades de servizos, aos principios incorporados ao noso ordenamento xurídico pola Lei 17/2009. Estes principios implican a introdución de novas formas de control da actividade máis eficaces, pero menos gravosas para cidadáns e empresas. Por iso, o Real Decreto 2009/2009, de 23 de decembro, modifica o Regulamento de Servizos das Corporacións Locais aprobado por Decreto de 17 de xuño de 1955, de forma que o artigo 22.1 queda redactado da seguinte forma: *“apertura de establecementos industriais e mercantís poderá suxeitarse aos medios de intervención municipal, nos termos previstos na lexislación básica en materia de réxime local e na Lei 17/2009, de 23 de novembro, sobre o acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio”*.

Iso supón a desaparición da antiga licenza de apertura de establecementos industriais e mercantís e o paso a un sistema de comunicación previa. A comunicación previa será o sistema aplicable a todas as actividades salvo aquelas que estean excluídas do ámbito de aplicación da directiva 2006/123/CE ou as que polo seu especial impacto ambiental deban de tramitarse polo sistema de licenza previa así como aquelas que precisen de informes ou autorizacións preceptivas doutras Administracións.

Así as cousas, para o caso das licenzas de apertura sometidas a este novo réxime prodúcese un cambio substancial en canto á súa tramitación. Pero a desaparición das licenzas previas á apertura dun servizo non supón a eliminación das técnicas de intervención administrativa para o control da legalidade, sempre que calquera actividade está sometida, como non podía ser menos, ao imperio da Lei en virtude do principio de legalidade recollido no artigo 9.3 e 103.1 da Constitución Española, debendo entón substituírse o control apriorístico e preventivo das licenzas tradicionais en materia de actividades e servizos por outro control administrativo a posteriori, tal e como se recolle na nova redacción do artigo 84.1 da Lei de Bases de Réxime Local que inclúe un novo apartado d) establecendo un sometemento a control posterior ao comezo da actividade, pero mantendo o cumprimento da normativa reguladora. Prodúcese por tanto un cambio radical no réxime de intervención administrativa das entidades locais sobre as actividades, pasándose dun control previo sobre o proxecto a un control posterior sobre realidades que ademais supón que desde o mesmo momento en que se presente a documentación presuponse que pode comezarse o exercicio da actividade sen que a Administración realice ningunha limitación previa senón que realizará un control posterior de verificación.

Doutra banda, no caso das licenzas urbanísticas de obras que non ven afectadas pola Directiva de 2006/123/CE nin pola Lei 17/2009, parece razoable aproveitar a posibilidade de simplificación de procedementos e axilización da tramitación administrativa que se ofrece nestas normas para estender a súa filosofía ás licenzas de obra en que iso sexa posible.

A análise continuada dos procedementos administrativos que se seguen ante a Administración urbanística municipal pon de manifesto aspectos non resoltos da burocracia administrativa que, na práctica, supoñen

demoras e complicacións na tramitación dos expedientes de solicitudes de licenzas, especialmente no caso das licenzas de obra menor. Os novos tempos e as novas normas obrigan a adaptar a “maquinaria administrativa” para servir o novo espírito de modernización administrativa e de achegamento ao cidadán que propoñen estas leis. Para a posta en marcha destes novos procedementos resulta necesario contar coa cobertura xurídica dunha Ordenanza que contemple os devanditos supostos (*actuacións urbanísticas comunicadas*), que se acomodará ás disposicións vixentes na materia urbanística e de procedemento administrativo.

Neste sentido a Ordenanza quere iniciar a liña de simplificación e redución de trámites coas obras menores e as aperturas de actividades, axilizando procedementos, diminuíndo comprobacións e controis apriorísticos innecesarios, medidas compensadas coa actuación responsable que se presume de promotores, titulares e profesionais, no seu deber-obrigación de suxeción á obtención de previa licenza ou autorización administrativa, substituíndoa por un acto de comunicación previa, unha vez acrediten documentalmente o cumprimento de determinados requisitos, especificados na presente Ordenanza. Con todo, esta simplificación administrativa non pode descoñecer nunca o procedemento de concesión de licenzas urbanísticas previsto na norma aplicable que neste caso vén determinada pola Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, que á súa vez se remite ao procedemento establecido polas normas reguladoras do réxime local e a Lei 30/1992, de 30 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común. A citada Lei 9/2002, no seu artigo 195, sinala que as licenzas se entenderán obtidas por silencio positivo unha vez transcorridos os prazos e cumpridas as condicións establecidas pola lexislación de réxime local

Resumindo, a través da presente Ordenanza, trátase de facilitar as relacións entre o cidadán e a Administración e simplificar, na medida do posible, os trámites administrativos de concesión de licenzas de apertura de establecementos e de licenzas de obra menor.

#### **Artigo 1.- Obxecto.**

O obxecto da presente Ordenanza é a regulación dos supostos denominados "actuacións comunicadas" nas que para o seu exercicio ou execución substitúese a necesidade de obtención de licenza por unha comunicación previa, por escrito, do interesado á Administración municipal cando se trate de obras de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica para as cales non sexa necesario a presentación de proxecto técnico, ou para o exercicio de actividades non excluídas do seu ámbito pola Directiva 2006/123/CE e outras actuacións menores.

#### **Artigo 2.- Ámbito material.**

As actuacións comunicadas comprenden aquelas actividades, instalacións ou obras que, dada a escasa entidade construtiva, técnica, xurídica e impacto urbanístico ou ambiental, unicamente deberán ser postas en coñecemento da Administración municipal para o seu exame documental previo, antes de iniciar a súa execución ou actividade aos efectos de constancia fehaciente da súa realización.

Será posible o control posterior das devanditas actuacións, co obxecto de comprobar fehacientemente a veracidade do comunicado e a súa adaptación á normativa vixente que sexa de aplicación en cada suposto.

Inclúense nesta figura xurídica os seguintes tipos de actuacións:

##### **2.1.- Licenzas de apertura.**

Comprende a de todas aquelas actividades de uso permitido ou tolerado polas normas urbanísticas do Plan Xeral, que cumpran os seguintes parámetros:

- a) Que non se trate dunha actividade excluída do ámbito de aplicación da Directiva 2006/123/CE
- b) Que non requiran licenza urbanística de obra maior.
- c) Que non precisen previa fiscalización ambiental,
- d) Que non se trate de actividades que requiran unha inspección sanitaria previa sobre condicións hixiénico-sanitarias, antes do exercicio das mesmas.

- e) Que non requiran a autorización ou informe previo e preceptivo doutra administración con prerrogativas na materia
- f) Que non estean clasificadas como espectáculos públicos, actividades recreativas e establecementos públicos.

## 2.2.- Cambio de titularidade.

Comprende os cambios de titularidade por traspaso, sucesión, fusión, cambio de nome ou transformación de fórmula xurídico-mercantil, etc., de actividades que teñan outorgada licenza de apertura vixente na data do cambio, cando se cumpran os seguintes requisitos:

- a) Non se modificou a distribución ou uso do local para o que se concedeu a licenza anterior,
- b) Non se modificaron as medidas correctoras impostas nin se produciu un menoscabo nas condicións de seguridade do mesmo.
- c) Non sexa preciso licenza urbanística de obra maior ou de instalación ou de actividade

## 2.3.- Obras ou instalacións menores.

Enténdese por menores, como categoría diferenciable da obra maior, aquelas obras ou instalacións de sinxeleza técnica e escasa entidade construtiva e económica, que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afectan o deseño exterior, á cimentación, as estruturas ou ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios, locais ou instalacións de todas clases.

Consisten normalmente en pequenas obras de simple reparación, decoración, ornato ou cerramento que non precisan de proxecto técnico nin de orzamentos elevados, circunstancias cuxa conxunta concorrencia definen o concepto de obra menor.

## **Artigo 3.- Requisitos documentais e técnicos.**

### 3.1.- Con carácter xeral precisarase para todos os supostos.

- a) Instancia cos datos persoais de identificación e dirección a efectos de notificacións. (impreso normalizado).
- b) Declaración, asinada polo solicitante e, se é o caso, o técnico ou profesional interviniente, de que os datos e documentos achegados son fiel reflexo da actividade e/ou obra que se pretende e do estrito cumprimento da legalidade vixente (impreso normalizado)
- c) Etiqueta identificativa ou na súa falta fotocopia do NIF ou do DNI.
- d) Acreditación de representación, no seu caso, tanto a título particular legal, como profesional.
- e) Dirección a obra ou actividade a realizar
- f) Xustificante bancario de pago da autoliquidación do tributo aplicable.
- g) Plano de situación da leira ou local, a escala mínima 1:2000 sobre a cartografía oficial do vixente Plan Xeral, con indicación da mesma.

