

**Indice**

Nombre del doc	Descripción	Fecha		
1	Providencia_Ordenanzas__Urbanism001_Providencia o.pdf	22/01/2026 12:07	✓	
2	PROYECTO_ORDENANZA_REGULADORA_DE_TITULOS_DE_NATURALEZA_URBANISTICA_Y_ECCOM.pdf	12/03/2026 12:22	✓	
3	PROYECTO_ORDENANZA_REGULADORA_DE_TITULOS_DE_NATURALEZA_URBANISTICA_E_ECCOM.pdf	12/03/2026 12:22	✓	
4	Nota_de_conformidade_31.pdf	16/03/2026 13:48	✓	
5	2026004155._urgencia_proyecto.pdf URXENCIA	18/03/2026 08:27	✓	
6	~17738265918486381666944305119586.pdf	5.PROPOSTA ACUERDO A PARTIR DE OTRO DOCUMENTO	18/03/2026 00:00	✓
7	~17738372312273420597023477825109.pdf	Comunicación do acordo ao Servizo	18/03/2026 00:00	✓
8	Acuerdo_2026004155.pdf	NOTIFICACION ACUERDO Y PROYECTO ORDENANZA - GRUPO MUNICIPAL PP	20/03/2026 11:42	✓
9	Acuerdo_2026004155.pdf	NOTIFICACION ACUERDO Y PROYECTO ORDENANZA - GRUPO PSOE	20/03/2026 11:47	✓
10	Acuerdo_2026004155.pdf	NOTIFICACION ACUERDO Y PROYECTO ORDENANZA- GRUPO BNG	20/03/2026 11:49	✓
16	Emenda_PSOE.pdf	Emenda GMS disociados datos DNI	14/05/2026 12:58	✓
19	Emenda_BNG.pdf	Emenda BNG disociados datos DNI	14/05/2026 12:58	✓
22	PDF_2026.04.08.13.59.36.565.pdf	ENMENDAS PP TITULOS HABILITANTES -ECCOM	08/04/2026 00:00	✓
24	APROBACION_INICIAL.pdf	IP aprobación inicial	27/04/2026 11:08	✓
25	Proposta_ditame_aprob_inicial_Ordenanza_titulos_habilitantes_e_ECCOM M_2026.pdf	Proposta ditame ordenanza títulos e ECCOM	27/04/2026 12:39	✓
26	Ditame_ordenanza_reguladora_titulos_habilitantes_natureza_urbanistica_2026_e_as_ECCOM.pdf	Ditame da Comisión de Pleno do 30-04-	30/04/2026 10:19	✓
27	Certificacion_plenaria_ordenanza_titulos_habilitantes_de_natureza_urbanistica_e_as_ECCOM.pdf	Certificación plenaria do Pleno 08-05-	08/05/2026 10:20	✓



**Expediente CIVIDAS : 2026004155**

**Asunto:** Ordenanza Municipal reguladora de Títulos habilitantes de natureza urbanística e Entidades certificadoras de conformidade do Concello de Ourense

### **PROVIDENCIA**

Ordénase a tramitación do expediente que corresponda para a aprobación das ordenanzas correspondentes aos Títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal do Concello de Ourense a maior brevidade posible.

### **DISPÓN**

Incoar expediente para tramitar dita ordenanza a maior brevidade.

Ourense na data da sinatura electrónica

O concelleiro delegado

Francisco Lorenzo López



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:WDI5IWKGH8FW32IM



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

**EXPEDIENTE: 2026004155**

**Asunto:** PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA Y DE LAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE CONFORMIDAD MUNICIPAL (ECCOM) DEL AYUNTAMIENTO DE OURENSE.

**Trámite:** MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA Y DE LAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE CONFORMIDAD MUNICIPAL (ECCOM) DEL AYUNTAMIENTO DE OURENSE.