### 3.2.- Con carácter específico chegarase:

#### 3.2.1.- Licenzas de apertura.

- a) Breve memoria explicativa da actividade que se vai a desenvolver.
- b) Informe o estado actual e certificado de seguridade e solidez do local no que se pretende desenvolver a actividade, ambos os redactados por técnico competente.
- c) Fotocopia do contrato de arrendamento ou último recibo do IBI.
- d) Impreso de declaración de alta a efectos fiscais.
- e) Referencia ou fotocopia da licenza de primeira ocupación (ou, na súa falta, datos do promotor e ano de construción da edificación)

#### 3.2.2.- Cambio de titularidade.

- a) Referencia ou fotocopia da licenza de apertura
- b) Copia compulsada dúas NIF do cedente e cesionario. Copia dá escritura de constitución non caso de tratarse de persoas xurídicas
- c) Impreso de cesión de cambio de titularidade
- d) Declaración na que se sinala que non houbo modificación de actividade nin de instalacións, e que se manteñen as condicións recollidas en proxectos ou certificados referidos anteriormente.
- e) Copia do título que acredite a posesión do local polo novo cesionario: contrato aluguer, compravenda.

### **3.2.3.1- Obras ou instalacións menores.**

- a) Memoria descritiva das obras, incluíndo esbozo, plano da zona de actuación e de localización.
- b) Presuposto detallado por partidas, incluíndo materiais e man de obra.
- c) Fotografías da fachada (en caso de actuacións exteriores).
- d) Fotografías da fachada e do interior (en caso de obras en locais).
- e) Referencia ou fotocopia da licenza de apertura (en caso de obras en locais).

### **3.2.3.2- Obras ou instalacións menores no ámbito dos PEPRI do casco histórico de Ourense e do conxunto de Interese etnográfico de Seixalbo.**

Nos casos en que resulte de aplicación esta ordenanza conforme ao disposto en o, deberase achegar a seguinte documentación:

- a) Memoria descritiva das obras, onde se exporá de forma detallada o tipo de obras e a súa extensión, os elementos afectados, a definición de acabados con indicación expresa de materiais empregados, cores, calidades, texturas, etc.
- b) Plano de situación (plano de xestión ou de ordenación do PEPRI) onde se marcará a edificación obxecto das obras.
- c) Ficha urbanística particularizada do edificio.
- d) Presuposto detallado por partidas, incluíndo materiais e man de obra.
- e) Fotografías en cor da fachada (en caso de actuacións exteriores).
- f) Fotografías en cor da fachada e dos elementos interiores afectados polas obras (en caso de obras interiores).
- g) Referencia ou fotocopia da licenza de apertura (en caso de obras en locais).
- h) Será necesario oficio de dirección técnica nos seguintes casos
  - Utilización de estadas a alturas superiores a máis de 5 metros medidos dende o terreo.
  - Reparación de parecillos (pontóns), enlatados e aleiro da cuberta.

## **Artigo 4.- Procedemento.**

4.1. A comunicación deberá efectuarse no impreso normalizado facilitado pola Administración municipal e ser presentada no rexistro xeral do Concello, ou outras oficinas desconcentradas que se determinen por acordo municipal, debidamente cumprimentado e acompañada da documentación xeral e específica para cada suposto, podendo presentarse igualmente noutros rexistros públicos de conformidade co previsto respecto diso na Lei 30/1992.

O selo de rexistro de entrada, mediante dilixencia administrativa, do órgano competente para coñecer da actuación comunicada, equivalerá ao "decatado" da Administración municipal, salvo que a documentación achegada resulte incompleta.

4.2. Analizada a documentación achegada coa comunicación, e en función da adecuación ou non do seu contido ás prescricións do presente procedemento, a tramitación dos actos comunicados, proseguirá e/ou concluirá dalgunha das seguintes formas:

a) Cando do exame da documentación resulte esta incompleta, será requirido para a subsanación correspondente, a tenor do disposto no artigo 71 da Lei 30/1992, de 26 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común.

b) Cando se estime que a actuación comunicada non está incluída entre as enumeradas na presente Ordenanza, en prazo non superior a quince días hábiles, contados desde o día seguinte á data de entrada no rexistro xeral do Concello, notificarase ao interesado a necesidade de que axuste a súa actuación ás normas establecidas para o tipo de licenzas de que se trate, podendo este prazo ampliarse por razóns xustificadas.

c) Nos demais casos completarase a comunicación cunha dilixencia de "conforme" asinada pola Unidade Xestora correspondente, estimándose concluído o procedemento e arquivándose sen máis trámites a comunicación, sen prexuízo da liquidación que proceda, e da notificación que sexa necesaria posteriormente.

4.3. En ningún caso entenderanse adquiridas por silencio administrativo as licenzas ou autorizacións tramitadas por este sistema que vaian en contra da lexislación ou do plan urbanístico, ou cando por causa de falseamento ou omisión de datos na solicitude non fose posible a notificación de axuste da actuación a que se refire o apartado anterior.

Non fornecarán efectos as actuacións comunicadas coa documentación incorrecta, incompleta ou errónea.

En ningún caso as actuacións comunicadas poderán iniciarse antes de que transcorran quince días hábiles a contar desde o día seguinte á data da súa posta en coñecemento á Administración Municipal.

4.4. Este procedemento só será aplicable nos supostos e nas condicións establecidas anteriormente.

O resto de actuacións non incluídas nesta Ordenanza quedarán suxeitas ao procedemento normal de solicitude e resolución expresa regulado na normativa, que sexa aplicable para as licenzas urbanísticas, de actividades ou de protección ambiental, instalación e de apertura de actividades.

4.5. O réxime procedimental a que estas actuacións se suxeitan non exonera aos titulares das mesmas das súas obrigacións de carácter fiscal, administrativo ou civil establecidas na normativa vixente que sexa de aplicación.

#### **Artigo 5.- Condicións xerais e efectos da actuación comunicada.**

5.1. As actuacións comunicadas producirán efectos entre o Concello e o suxeito a cuxa actuación se refiran, pero non alterarán as situacións xurídicas privadas entre este e as demais persoas. Realizaranse deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.

5.2. Unicamente poderanse executar as obras e iniciar as actividades descritas. Se se realizan outro tipo de actuacións que non sexan as expresamente contempladas deberá solicitar a súa correspondente autorización, sen prexuízo das sancións oportunas que poidan imporse previo expediente sancionador por infracción urbanística.

O interesado deberá ter a disposición dos servizos municipais o impreso contendo a comunicación dilixenciada, facilitando o acceso á obra ou actividade ao persoal dos devanditos servizos, para inspeccións e comprobacións.

5.3. Nunca fornecará efecto se con ela preténdese levar a cabo unha ocupación do dominio público.

5.4. As obras menores deberán realizarse no prazo de tres meses desde a data da comunicación.

Transcorrido este prazo o interesado poderá solicitar prórroga ou adiamento para a execución das obras interrompendo o cómputo do mesmo. Dita prórroga solicitada poderá alcanzar até un máximo de tres meses de prazo.

Transcorridos ou incumpridos os prazos a que se refire o parágrafo anterior, o órgano competente para outorgar a licenza declarará, de oficio ou a instancia de calquera persoa, a caducidade da autorización concedida, previa audiencia en todo caso do interesado.

5.5. En ningún caso poden realizarse obras ou actuacións en contra da lexislación vixente na materia ou do plan urbanístico.

Ademais cumpriran cantas disposicións vixentes en materia de edificación, seguridade e saúde no traballo deban contemplarse no exercicio da actividade inmobiliaria.

5.6. Non poderán ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade civil ou penal en que incorresen os titulares no exercicio das actuacións autorizadas.

5.7. As autorizacións serán transmisibles, pero o antigo e o novo titular deberán comunicalo por escrito ao Concello, sen o cal quedarán ambos suxeitos ás responsabilidades derivadas da actuación amparada pola licenza.

5.8. Na realización dos traballos estarase obrigado a reparar os danos que como consecuencia das obras se orixinen nas vías públicas e demais espazos lindeiros, e a manter estes en condicións de seguridade, salubridade e limpeza.

5.9. Quedará prohibido colocar nos espazos públicos estadas, escaleiras, máquinas, ferramentas, útiles ou instrumentos, así como calquera clase de obxectos e materiais de construción que poidan entorpecer o tránsito público, e non dispoñan de autorización específica.

#### **Artigo 6.- Réxime de control e inspección municipal.**

Os servizos técnicos municipais levarán a cabo as funcións inspectoras que lles outorga a lexislación vixente, a fin de comprobar e investigar o cumprimento da lexislación urbanística.