En relación con el asunto de referencia, y en cumplimiento de lo ordenado por el concejal, se formula la memoria justificativa del PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA Y DE LAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE CONFORMIDAD MUNICIPAL (ECCOM) DEL AYUNTAMIENTO DE OURENSE, incluyendo el texto articulado del proyecto como anexo y una propuesta de acuerdo para su aprobación.

## I. Memoria justificativa

### 1. Antecedentes. Cuestiones generales.

La normativa urbanística galega ha experimentado en los últimos años un proceso de refuerzo y adaptación orientado a garantizar una mayor seguridad jurídica, clarificar los procedimientos y avanzar en la simplificación administrativa de las actuaciones que implican el uso del suelo, subsuelo o del vuelo. La Ley 2/2016, de 10 de febrero, de suelo de Galicia, estableció un marco jurídico común para los actos de transformación o utilización del territorio, identificando de forma precisa los supuestos en los que es necesario un título habilitante previo —ya sea una

1



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

licencia urbanística o una comunicación previa— para poder llevar a cabo actuaciones con incidencia territorial, edificatoria o de uso.

Esta norma fue desarrollada reglamentariamente mediante el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del suelo de Galicia, y ambos textos fueron objeto de sucesivas modificaciones que profundizaron en la sistematización de estos procedimientos

En este contexto, el sistema de intervención administrativa definido por la normativa urbanística gallega se fundamenta en la diferenciación entre actuaciones que deben ser sometidas a control previo mediante licencia y aquellas que, por su menor entidad o impacto, pueden acogerse al régimen de comunicación previa. Esta distinción responde tanto a criterios técnicos como a la necesidad de protección del interés público, el medio ambiente, el patrimonio o la ordenación urbanística vigente.

En el ámbito municipal, la gestión de estos procedimientos requiere instrumentos normativos claros que permitan aplicar de forma homogénea y eficiente los criterios establecidos en la legislación autonómica. Por eso, esta Ordenanza tiene por objeto desarrollar y concretar el régimen aplicable a los títulos habilitantes urbanísticos -en especial, la licencia urbanística y la comunicación previa-, determinando, con la mayor precisión posible, que tipo de obras, instalaciones, usos o intervenciones están sometidas a uno u otro régimen.

La anterior ordenanza reguladora de actos de naturaleza urbanística data de noviembre de 2013, lo que implica un importante desfase de regulación con los profundos cambios normativos que se fueron produciendo durante la década siguiente. Procede una nueva y completa redacción de la ordenanza, en vez de su modificación, buscando convertirlo en un instrumento útil para garantizar la coherencia entre la normativa autonómica y su aplicación a nivel local; acercando transparencia, seguridad jurídica y eficiencia en la tramitación. Una ordenanza que, además, pretende facilitar el ejercicio de derechos por parte de la ciudadanía y de las empresas, reduciendo la carga administrativa innecesaria sin perjuicio de las potestades de control y disciplina urbanística que le corresponden al Ayuntamiento. Se procura así facilitar el ejercicio de los derechos de las personas promotoras, empresas y ciudadanía en general,

2



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

reduciendo cargas innecesarias, pero sin renunciar al control urbanístico que le corresponde a la Administración local.

En línea con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2/2016, y con los artículos concordantes del Decreto 143/2016, esta Ordenanza define el contenido, alcance, requisitos y efectos de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, adaptándolos a las características propias del término municipal de Ourense y respetando los principios de legalidad, eficacia y simplificación administrativa. Además, aporta regulación complementaria sobre el seguimiento del proceso constructivo hasta su finalización.

Por otra parte y en la misma línea relativa a la emisión y control de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, debemos de considerar que el mandato de simplificación contenido en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, del 12 de diciembre de 2006, Directiva de servicios, se orienta a la regulación de las entidades de certificación de conformidad municipal y a las entidades de colaboración, dentro del proceso de transición desde una Administración “autorizadora” a una Administración “comprobadora”, que implica la norma comunitaria.

Estas entidades fueron reguladas, por primera vez en la Comunidad Autónoma de Galicia, en la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia con la intención de reducir los plazos para la obtención de los títulos habilitantes necesarios para el desarrollo de las actividades.

Este régimen inicial fue ampliado con la modificación introducida en la vigente Ley del suelo de Galicia, Ley 2/2016, de 10 de febrero, por la Ley de Galicia 7/2022, de 27 de diciembre, por la que se introduce el artículo 146. bis de la norma citada que extiende el régimen citado a las licencias urbanísticas de obra, incluyendo al suelo residencial en el régimen de solicitudes de licencia, actuaciones comunicadas y comunicaciones previas presentadas con certificaciones de conformidad emitidas por las ECCOM lo que determina que los informes jurídicos y técnicos municipales pasen a ser facultativos.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Esta regulación vino a completarse definitivamente con la aprobación del Decreto 60/2025, de 21 de julio, de la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, por lo que se regulan las entidades de certificación de conformidad municipal en la Comunidad Autónoma de Galicia y su registro, que regula de una manera detallada la naturaleza, régimen jurídico, funciones y registro de las ECCOM en el ámbito de la comunidad autónoma. .

Pese a esta detallada regulación legal, hasta ahora, el Ayuntamiento de Ourense no ha regulado la actuación de estas entidades delante de esta administración. Resulta pues obligado y conveniente para el interés general de la ciudadanía una regulación más detallada de la actuación de estas entidades delante de la administración municipal, lo que se pretende con esta ordenanza en la que, dada su íntima conexión y atendiendo a otros ejemplos comparados, se funde la regulación de las actuaciones urbanísticas y la de las ECOM en una sola ordenanza, dedicando el Título IV de la misma a su regulación.

Su aprobación se realiza en el ejercicio de la autonomía local reconocida por la Constitución, conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

## **2. Criterios seguidos para la elaboración del proyecto de ordenanza**

Así pues es esta una cuestión de gran trascendencia y de fuerte actualidad que necesita de su periódica revisión con motivo de encontrarse permanentemente actualizada.

En el caso del Ayuntamiento de Ourense se ha sentido desde hace tiempo la necesidad de actualizar la ordenanza vigente, de notoria antigüedad, desfasada en muchos aspectos de las normativas más recientes. Esta necesidad, expresada por los propios técnicos municipales, determinó el encargo de las ordenanzas que ahora se integran en este texto a equipos especializados externos dadas las limitaciones de los medios propios de esta administración. Lógicamente, estos equipos estuvieron en contacto permanente con el Ayuntamiento y los textos presentados son los consensuados con los técnicos municipales, tratando de resolver los problemas que se han detectado en la práctica diaria, aplicando los últimos avances normativos en la materia.

4



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

### 3.- Contenido del borrador de ordenanza

El borrador presentado se divide en una exposición de motivos, cuatro títulos, cuatro disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

El título primero se dedica a las disposiciones generales, trata del objeto, sujetos obligados, medios de intervención en la actividad urbanística, definiciones, actos sujetos a comunicación previa urbanística, actos sujetos a licencias urbanísticas, actos no sujetos nin a licencia urbanística ni a comunicaciones previas, a actuaciones sobre terrenos e inmuebles del sector público, a prelación entre las licencias y otros títulos o autorizaciones administrativas, al error en la calificación del procedimiento y en las responsabilidades.

Por su parte, el título segundo se dedica a regular la información urbanística y procedimientos previos, divididos en siete artículos que regulan, respectivamente, el derecho a información urbanística, el acceso a la documentación y a los expedientes administrativos, a la exposición al público, a las normas comunes a las actuaciones de información urbanística, a la consulta urbanística o información urbanística común, a la cédula urbanística y a la alineación.

El título tercero, regula los medios de intervención y los tipos de procedimientos y se divide en cuatro capítulos nominados, correlativamente, de disposiciones comunes a todos los procedimientos, a la tramitación de las comunicaciones previas, a la tramitación de las licencias, al tratamiento de incidentes durante las obras y a la intervención de las entidades de certificación de conformidad municipal.