Para ese efecto disporán das facultades e funcións reguladas nos correspondente artigos da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia

#### **Artigo 7.- Infraccións e sancións.**

En todo o relativo ás infraccións cometidas como consecuencia das obras, actividades e instalacións menores postas en coñecemento da Administración municipal mediante o acto de comunicación previa, así como a súa cualificación e as sancións que poidan imporse, aplicaranse as disposicións xerais de carácter sectorial a través do correspondente procedemento sancionador.

#### **Disposición adicional primeira.**

As obrigacións tributarias derivadas das actuacións que se autoricen polo procedemento aquí regulado rexeranse pola Ordenanza fiscal correspondente

#### **Disposición adicional segunda.**

Esta ordenanza non será de aplicación a aqueles inmobles incluídos no Inventario do Patrimonio Cultural deste Concello, nin no ámbito do Plan Especial de Reforma Interior do Centro histórico de Ourense nin no de Seixalvo, cando se trate de Bens de Interese cultural ou de Bens Catalogados (protección integral ou protección estrutural).

Nos restantes casos, Bens simplemente Inventariados (conservación de fachadas ou adecuación ambiental), tampouco será de aplicación cando ditas obras puidesen afectar o réxime de protección de cada un dos elementos inventariados e/ou ás determinacións de protección establecidas nas fichas singulares de cada un deles.

No ámbito de protección do Plan Especial de Reforma Interior do casco histórico de Ourense e do conxunto de interese etnográfico de Seixalbo únicamente resultará de aplicación esta ordenanza ás seguintes obras en edificios con grao de conservación de fachada ou inferior segundo a ficha de condicións particulares do edificio:

- Obras interiores en edificios. Exclúense as que afecten a algún elemento especialmente protexido na ficha singular do edificio, leven consigo a supresión ou desprazamento dalgún tabique ou, no caso do casco histórico de Ourense, que poidan provocar algunha remoción no terreo.
- Montaxe de elementos auxiliares (estadas, etc.) sempre que non leven consigo a ocupación do dominio público.
- Substitución de tellas ou reparación do solado de azoteas. A tella deberá ser necesariamente cerámica curva.
- Reparación de parecillos (pontóns), enlatados e aleiro. En ningún caso afectará a elementos resistentes como vigas, cerchas ou pares.
- Substitución ou reparación de caneiros e baixantes. Cando teñan que ser exteriores executaranse en cobre, no casco histórico de Ourense, e en cinc, cobre ou aluminio, en Seixalbo, en ambos os dous casos cunha protección de fundición de 2 metros de altura para a baixante.

Tampouco será de aplicación a aqueles inmobles e instalacións que se achen na situación de fose de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do plan urbanístico.

#### **Disposición adicional terceira.**

Nos supostos nos que o visado colexial non sexa obrigatorio, os servizos municipais comprobarán a identidade e habilitación profesional do autor do traballo e verificarán a aceptación do encargo.

Para ese efecto, consultarase o Rexistro Público de Colexiados do colexio correspondente, accesible de conformidade co previsto no artigo 10 da Lei 1/1974, de 13 de febreiro, sobre Colexios Profesionais. Unha vez efectuada a comprobación, incorporárase ao expediente copia da información obtida do rexistro.

No caso de que os devanditos datos non se atopen dispoñibles por non estar operativo o citado rexistro, solicitarase ao profesional autor do traballo unha certificación acreditativa da identidade e habilitación profesional do mesmo.

No caso de profesionais establecidos en calquera outro Estado membro da Unión Europea, a comprobación da identidade e a habilitación profesional do autor do traballo efectuarase a través da comunicación que o profesional realizase con motivo do seu desprazamento, conforme ao disposto no artigo 7 do Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto.

Non se realizará a consulta ou solicitude cando o documento se vise voluntariamente, ou se houberse expedido por parte do colexio correspondente unha certificación das sinaladas anteriormente.

#### **Disposición transitoria.**

A presente normativa non será de aplicación a aqueles procedementos que se iniciaron con anterioridade á data da súa entrada en vigor.

#### **Disposición derogatoria.**

Quedan derogadas cantas disposicións municipais de igual ou inferior rango opóñanse ao establecido nesta Ordenanza.

#### **Disposición final.**

A presente Ordenanza entrará en vigor ao tres meses, a contar desde o día seguinte á súa publicación íntegra no BOP, de conformidade co establecido no artigo 70.2 da L 7/85, de 2 de abril, Lei reguladora de Bases de Réxime Local.

Non obstante a disposición anterior, a aplicación da presente ordenanza quedará suspendida ata que entre en vigor a ordenanza fiscal que regule as obrigacións tributarias derivadas das actuacións relacionadas na mesma.

## ANEXO I

### SOLICITUDE DE ACTIVIDADE POR ACTUACIÓN COMUNICADA

O impreso normalizado de actuación comunicada, ao que se refire o artigo 4-1 da Ordenanza de Actuacións Comunicadas ante o Concello de Ourense, facilitarase ao interesado xunto ao respectivo de autoliquidación da taxa correspondente regulado nas Ordenanzas Fiscais. Deberá conter a seguinte información e documentación:

SOLICITANTE APELIDOS E NOME Ou RAZÓN SOCIAL NIF ou CIF

DIRECCIÓN \_\_\_\_\_

REPRESENTANTE (SE O DESIGNOU) APELIDOS E NOME Ou RAZÓN SOCIAL

NIF Ou CIF \_\_\_\_\_

Documentación que se achega acreditativa da representación:

### LUGAR PARA NOTIFICACIÓNS

LOCALIDADE \_\_\_\_\_ PROVINCIA \_\_\_\_\_ CÓDIGO POSTAL \_\_\_\_\_

TELÉFONO DE CONTACTO MÓBIL \_\_\_\_\_ FIXO \_\_\_\_\_

DATOS DA ACTIVIDADE: descrición da actividade \_\_\_\_\_ código actividade \_\_\_\_\_  
epígrafe fiscal \_\_\_\_\_

SE SE TRATA DUNHA COMUNICACIÓN DE CAMBIO DE TITULAR / CAMBIO DE ACTIVIDADE: Licenza nº \_\_\_\_\_ data de expedición \_\_\_\_\_ (recoméndase achegar copia)

Manifesta baixo a súa responsabilidade que cumpre cos requisitos establecidos na normativa vixente para o desenvolvemento da actividade de \_\_\_\_\_, dispoño da documentación que así o acredita e comprometéndose a manter o seu cumprimento durante o período en que desenvolva a citada actividade.

Emprazamento da Actividade (rúa, nº \_\_\_\_\_) CP \_\_\_\_\_

Referencia catastral onde se sitúa a actividade \_\_\_\_\_

### ADXUNTA Os SEGUINTEs DOCUMENTOS:

- Autoliquidación de taxas
- Plano de situación e emprazamento do Plan Xeral
- Plano de Planta que reflecta distribución do local, con indicación de usos, superficies, mobiliario
- Documento acreditativo da dispoñibilidade do local
- Copia do alta en obrigacións tributarias onde se sinala o epígrafe fiscal propio da actividade
- Acreditación do uso do local (nota rexistral simple)
- ...OUTROS DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN (VER ORDENANZA.)

EN OURENSE, A \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_\_, DE 20\_\_\_\_\_

FIRMA DO SOLICITANTE / RTE

## ANEXO II

### SOLICITUDE DE OBRAS POR ACTUACIÓN COMUNICADA

#### DATOS DO SOLICITANTE

#### DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

#### DATOS DAS OBRAS E INSTALACIÓNS PARA AS QUE SE SOLICITA LICENZA

Emprazamento das obras e instalacións \_\_\_\_\_ Presuposto \_\_\_\_\_

Tipoloxía e descrición das obras e instalacións a realizar \_\_\_\_\_

#### DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA

##### DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR SE SE ACTÚA EN REPRESENTACIÓN DE:

PERSOA FÍSICA: fotocopia do DNI da persoa representada

PERSOA XURÍDICA: documento acreditativo da representación

O solicitante da licenza terá, para todos os efectos, a consideración de beneficiario da mesma, quedando vinculado ao cumprimento das obrigacións que dela se deriven, xa sexan urbanísticas ou fiscais.

##### DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DA SOLICITUDE DE LICENZA DE OBRAS POR ACTUACIÓN COMUNICADA:

- MEMORIA DESCRIPTIVA DOS TRABALLOS
- ORZAMENTO DETALLADO POR PARTIDAS, INCLUÍNDO MATERIAIS E MAN DE OBRA
- EN CASO DE ACTUACIÓNS EN FACHADAS E/OU CUBERTAS DE EDIFICIOS, FOTOGRAFÍAS DOS ELEMENTOS SOBRE OS QUE SE VAIA A ACTUAR
- AUTOLIQUIDACIÓN DE TRIBUTOS, SEGUNDO MODELO NORMALIZADO CON XUSTIFICACIÓN DO SEU PAGO

O solicitante, cuxos datos persoais se indican, declara baixo a súa responsabilidade ser certos os datos que subscribe e documentos que achega, e COMUNICA Ao CONCELLO que vai executar exclusivamente as obras descritas e orzadas anteriormente, desexando expídase o documento acreditativo do “decatado” da Administración.

En Ourense, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_ firma do solicitante / rte

FALTA A DOCUMENTACIÓN ARRIBA INDICADA

**Decatado.** Comprométome a presentala en 10 días, en caso contrario, debe entenderse que desisto de facer as obras

Data e firma do solicitante

A DOCUMENTACIÓN ESTÁ COMPLETA  
A ACTUACIÓN É CONFORME  
Decatado  
Data e firma do técnico municipal





## DESCRIBIÓN DOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS MENORES

<p>1. Obras de conservación e mantemento Entenderanse comprendidas en este apartado a substitución de elementos danados por outros idénticos, así como as obras de limpeza e pintura interior dos edificios ou de patios ou medianeiras que non dean á vía pública. A substitución en ningún caso poderá afectar a ningún elemento das fachadas, inclusive as que dean a patio de mazá.</p> <p>2. Obras de acondicionamento menor: 2.1. En vivendas: obras de reforma parcial non estrutural de reparación, renovación, modificación ou substitución de chans, teitos, paredes, escaiolas, chapados, instalación de fontanaría, electricidade, calefacción, saneamento e outros, pintura, estucado e demais revestimentos e carpintería interior, nas que concorran as seguintes circunstancias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Non impliquen a modificación substancial de uso de vivenda ou modifíquese o número de unidades de vivendas.</li> <li>▪ Non afecten, modifiquen ou incidan en elementos comúns do edificio, condicións de seguridade, especialmente estrutura e condutos xerais de saneamento vertical, ventilación, nin na distribución dos espazos interiores, nin no aspecto exterior das edificacións: nin se superen as cargas coas que foron calculadas.</li> <li>▪ Estarán incluídas neste suposto as que reunindo as circunstancias anteriores teñan por obxecto a supresión de barreiras arquitectónicas, que permitan converter as vivendas en accesibles ou practicables.</li> </ul> <p>2.2. En locais: obras de modificación, reparación, renovación ou substitución en chans, teitos e paredes, instalacións de fontanaría, electricidade, calefacción, saneamento ou que teñan por obxecto a supresión de barreiras arquitectónicas e outras: pintura, estuco e demais revestimentos; carpintería, etc, nas que concorran as circunstancias seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Non afecten á súa distribución interior nin estrutura, nin aos condutos xerais, nin modificación de uso, nin implique unha redución das condicións de seguridade contra incendios, en relación co cumprimento do Código Técnico de Edificación, por requirir nestes supostos proxecto técnico.</li> <li>▪ Non impliquen a modificación substancial das condicións da licenza de actividade.</li> <li>▪ Non precisen a colocación de valla e estadas.</li> <li>▪ Que se trate dunha actividade non clasificada.</li> </ul>	<p>2.3. Reparacións parciais en paramento exterior de edificios con grao de protección ambiental: fachadas, balcóns, elementos saíntes, retellado parcial de cubertas e outros elementos relativos a infraestrutura dos edificios. <u>En ningún caso comprenderá a substitución ou adición de novos elementos, agás nos casos enumerados a continuación que expresamente o prevean.</u></p> <p><u>Antes do inicio das obras deberase consensuar cos técnicos do Servizo de Rehabilitación calquera tipo de rematado da fachada (textura, cor, calidade, etc), dado que é insuficiente a memoria descritiva para alcanzar o suficiente grao de definición da obra.</u></p> <p>A título enunciativo comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reparación de portadas.</li> <li>▪ Canalizacións e infraestruturas menores interiores de radiodifusión sonora, televisión, telefonía básica e outros servizos por cable en edificios.</li> <li>▪ Reparación de portas e ventás exteriores de madeira, mantendo a totalidade das súas características.</li> <li>▪ Reparación de aleiro con ou sen caneiro, e voo de fachada.</li> <li>▪ Reparación e substitución de baixantes de auga e caneiros. Cando teñan que ser exteriores executaranse en cobre cunha protección de fundición de 2 metros de altura para a baixante.</li> <li>▪ Reparación de peitorís de balcón voado á vía pública.</li> <li>▪ Cambio de tellas non superior ao 50% da cuberta. As obras de restauración da cuberta non suporán o cambio da estrutura, modificación do seu deseño, pendente ou cambio de materiais existentes. Empregarase sempre tella cerámica curva.</li> <li>▪ Revogado, estucado e pintado de fachadas, balcóns e corpos saíntes.</li> <li>▪ Reixas en ventás.</li> <li>▪ Reparación de danos de repisas.</li> </ul>
--	--

## ÁMBITO DO PEPRI DO CASCO HISTÓRICO DE OURENSE

O ámbito do casco histórico está delimitado, polo Norte, pola rúa Concordia, Avda. de Bos Aires, Arturo Pérez Serantes, San Francisco, Emilia Pardo Bazán ata a súa intersección con la Rúa dá Canle, e Rúa dá Canle ata a súa intersección coa rúa Juan de la Cova Gómez (circundando o conxunto do Claustro de San Francisco e o Cemiterio; polo Leste, Rúa dá Canle ata a súa intersección coa rúa Juan de la Cova Gómez, cale Juan de la Cova Gómez, Ctra. de ala Granja, cale de a Estrela e Praza do Corredor, incluíndo todos os fondos de edificacións dos predios da fachada este da devandita praza, Pena Corneira en parte, ata a súa intersección con Cabeza de Manzaneda, as fachadas traseiras da banda de edificación de toda esta rúa de Cabeza de Manzaneda, e San Cosme incluíndo os fondos dos predios ata Pena Trevinca, e as fachadas traseiras dos edificios que teñen fronte a esta última; polo Sur, a rúa de Lugo e Xardín do Posío; e polo Oeste, a rúa Progreso ata a súa intersección coa rúa Concordia.

## CONDICIÓN DA ACTUACIÓN COMUNICADA

A licenza queda suxeita ao cumprimento das seguintes CONDICIÓN:

- 1) Producirá efectos entre o Concello e o suxeito á actuación do cal se refiran pero non alterarán as situacións xurídicas privadas entre este e as demais persoas.
- 2) As obras realizaranse deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.
- 3) Unicamente se poderán executar as obras e iniciar as actividades descritas. Se se realizan outro tipo de actuacións que non sexan as expresamente contempladas deberá solicitar a súa correspondente autorización, sen prexuízo das sancións oportunas que poidan impoñerse logo de expediente sancionador por infracción urbanística.
- 4) O interesado deberá ter a disposición dos servizos municipais o impreso contendo a comunicación dilixenciada, facilitando o acceso á obra ou actividade ao persoal dos devanditos servizos, para inspeccións e comprobacións.
- 5) As obras menores non poderán iniciarse antes de que transcorran quince días hábiles a contar dende o día seguinte á data da comunicación, e deberán realizarse no prazo de tres meses. Transcorrido este prazo o interesado poderá solicitar prórroga ou aprazamento para a execución das obras interrompendo o seu cómputo. Dita prórroga solicitada poderá alcanzar ata un máximo de tres meses de prazo. Transcorridos ou incumplidos os prazos a que se refire o parágrafo anterior, o órgano competente para outorgar a licenza declarará, de oficio ou a instancia de calquera persoa, a caducidade da autorización concedida, logo de audiencia en todo caso do interesado.
- 6) En ningún caso poden realizarse obras ou actuacións en contra da lexislación vixente na materia ou do plan urbanístico. Ademais cumpriran cantas disposicións vixentes en materia de edificación, seguridade e saúde no traballo deban contemplarse no exercicio da actividade inmobiliaria. En caso de existencia de residuos perigosos como o amianto, a manipulación e xestión destes deberá levarse a cabo conforme ao disposto no Real Decreto 105/2008, Lei 10/2008 de residuos de Galicia, Decreto 59/2009 de is normativa que lle resulte de aplicación.
- 7) Non poderán ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade civil ou penal en que incorresen os titulares no exercicio das actuacións autorizadas.
- 8) As autorizacións serán transmisibles, pero o antigo e o novo titular deberán comunicalo por escrito ao Concello, sen o cal quedarán ambos os dous suxeitos ás responsabilidades derivadas da actuación amparada pola licenza.
- 9) Na realización dos traballos estarase obrigado a reparar os danos que como consecuencia das obras se orixinen nas vías públicas e demais espazos lindantes, e a manter estes en condicións de seguridade, salubridade e limpeza.
- 10) Quedará prohibido colocar nos espazos públicas estadas, escaleiras, máquinas, ferramentas, útiles ou instrumentos, así como calquera clase de obxectos e materiais de construción que poidan entorpecer o tránsito público, e non dispoñan de autorización específica.
- 11) As estadas, codais e demais elementos auxiliares da construción montaranse, instalarán, desfarán e manterán conforme ás disposicións vixentes en materia de seguridade no traballo e prevención de riscos laborais.