Por último, el título cuarto desarrolla el régimen de actuación de las entidades de certificación de conformidad municipal, ECCOM, delante del Ayuntamiento de Ourense.

En total la ordenanza se divide en 65 artículos.

La Disposición adicional primera regula las referencias normativas recogidas en esta ordenanza que se entenderán automáticamente extendidas a las disposiciones que, por norma

5



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

posterior, modifiquen o substituyan a las mencionadas; la Disposición adicional segunda, los modelos normalizados; la tercera, la facultad del órgano municipal competente para aprobar instrucciones interpretativas de los procedimientos establecidos en la ordenanza, y la cuarta, la necesidad de adaptar las ordenanzas fiscales a las disposiciones de la misma.

En lo que se refiere a la Disposición transitoria primera establece el régimen jurídico de los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la ordenanza, y en la Disposición transitoria segunda se recoge el régimen jurídico del procedimiento para la obtención del presupuesto de ejecución material de una edificación de forma simplificada.

La Disposición derogatoria regula, la abolición de todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a su contenido, y la Disposición final la entrada en vigor.

Los Anexos por su parte regulan:

- Normas para la presentación de Proyectos Técnicos en Formato Digital (I)
- Manual para la obtención de presupuesto de ejecución material de una edificación de forma simplificada (II)
- Modelos normalizados (III)

Se trata pues de una regulación amplia y completa de la materia que intenta responder a las diversas situaciones que a diario se producen.

## II. **Justificación de la adecuación del proyecto a los principios de buena regulación.**

La regulación contenida en el proyecto se estima acomodada a los principios de necesidad y eficacia (siendo evidente la existencia de razones de interés general que justifican esta iniciativa normativa, con el fin de regular una materia tan importante), proporcionalidad, y seguridad jurídica (al ser coherente la regulación con el resto del ordenamiento, se procurará una redacción clara y comprensible de sus preceptos).





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Con respecto al principio de transparencia, se estima que se le da cumplimiento a través de esta memoria (que explicita los criterios sucesivos para la elaboración de la ordenanza) y del propio procedimiento de aprobación, en el que se inserta un trámite de información pública de treinta días hábiles de la ordenanza inicialmente aprobada por el Pleno. En suma, se da cumplimiento a los principios de buena regulación.

La regulación propuesta no implica nuevos gastos futuros para el Ayuntamiento en este campo.

### III. Tramitación del proyecto de ordenanza

Con respecto a la tramitación de la propuesta de proyecto de ordenanza, esta exige los siguientes trámites:

1. Por lo que se refiere al trámite de consulta pública previa, previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se estima que este trámite no es de aplicación debido a que las ordenanzas municipales tienen un procedimiento especial y completo de tramitación y aprobación, contenido en el artículo 49 de la Ley de bases de régimen local (y complementado, para el caso del Ayuntamiento de Ourense, con lo previsto en los artículos 94 a 98 del Reglamento Orgánico). A este respecto, la sentencia de la Sala del Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2023 (rec. 4791/2021) fijó como doctrina interpretativa, por referencia a las ordenanzas fiscales, la de que "el art. 17 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, que regula el procedimiento de elaboración y aprobación de las ordenanzas fiscales locales, constituye legislación especial por razón de la materia, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional 1ª, apartado 1, de la Ley 39/2015, no resulta exigible seguir el trámite de consulta pública previsto en el art. 133.1 LPAC, como trámite previo al procedimiento de elaboración y aprobación de las ordenanzas fiscales establecido en el art. 17 TRLHL". Si bien es cierto que esta doctrina jurisprudencial se refiere específicamente a las ordenanzas fiscales, el argumento del Alto Tribunal es plenamente aplicable, mudando lo mudable, a las ordenanzas comunes como la que nos ocupa, dado que, al igual que sucede con el

7



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

artículo 17 del TRFL verbo de las ordenanzas fiscales, el artículo 49 de la Ley de bases de régimen local contiene la regulación especial del procedimiento de aprobación de las ordenanzas no fiscales, siendo esta regulación especial plenamente comparable – en cuanto a su grado de detalle – a la de las ordenanzas fiscales. A mayor abundamiento, cabe añadir que el procedimiento especial de las ordenanzas locales previsto en la Ley de bases contempla un mecanismo de participación ciudadana más amplio y completo que la consulta pública previa del artículo 133 de la LPAC, con una mayor publicidad y sobre la base de un texto articulado íntegro y de un expediente en el que ya constan los informes preceptivos, permitiendo por tanto una participación cualitativamente mayor y más intensa del vecindario en el proceso de aprobación de la norma, por lo que en todo caso los principios de transparencia y participación quedan plenamente garantizados en el procedimiento.

2. La legislación vigente exige como trámite preceptivo que la Asesoría Jurídica General emita un informe previo a la aprobación del proyecto por la (de conformidad con lo establecido en el artículo 3.3.d).1º) del Real Decreto 128/2018, de 16 de febrero, en relación con lo establecido en la Disposición Adicional 4ª de dicho Real Decreto y con lo dispuesto en el artículo 129 en relación con la Disposición Adicional 8ª de la Ley de bases del régimen local, teniendo igualmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 49 de esta Ley). No existen otros informes municipales preceptivos conforme a la normativa vigente.
3. El proyecto informado por la Asesoría Jurídica General deberá someterse a la aprobación de la Junta de Gobierno Local, conforme al artículo 127.1.la) de la Ley de bases de régimen local.
4. De conformidad con lo establecido en el artículo 94.2 del Reglamento Orgánico, una vez aprobado por la Junta de Gobierno el proyecto será remitido a la Comisión de Pleno, que abrirá un plazo de diez días hábiles para enmiendas de los grupos políticos. No obstante lo anterior, esta norma prevé también que la apertura del plazo de enmiendas se podrá realizar mediante la comunicación de la secretaría de la Junta de Gobierno Local a los portavoces de los grupos municipales, una vez aprobado por este órgano el proyecto (el cómputo del plazo se iniciará el día siguiente a la comunicación y los portavoces de los

8



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

grupos municipais podrán renunciar a este mediante la presentación de un escrito dirigido a la secretaría general del pleno en el plazo de dos días contados desde la comunicación). Se estima preferible seguir el trámite por esta segunda vía, dado que agiliza el procedimiento, al permitir la apertura del trámite de enmiendas directamente, sin necesidad de reunir previamente a la Comisión del Pleno solo para esta finalidad. Debatidas las enmiendas, la Comisión dictaminará el proyecto, y se elevará al Pleno para su aprobación inicial, siguiéndose la tramitación prevista en el artículo 49 de la Ley de bases del régimen local (información pública por plazo de treinta días hábiles para alegaciones y aprobación definitiva tras su resolución, o de forma automática en el caso de no presentarse alguna).

5. Además de los trámites anteriores, hay que tener en cuenta que el artículo 20.6 del Texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales establece que “durante el procedimiento de aprobación de dicha ordenanza las entidades locales solicitarán informe preceptivo de aquellas Administraciones Públicas a las que el ordenamiento jurídico les atribuyera alguna facultad de intervención sobre las mismas”.

No se observa en este caso que se dé tal circunstancia.

**PROPUESTA:**

Por lo expuesto, se propone a Alcaldía que se eleve a la Junta de Gobierno Local la propuesta de aprobación PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA Y DE LAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE CONFORMIDAD MUNICIPAL (ECCOM) DEL AYUNTAMIENTO DE OURENSE, conforme al documento que consta como anexo I.