## INFORMACIÓN

\* Para calquera aclaración ou petición de documentación urbanística (ficha ou plano), poderán dirixirse ao Servizo de rehabilitación, vivenda de promoción pública e PERIS, sito actualmente na rúa Primavera nº 1 (nas escaleiras que soben dende Ás Burgas ata a rúa Hernán Cortés), ou ben descargalas de Web <http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/>, na sección de plan de desenvolvemento do Concello de Ourense.

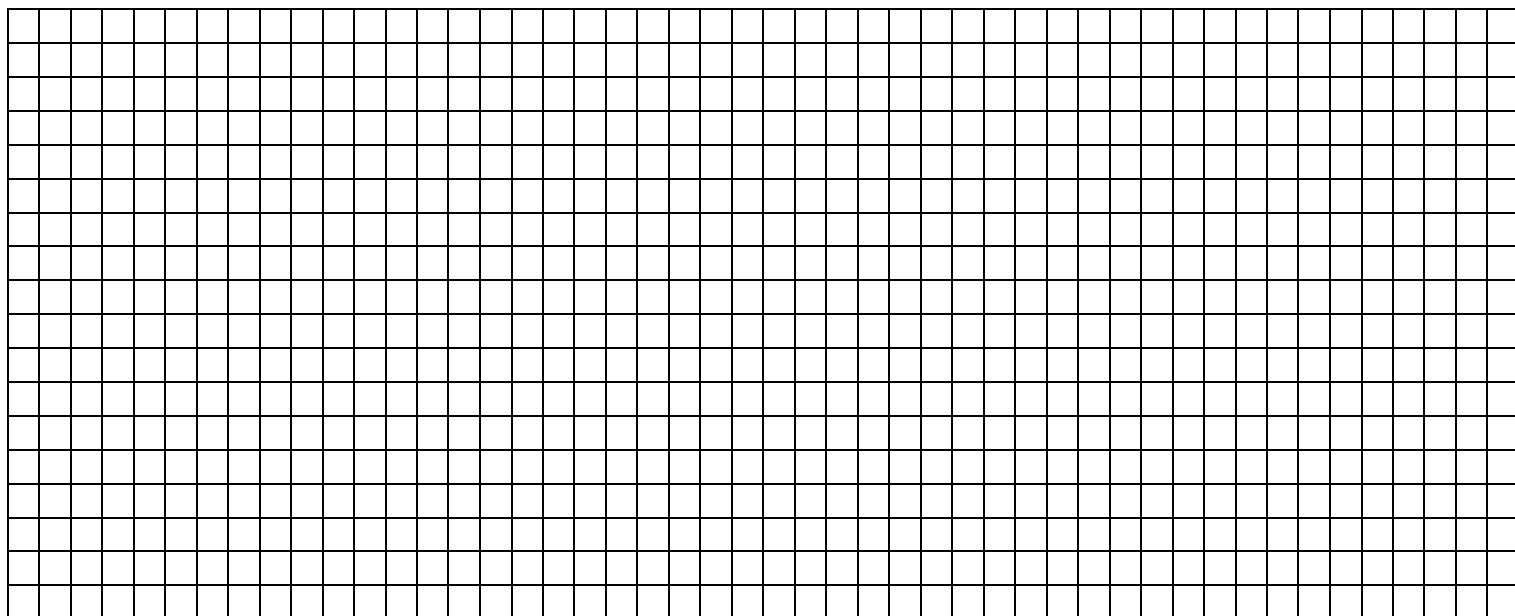
## MEMORIA EXPLICATIVA DE SOLICITUDE ACTUACIÓN DE OBRAS MENORES

I.- LUGAR OU EMPRAZAMENTO

II.- DEFINIÇÃO DO TIPO DE OBRAS

III.- DESCRICIÓN

En caso de dispor de croquis/plano, debuxe o perímetro do local ou vivenda e sinale a zona de actuación:



Ourense,

de  
Sinatura

200

**ORDENANZA REGULADORA  
DE LAS ACTUACIONES  
COMUNICADAS DEL  
AYUNTAMIENTO DE  
OURENSE.**

## ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES COMUNICADAS ANTE EL CONCELLO DE OURENSE

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con fecha 12 de diciembre de 2006 el Consejo Europeo aprobó la Directiva de 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior (Directiva de Servicios), mediante la cual se pretendía abordar de manera consciente y efectiva la eliminación de las barreras y los obstáculos que restringen injustificadamente el acceso y el ejercicio de las actividades de servicios en la Unión Europea.

La Directiva fijó como objetivo el alcanzar un auténtico mercado único de servicios en la Unión Europea a través de la eliminación de barreras legales y administrativas que actualmente limitan el desarrollo de actividades de servicios entre Estados miembros. Para ello la Directiva aborda la reducción de cargas administrativas, eliminando la normativa innecesaria e injustificada que restringe el acceso y ejercicio de las actividades de servicios.

Publicada en el DOCE de 28 de diciembre de 2006, la Directiva establecía un plazo para su transposición por los Estados miembros de tres años, el cual finalizó el 28 de diciembre de 2009. El Estado español traspuso la citada Directiva con la aprobación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, norma que supone un nuevo marco de referencia en la regulación del sector servicios. La nueva redacción dada al artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de Bases del Régimen Local, por la Ley 17/2009 adapta dicho artículo a la Directiva de referencia, introduciendo la comunicación previa o la declaración responsable como mecanismo ordinario de intervención en el ámbito local, junto a las licencias, que quedarán sujetas, respecto de las actividades de servicios, a los principios incorporados a nuestro ordenamiento jurídico por la Ley 17/2009. Estos principios implican la introducción de nuevas formas de control de la actividad más eficaces, pero menos gravosas para ciudadanos y empresas. Por ello, el Real Decreto 2009/2009, de 23 de diciembre, modifica el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, de forma que el artículo 22.1 queda redactado de la siguiente forma: *“la apertura de establecimientos industriales y mercantiles podrá sujetarse a los medios de intervención municipal, en los términos previstos en la legislación básica en materia de régimen local y en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el acceso a las actividades de servicios y su ejercicio”*.

Ello supone la desaparición de la antigua licencia de apertura de establecimientos industriales y mercantiles y el paso a un sistema de comunicación previa. La comunicación previa será el sistema aplicable a todas las actividades salvo aquellas que estén excluidas del ámbito de aplicación de la directiva 2006/123/CE o las que por su especial impacto ambiental deban de tramitarse por el sistema de licencia previa así como aquellas otras que precisen de informes o autorizaciones preceptivas de otras Administraciones..

Así las cosas, para el caso de las licencias de apertura sometidas a este nuevo régimen se produce un cambio sustancial en cuanto a su tramitación. Pero la desaparición de las licencias previas a la apertura de un servicio no supone la eliminación de las técnicas de intervención administrativa para el control de la legalidad, en tanto en cuanto cualquier actividad está sometida, como no podía ser menos, al imperio de la Ley en virtud del principio de legalidad recogido en el artículo 9.3 y 103.1 de la Constitución Española, debiendo entonces sustituirse el control apriorístico y preventivo de las licencias tradicionales en materia de actividades y servicios por otro control administrativo a posteriori, tal y como se recoge en la nueva redacción del artículo 84.1 de la Ley de Bases de Régimen Local que incluye un nuevo apartado d) estableciendo un sometimiento a control posterior al inicio de la actividad, pero manteniendo el cumplimiento de la normativa reguladora. Se produce por tanto un cambio radical en el régimen de intervención administrativa de las entidades locales sobre las actividades, pasándose de un control previo sobre el proyecto a un control posterior sobre realidades que además supone que desde el mismo momento en que se presente la documentación se presupone que puede comenzarse el ejercicio de la actividad sin que la Administración realice ninguna limitación previa sino que realizará un control posterior de verificación.

Por otro lado, en el caso de las licencias urbanísticas de obras que no se ven afectadas por la Directiva de 2006/123/CE ni por la Ley 17/2009, parece razonable aprovechar la posibilidad de simplificación de procedimientos y agilización de la tramitación administrativa que se ofrece en estas normas para extender su filosofía a las licencias de obra en que ello sea posible.