Dar traslado de dicho proyecto a los grupos políticos municipales, para la formulación de enmiendas en el plazo máximo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de la recepción de la comunicación del presente acuerdo por la secretaría de la Junta de Gobierno Local, haciendo constar que, conforme al artículo 94.2 del Reglamento Orgánico, los portavoces de los grupos podrán renunciar al trámite de enmiendas mediante un escrito dirigido a la Secretaría General del Pleno en el plazo de dos días contados desde la comunicación.

9



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e  
disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Ourense, en la fecha de la firma electrónica

El TAG

Bienvenido J. Fernández García

El jefe del servicio

Alfonso Pavón Vidal





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e  
disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS TÍTULOS HABILITANTES DE  
NATURALEZA URBANÍSTICA Y DE LAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE  
CONFORMIDAD MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE OURENSE**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## **INDICE**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

#### **TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

**Artículo 2. Sujetos obligados**

**Artículo 3. Medios de intervención en la actividad urbanística**

**Artículo 4. Definiciones**

**Artículo 5. Actos sujetos a comunicación previa urbanística**

**Artículo 6. Actos sujetos a licencia urbanística**

**Artículo 7. Actos no sujetos ni a licencia urbanística ni a comunicación previa**

**Artículo 8. Actuaciones sobre terrenos o inmuebles del sector público**

**Artículo 9. Prelación entre las licencias urbanísticas y otros títulos o autorizaciones administrativas**

**Artículo 10. Error en la calificación del procedimiento**

**Artículo 11. Responsabilidades**

#### **TÍTULO II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PROCEDIMIENTOS PREVIOS**

**Artículo 12. Derecho a la información urbanística**

**Artículo 13. Acceso a la documentación y a los expedientes administrativos**

**Artículo 14. Exposición al público**

**Artículo 15. Normas comunes a las actuaciones de información urbanística**

**Artículo 16. Consulta urbanística o información urbanística común**

**Artículo 17. Cédula urbanística**

**Artículo 18. Alineación**

#### **TÍTULO III. MEDIOS DE INTERVENCIÓN Y TIPOS DE PROCEDIMIENTO**

##### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS PROCEDIMIENTOS**

**Artículo 19. Derechos de las personas promotoras**

**Artículo 20. Deberes de las personas promotoras**

**Artículo 21. Modelos normalizados y presentación de la documentación**

**Artículo 22. Solicitud de licencia, comunicación previa**

**Artículo 23. Ejecución de obras y ejercicio de actividades**

**Artículo 24. Deber de cesión de terrenos fuera de alineaciones y ejecución de obras de urbanización complementarias**

**Artículo 25. Eficacia temporal de los títulos habilitantes urbanísticos**

**Artículo 26. Cambios de titularidad de los títulos habilitantes urbanísticos**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## **CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN DE COMUNICACIONES PREVIAS**

**Artículo 27. Marco general aplicable**

**Artículo 28. Presentación y tramitación de las comunicaciones previas urbanísticas**

**Artículo 29. Tramitación de las comunicaciones previas**

**Artículo 30. Efectos de las comunicaciones previas**

**Artículo 31. Comunicación previa de inicio de obras de licencia con proyecto básico**

**Artículo 32. Comunicación previa de primera ocupación de los edificios**

## **CAPÍTULO III. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS**

**Artículo 33. Marco general aplicable**

**Artículo 34. Procedimiento general para la solicitud de licencias urbanísticas**

**Artículo 35. Proyecto técnico**

**Artículo 36. Mejora de la solicitud de licencia**

**Artículo 37. Enmienda de deficiencias**

**Artículo 38. Informes, autorizaciones y concesiones administrativas**

**Artículo 39. Subrogación**

**Artículo 40. Suspensión del procedimiento**

**Artículo 41. Resolución del procedimiento**

**Artículo 42. Extinción de las licencias**

## **CAPÍTULO IV. TRATAMIENTO DE INCIDENCIAS DURANTE LAS OBRAS**

**Artículo 43. Documentación en el lugar de la obra**

**Artículo 44. Cambio de empresa constructora**

**Artículo 45. Ejecución de las licencias y modificaciones del proyecto**

**Artículo 46. Obligaciones de la persona titular de la licencia al final de la obra**

## **TÍTULO IV. INTERVENCIÓN DE LAS ENTIDADES DE CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD MUNICIPAL (ECCOM)**