El análisis continuado de los procedimientos administrativos que se siguen ante la Administración urbanística municipal pone de manifiesto aspectos no resueltos de la burocracia administrativa que, en la práctica, suponen demoras y complicaciones en la tramitación de los expedientes de solicitudes de licencias, especialmente en el caso de las licencias de obra menor. Los nuevos tiempos y las nuevas normas obligan a adaptar la “*maquinaria administrativa*” para servir el nuevo espíritu de modernización administrativa y de acercamiento al ciudadano que proponen estas leyes. Para la puesta en marcha de estos nuevos procedimientos resulta necesario contar con la cobertura jurídica de una Ordenanza que contemple dichos supuestos (actuaciones urbanísticas comunicadas), que se acomodará a las disposiciones vigentes en la materia urbanística y de procedimiento administrativo.

En este sentido la Ordenanza quiere iniciar la línea de simplificación y reducción de trámites con las obras menores y las aperturas de actividades, agilizando procedimientos, disminuyendo comprobaciones y controles apriorísticos innecesarios, medidas compensadas con la actuación responsable que se presume de promotores, titulares y profesionales, en su deber-obligación de sujeción a la obtención de previa licencia o autorización administrativa, sustituyéndola por un acto de comunicación previa, una vez acrediten documentalmente el cumplimiento de determinados requisitos, especificados en la presente Ordenanza. Sin embargo, esta simplificación administrativa no puede desconocer nunca el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas previsto en la norma aplicable que en este caso viene determinada por la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, que a su vez se remite al procedimiento establecido por las normas reguladoras del régimen local y la Ley 30/1992, de 30 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La citada Ley 9/2002, en su artículo 195, señala que las licencias se entenderán obtenidas por silencio positivo una vez transcurridos los plazos y cumplidas las condiciones establecidas por la legislación de régimen local

Resumiendo, y a través de la presente Ordenanza, se trata de facilitar las relaciones entre el ciudadano y la Administración y simplificar, en la medida de lo posible, los trámites administrativos de concesión de licencias de apertura de establecimientos y de licencias de obra menor.

#### **Artículo 1.- Objeto.**

El objeto de la presente Ordenanza es la regulación de los supuestos denominados “*actuaciones comunicadas*” en las que para su ejercicio o ejecución se sustituye la necesidad de obtención de licencia por una comunicación previa, por escrito, del interesado a la Administración municipal cuando se trate de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica para las cuales no sea necesario la presentación de proyecto técnico, o para el ejercicio de actividades no excluidas de su ámbito por la Directiva 2006/123/CE y otras actuaciones menores en vía pública y/o edificios.

#### **Artículo 2.- Ámbito material.**

Las actuaciones comunicadas comprenden aquellas actividades, instalaciones u obras que, dada la escasa entidad constructiva, técnica, jurídica e impacto urbanístico o ambiental, únicamente deberán ser puestas en conocimiento de la Administración municipal para su examen documental previo, antes de iniciar su ejecución o actividad a los efectos de constancia fehaciente de su realización.

Será posible el control posterior de dichas actuaciones, con el objeto de comprobar fehacientemente la veracidad de lo comunicado y su adaptación a la normativa vigente que sea de aplicación en cada supuesto.

Se incluyen en esta figura jurídica los siguientes tipos de actuaciones:

##### **2.1.- Licencias de apertura.**

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

- a) Que no se trate de una actividad excluida del ámbito de aplicación de la Directiva 2006/123/CE
- b) Que no requieran licencia urbanística de obra mayor.
- c) Que no precisen previa fiscalización ambiental,

- d) Que no se trate de actividades que requieran una inspección sanitaria previa sobre condiciones higiénico-sanitarias, antes del ejercicio de las mismas.
- e) Que no requieran la autorización o informe previo y preceptivo de otra administración con prerrogativas en la materia
- f) Que no estén clasificadas como espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

## **2.2.- Cambio de titularidad.**

Comprende los cambios de titularidad por traspaso, sucesión, fusión, cambio de nombre o transformación de fórmula jurídico-mercantil, etc., de actividades que tengan otorgada licencia de apertura vigente en la fecha del cambio, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) No se haya modificado la distribución o uso del local para el que se concedió la licencia anterior,
- b) No se hayan modificado las medidas correctoras impuestas ni se haya producido un menoscabo en las condiciones de seguridad del mismo.
- c) No sea preciso licencia urbanística de obra mayor o de instalación o de actividad

## **2.3.- Obras o instalaciones menores.**

Se entiende por menores, como categoría diferenciable de la obra mayor, aquellas obras o instalaciones de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afectan al diseño exterior, a la cimentación, la estructuras o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios, locales o instalaciones de todas clases.

Consisten normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisan de proyecto técnico ni de presupuestos elevados, circunstancias cuya conjunta concurrencia definen el concepto de obra menor.

## **Artículo 3.- Requisitos documentales y técnicos.**

### **3.1.-Con carácter general se precisará para todos los supuestos.**

- a) Instancia con los datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones. (impreso normalizado).
- b) Declaración, firmada por el solicitante y, si es el caso, por el técnico o profesional interviniente, de que los datos y documentos aportados son fiel reflejo de la actividad y/o obra que se pretende y del estricto cumplimiento de la legalidad vigente (impreso normalizado)
- c) Etiqueta identificativa o en su defecto fotocopia del NIF o del DNI.
- d) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular legal, como profesional.
- e) Dirección la obra o actividad a realizar
- f) Justificante bancario de pago de la autoliquidación del tributo aplicable.
- g) 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.

### **3.2.- Con carácter específico se aportará:**

#### **3.2.1.- Licencias de apertura.**

- a) Breve memoria explicativa de la actividad que se va a desarrollar.
- b) Informe del estado actual y certificado de seguridad y solidez del local en el que se pretende desarrollar la actividad, ambos redactados por técnico competente.
- c) Fotocopia del contrato de arrendamiento o último recibo del IBI.
- d) Impreso de declaración de alta a efectos fiscales.
- e) Referencia o Fotocopia de la licencia de primera ocupación (o ,en su defecto, datos del promotor y año de construcción de la edificación)

### **3.2.2.- Cambio de titularidad.**

- a) Referencia o fotocopia de la licencia de apertura
- b) Copia compulsada de los NIF del cedente y cesionario. Copia de la escritura de constitución en el caso de tratarse de personas jurídicas
- c) Impreso de cesión de cambio de titularidad
- d) Declaración en la que se señale que no ha habido modificación de actividad ni de instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en proyectos o certificados referidos anteriormente.
- e) Copia del título que acredite la posesión del local por el nuevo cesionario: contrato alquiler, compraventa,...

### **3.2.3.1- Obras o instalaciones menores.**

- a) Memoria descriptiva de las obras, incluyendo croquis, plano de la zona de actuación y de emplazamiento.
- b) Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- c) Fotografías de la fachada (en caso de actuaciones exteriores).
- d) Fotografías de la fachada y del interior (en caso de obras en locales).
- e) Referencia o fotocopia de la licencia de apertura (en caso de obras en locales).

### **3.2.3.2- Obras o instalaciones menores en el ámbito de los PEPRI del casco histórico de Ourense y del conjunto de Interés etnográfico de Seixalbo.**

En los casos en que resulte de aplicación esta ordenanza con arreglo a lo dispuesto en la Disposición Adicional segunda, se deberá aportar la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva de las obras, donde se expondrá de forma detallada el tipo de obras y su extensión, los elementos afectados, la definición de acabados con indicación expresa de materiales empleados, colores, calidades, texturas, etc.
- b) Plano de situación (plano de gestión o de ordenación del PEPRI) donde se marcará la edificación objeto de las obras.
- c) Ficha urbanística particularizada del edificio.
- d) Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- e) Fotografías en color de la fachada (en caso de actuaciones exteriores).
- f) Fotografías en color de la fachada y de los elementos interiores afectados por las obras (en caso de obras interiores).
- g) Referencia o fotocopia de la licencia de apertura (en caso de obras en locales).
- h) Será necesario oficio de dirección técnica en los siguientes casos
  - Utilización de andamios a alturas superiores a más de 5 metros medidos desde el terreno.
  - Reparación de parecillos (pontones), enlatados y aleros de la cubierta.

### **Artículo 4.- Procedimiento.**

4.1. La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado facilitado por la Administración municipal y ser presentada en el registro general del Ayuntamiento, u otras oficinas desconcentradas que se determinen por acuerdo municipal, debidamente cumplimentado y acompañada de la documentación general y específica para cada supuesto, pudiendo presentarse igualmente en otros registros públicos de conformidad con lo previsto al respecto en la Ley 30/1992.

El sello de registro de entrada, mediante diligencia administrativa, del órgano competente para conocer de la actuación comunicada, equivaldrá al "*enterado*" de la Administración municipal, salvo que la documentación aportada resulte incompleta.

4.2. Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido a las prescripciones del presente procedimiento, la tramitación de los actos comunicados, proseguirá y/o concluirá de alguna de las siguientes formas:

- a) Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta, será requerido para la subsanación correspondiente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- b) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente Ordenanza, en plazo no superior a quince días hábiles, contados desde el día siguiente a la fecha de entrada en el registro general del Ayuntamiento, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate, pudiendo este plazo ampliarse por razones justificadas.
- c) En los demás casos se completará la comunicación con una diligencia de "conforme" firmada por la Unidad Gestora correspondiente, estimándose concluso el procedimiento y archivándose sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda, y de la notificación que sea necesaria posteriormente.

4.3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o autorizaciones tramitadas por este sistema que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de ajuste de la actuación a que se refiere el apartado anterior.

No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea.

En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán iniciarse antes de que transcurran quince días hábiles a contar desde el día siguiente a la fecha de su puesta en conocimiento a la Administración Municipal.

4.4. Este procedimiento sólo será aplicable en los supuestos y en las condiciones establecidas anteriormente.

El resto de actuaciones no incluidas en esta Ordenanza quedarán sujetas al procedimiento normal de solicitud y resolución expresa regulado en la normativa, que sea aplicable para las licencias urbanísticas, de actividades o de protección medioambiental, instalación y de apertura de actividades.

4.5. El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal, administrativo o civil establecidas en la normativa vigente que sea de aplicación.

#### **Artículo 5.- Condiciones generales y efectos de la actuación comunicada.**

5.1. Las actuaciones comunicadas 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. Se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

5.2. Únicamente se podrán ejecutar las obras e iniciar las actividades descritas. Si se realizan otro tipo de actuaciones que no sean las expresamente contempladas deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.

El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales el impreso conteniendo la comunicación diligenciada, facilitando el acceso a la obra o actividad al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

5.3. Nunca surtirá efecto si con ella se pretende llevar a cabo una ocupación del dominio público.

5.4. Las obras menores deberán realizarse en el plazo de tres meses desde la fecha de la comunicación.

Antes del transcurso de este plazo el interesado podrá solicitar prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras interrumpiendo el cómputo del mismo. Dicha prórroga solicitada podrá alcanzar hasta un máximo de tres meses de plazo.

Transcurridos o incumplidos los plazos a que se refiere el párrafo anterior, el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la autorización concedida, previa audiencia en todo caso del interesado.

5.5. En ningún caso pueden realizarse obras o actuaciones en contra de la legislación vigente en la materia o del planeamiento urbanístico.

Además cumplirán cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deban contemplarse en el ejercicio de la actividad inmobiliaria.

5.6. 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.

5.7. Las autorizaciones serán transmisibles, pero 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 amparada por la licencia.

5.8. 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.

5.9. Quedará prohibido colocar en los espacios públicos 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 6.- Régimen de control e inspección municipal.**

Los servicios técnicos municipales llevarán a cabo las funciones inspectoras que les otorga la legislación vigente, a fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.

A tal efecto dispondrán de las facultades y funciones reguladas en los correspondiente artículos de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

#### **Artículo 7.- Infracciones y sanciones.**

En todo lo relativo a las infracciones cometidas como consecuencia de las obras, actividades e instalaciones menores puestas en conocimiento de la Administración municipal mediante el acto de comunicación previa, así como su calificación y las sanciones que puedan imponerse, se aplicarán las disposiciones generales de carácter sectorial a través del correspondiente procedimiento sancionador.

##### **Disposición adicional primera.**

Las obligaciones tributarias derivadas de las actuaciones que se autoricen por el procedimiento aquí regulado se registrarán por la Ordenanza fiscal correspondiente

##### **Disposición adicional segunda.**

Esta ordenanza no será de aplicación a aquellos inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de este Ayuntamiento, cuando se trate de Bienes de Interés cultural o de Bienes Catalogados (protección integral o protección estructural).

En los restantes casos, Bienes simplemente Inventariados (conservación de fachada o adecuación ambiental), tampoco será de aplicación cuando dichas obras pudieran afectar al régimen de protección de cada uno de los elementos inventariados y/o a las determinaciones de protección establecidas en las fichas singulares de cada uno de ellos.

En el ámbito de protección del Plan Especial de Reforma Interior del casco histórico de Ourense y del conjunto de interés etnográfico de Seixalbo únicamente resultará de aplicación esta ordenanza a las siguientes obras en edificios con grado de conservación de fachada o inferior según la ficha de condiciones particulares del edificio:

- Obras interiores en edificios. Se excluyen las que afecten a algún elemento especialmente protegido en la ficha singular del edificio, conlleven la supresión o desplazamiento de algún tabique o, en el caso del casco histórico de Ourense, que puedan provocar alguna remoción en el terreno.
- Montaje de elementos auxiliares (andamios, etc.) siempre que no conlleven la ocupación del dominio público.
- Sustitución de tejas o reparación del solado de azoteas. La teja deberá ser necesariamente cerámica curva.
- Reparación de parecidos (pontones), enlatados y aleros. En ningún caso afectará a elementos resistentes como vigas, cerchas o pares.
- Sustitución o reparación de canalones y bajantes. Cuando tengan que ser exteriores se ejecutarán en cobre, en el casco histórico de Ourense, y en zinc, cobre o aluminio, en Seixalbo, en ambos casos con una protección de fundición de 2 metros de altura para la bajante.

Tampoco será de aplicación a aquellos inmuebles e instalaciones que se hallen en la situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

#### **Disposición adicional tercera.**

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.

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.

#### **Disposición transitoria.**

La presente normativa no será de aplicación a aquellos procedimientos que se hayan iniciado con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

#### **Disposición derogatoria.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ordenanza.

**Disposición final.**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días, a contar desde el día siguiente a su publicación íntegra en el BOP, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la L 7/85, de 2 de abril, Ley reguladora de Bases de Régimen Local.

No obstante la disposición anterior, la aplicación de la presente ordenanza quedará suspendida hasta que entre en vigor la ordenanza fiscal que regule las obligaciones tributarias derivadas de las actuaciones relacionadas en la misma.

## ANEXO I

### SOLICITUD DE DE ACTIVIDAD POR ACTUACIÓN COMUNICADA

El impreso normalizado de actuación comunicada, al que se refiere el artículo 2 de la Ordenanza de Actuaciones Comunicadas ante el Concello de Ourense, se facilitará al interesado junto al respectivo de autoliquidación de la tasa correspondiente regulado en las Ordenanzas Fiscales. Deberá contener la siguiente información y documentación:

SOLICITANTE APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		NIF o CIF	
DIRECCIÓN _____			
REPRESENTANTE	(SI LO HA DESIGNADO)	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	NIF O CIF
_____			
CIF _____			
Documentación que se aporta acreditativa de la representación:			
_____			
LUGAR PARA NOTIFICACIONES			
LOCALIDAD	PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	
_____	_____	_____	
TELÉFONO DE CONTACTO	MÓVIL	FIJO	
_____	_____	_____	
DATOS DE LA ACTIVIDAD: descripción de la actividad _____ código actividad _____			
epígrafe fiscal _____			
SI SE TRATA DE UNA COMUNICACIÓN DE CAMBIO DE TITULAR / CAMBIO DE ACTIVIDAD: Licencia nº _____			
fecha de expedición _____ (se recomienda adjuntar copia)			
Manifiesta bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para el desarrollo de la actividad de _____, disponiendo de la documentación que así lo acredita y comprometiéndose a mantener su cumplimiento durante el período en que desarrolle la citada actividad.			
Emplazamiento de la Actividad (calle, nº _____) CP _____			
Referencia catastral donde se ubica la actividad _____			
ADJUNTA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:			
<ul style="list-style-type: none"><li>o Autoliquidación de tasas</li><li>o Plano de situación y emplazamiento del Plan General</li><li>o Plano de Planta que refleje distribución del local, con indicación de usos, superficies, mobiliario</li><li>o Documento acreditativo de la disponibilidad del local</li><li>o Copia del alta en obligaciones tributarias en donde se señale el epígrafe fiscal propio de la actividad</li><li>o Acreditación del uso del local (nota registral simple)</li><li>o ...OTROS DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN (VER ORDENANZA.)</li></ul>			
EN OURENSE, A _____, DE _____, DE 20 _____			
FIRMA DEL SOLICITANTE / RTE			

## ANEXO II

### SOLICITUD DE OBRAS POR ACTUACIÓN COMUNICADA

DATOS DEL SOLICITANTE

DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

DATOS DE LAS OBRAS E INSTALACIONES PARA LAS QUE SE SOLICITA LICENCIA

Emplazamiento de las obras e instalaciones \_\_\_\_\_ Presupuesto \_\_\_\_\_

Tipología y descripción de las obras e instalaciones a realizar \_\_\_\_\_

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR SI SE ACTÚA EN REPRESENTACIÓN DE:

PERSONA FÍSICA: fotocopia del DNI de la persona representada

PERSONA JURÍDICA: documento acreditativo de la representación

El solicitante de la licencia tendrá, a todos los efectos, la consideración de beneficiario de la misma, quedando vinculado al cumplimiento de las obligaciones que de ella se deriven, ya sean urbanísticas o fiscales.

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS POR ACTUACIÓN COMUNICADA:

- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOS TRABAJOS
- PRESUPUESTO DETALLADO POR PARTIDAS, INCLUYENDO MATERIALES Y MANO DE OBRA
- EN CASO DE ACTUACIONES EN FACHADAS Y/O CUBIERTAS DE EDIFICIOS, FOTOGRAFÍAS DE LOS ELEMENTOS SOBRE LOS QUE SE VAYA A ACTUAR
- AUTOLIQUIDACIÓN DE TRIBUTOS, SEGÚN MODELO NORMALIZADO CON JUSTIFICACIÓN DE SU PAGO

El solicitante, cuyos datos personales se indican, declara bajo su responsabilidad ser ciertos los datos que suscribe y documentos que aporta, y COMUNICA AL CONCELLO que va a ejecutar exclusivamente las obras descritas y presupuestadas anteriormente, deseando se expida el documento acreditativo del “enterado” de la Administración.

En Ourense, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_ firma del solicitante / rte

**FALTA LA DOCUMENTACIÓN ARRIBA INDICADA**

**Enterado.** Me comprometo a presentarla en 10 días, en caso contrario, debe entenderse que desisto de hacer las obras

Fecha y firma del solicitante

LA DOCUMENTACIÓN ESTÁ COMPLETA

LA ACTUACIÓN ES CONFORME

**Enterado**

Fecha y firma del técnico municipal





## DESCRIPCIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS MENORES

1-Ejemplar para la Administración

<p>1. Obras de conservación y mantenimiento Se entenderán comprendidas en este apartado la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública. La sustitución en ningún caso podrá afectar a ningún elemento de las fachadas, inclusive las que den a patio de manzana.</p> <p>2. Obras de acondicionamiento menor: 2.1. En viviendas: obras de reforma parcial no estructural de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurran las siguientes circunstancias:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda o se modifique el número de unidades de viviendas.</li><li>▪ No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones: ni se sobrepasen las cargas con las que fueron calculadas.</li><li>▪ Estarán incluidas en este supuesto las que reuniendo las circunstancias anteriores tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables.</li></ul> <p>2.2. En locales: obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas y otras: pintura, estuco y demás revestimientos; carpintería, etc, en las que concurran las circunstancias siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ No afecten a su distribución interior ni estructura, ni a los conductos generales, ni modificación de uso, ni implique una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento del Código Técnico de Edificación, por requerir en estos supuestos proyecto técnico.</li><li>▪ No impliquen la modificación sustancial de las condiciones de la licencia de actividad.</li><li>▪ No precisen la colocación de vallas y andamios.</li><li>▪ Que se trate de una actividad no clasificada.</li></ul>	<p>2.3. Reparaciones parciales en paramento exterior de edificios con grado de protección ambiental: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado parcial de cubiertas y otros elementos relativos a infraestructura de los edificios. <u>En ningún caso comprenderá la sustitución o adición de nuevos elementos, excepto en los casos enumerados a continuación que expresamente lo prevean.</u></p> <p><u>Antes del inicio de las obras se deberá consensuar con los técnicos del Servicio de Rehabilitación cualquier tipo de acabado de la fachada (textura, color, calidad, etc), dado que es insuficiente la memoria descriptiva para alcanzar el suficiente grado de definición de la obra.</u></p> <p>A título enunciativo comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Reparación de portadas.</li><li>▪ Canalizaciones e infraestructuras menores interiores de radiodifusión sonora, televisión, telefonía básica y otros servicios por cable en edificios.</li><li>▪ Reparación de puertas y ventanas exteriores de madera, manteniendo la totalidad de sus características.</li><li>▪ Reparación de aleros con o sin canalón, y vuelo de fachada.</li><li>▪ Reparación y sustitución de bajantes de agua y canalones. Cuando tengan que ser exteriores se ejecutarán en cobre con una protección de fundición de 2 metros de altura para la bajante.</li><li>▪ Reparación de antepechos de balcón volado a la vía pública.</li><li>▪ Cambio de tejas no superior al 50% de la cubierta. Las obras de restauración de la cubierta no supondrán el cambio de la estructura, modificación de su diseño, pendiente o cambio de materiales existentes. Se empleará siempre teja cerámica curva.</li><li>▪ Revocado, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.</li><li>▪ Rejas en ventanas.</li><li>▪ Reparación de desperfectos de repisas.</li></ul>
---	---

## ÁMBITO DEL PEPRI DEL CASCO HISTÓRICO DE OURENSE

<p>El ámbito del casco histórico está delimitado, por el Norte, por la calle Concordia, Avda. de Buenos Aires, Arturo Pérez Serantes, San Francisco, Emilia Pardo Bazán hasta su intersección con la Rúa da Canle, y Rúa da Canle hasta su intersección con la calle Juan de la Cova Gómez (circundando el conjunto del Claustro de San Francisco y el Cementerio; por el Este, Rúa da Canle hasta su intersección con la calle Juan de la Cova Gómez, calle Juan de la Cova Gómez, Ctra. de la Granja, calle de la Estrella y Plaza del Corregidor, incluyendo todos los fondos de edificaciones de los predios de la fachada este de dicha plaza, Pena Corneira en parte, hasta su intersección con Cabeza de Manzaneda, las fachadas traseras de la banda de edificación de toda esta calle de Cabeza de Manzaneda, la Plaza de San Cosme incluyendo los fondos de los predios hasta Pena Trevinca, y las fachadas traseras de los edificios que tienen frente a esta última; por el Sur, la calle de Lugo y Jardín del Posío; y por el Oeste, la calle Progreso hasta su intersección con la calle Concordia.</p>
---

## CONDICIONES DE LA ACTUACIÓN COMUNICADA

<p>La licencia queda sujeta al cumplimiento de las siguientes CONDICIONES:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Producirá 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.</li><li>2) Las obras se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.</li><li>3) Únicamente se podrán ejecutar las obras e iniciar las actividades descritas. Si se realizan otro tipo de actuaciones que no sean las expresamente contempladas deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.</li><li>4) El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales el impreso conteniendo la comunicación diligenciada, facilitando el acceso a la obra o actividad al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.</li><li>5) Las obras menores no podrán iniciarse antes de que transcurran quince días hábiles a contar desde el día siguiente a la fecha de la comunicación, y deberán realizarse en el plazo de tres meses. Transcurrido este plazo el interesado podrá solicitar prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras interrumpiendo el cómputo del mismo. Dicha prórroga solicitada podrá alcanzar hasta un máximo de tres meses de plazo. Transcurridos o incumplidos los plazos a que se refiere el párrafo anterior, el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la autorización concedida, previa audiencia en todo caso del interesado.</li><li>6) En ningún caso pueden realizarse obras o actuaciones en contra de la legislación vigente en la materia o del planeamiento urbanístico. Además cumplirán cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deban contemplarse en el ejercicio de la actividad inmobiliaria. <u>En caso de existencia de residuos peligrosos como el amianto</u>, la manipulación y gestión de los mismos deberá llevarse a cabo con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, Ley 10/2008 de residuos de Galicia, Decreto 59/2009 de la Xunta de Galicia y demás normativa que le resulte de aplicación.</li><li>7) 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.</li><li>8) Las autorizaciones serán transmisibles, pero 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 amparada por la licencia.</li><li>9) 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.</li><li>10) Quedará prohibido colocar en los espacios públicos 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.</li><li>11) Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán, desharán y mantendrán conforme a las disposiciones vigentes en materia de seguridad en el trabajo y prevención de riesgos laborales.</li></ol>
--

## INFORMACIÓN

<p>* Para cualquier aclaración o petición de documentación urbanística (ficha o plano), podrán dirigirse al Servicio de rehabilitación, vivienda de promoción pública y PERIS, sito actualmente en la calle Primavera nº 1 (en las escaleras que suben desde As Burgas hasta la calle Hernán Cortés), o bien descargarlas de la Web <a href="http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/">http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/</a>, en la sección de <u>planeamiento de desarrollo</u> del Ayuntamiento de Ourense.</p>
--