**Artículo 47. Naturaleza jurídica de las entidades de certificación**

**Artículo 48. Competencias y límites de intervención de las ECCOM**

**Artículo 49. Medios electrónicos e identificación documental**

**Artículo 50. Régimen de responsabilidad**

**Artículo 51. Objeto de la certificación de conformidad**

**Artículo 52. Contenido mínimo del certificado de conformidad**

**Artículo 53. Efectos de la certificación de conformidad**

**Artículo 54. Limitaciones al ámbito de actuación de las ECCOM**

**Artículo 55. Procedimiento de licencia con certificación de conformidad**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

**Artículo 56. Procedimiento de comunicación previa con certificación de conformidad**

**Artículo 57. Títulos habilitantes urbanísticos para iniciativas empresariales**

**Artículo 58. Funciones de colaboración con la Administración municipal**

**Artículo 59. Actas e informes de las funciones de colaboración**

**Artículo 60. Dictámenes de colaboración**

**Artículo 61. Procedimiento de inspección y control con intervención de ECCOM**

**Artículo 62. Función de control periódico de conformidad**

**Artículo 63. Documentación de la función del control periódico de conformidad**

**Artículo 64. Realización del control periódico de conformidad**

**Artículo 65. Normativa de aplicación**

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Disposición adicional primera**

**Disposición adicional segunda**

**Disposición adicional tercera**

**Disposición adicional cuarta**

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Disposición transitoria primera**

**Disposición transitoria segunda**

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**Disposición derogatoria única**

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

**Disposición final**

#### **ANEXOS**

**I.- Normas para la presentación de proyectos técnicos en formato digital**

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

**III.- Modelos normalizados**

**A. Modelo de solicitud de licencia de obra**

**B. Modelo de solicitud de licencia de demolición**

**C. Modelo de comunicación previa de obras**

**D. Modelo de comunicación previa de obras para adaptación de local**

**E. Modelo de comunicación previa de inicio de obras autorizadas**

**F. Modelo de comunicación previa de primera ocupación**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La normativa urbanística gallega experimentó nos últimos años un proceso de refuerzo y adaptación orientado a garantizar una mayor seguridad jurídica, clarificar los procedimientos y avanzar en la simplificación administrativa de las actuaciones que implican el uso del suelo, del subsuelo o del vuelo.

La Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, estableció un marco jurídico común para los actos de transformación o utilización del territorio, identificando de forma precisa los supuestos en los que es necesario un título habilitante previo -ya sea una licencia urbanística o una comunicación previa- para poder llevar a cabo actuaciones con incidencia territorial, edificatoria o de uso. Esta norma fue desarrollada reglamentariamente mediante el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del suelo de Galicia, y ambos textos fueron objeto de sucesivas modificaciones que profundizaron en la sistematización de estos procedimientos

En este contexto, el sistema de intervención administrativa definido por la normativa urbanística gallega se fundamenta en la diferenciación entre actuaciones que deben ser sometidas a control previo mediante licencia y aquellas que, por su menor entidad o impacto, pueden acogerse al régimen de comunicación previa. Esta distinción responde tanto a criterios técnicos como a la necesidad de protección del interés público, el medio ambiente, el patrimonio o la ordenación urbanística vigente.

En el ámbito municipal, la gestión de estos procedimientos requiere instrumentos normativos claros que permitan aplicar de forma homogénea y eficiente los criterios establecidos en la legislación autonómica. Por eso, esta Ordenanza tiene por objeto desarrollar y concretar el régimen aplicable a los títulos habilitantes urbanísticos -en especial, la licencia urbanística y la comunicación previa-, determinando con la mayor precisión posible que tipo de obras, instalaciones, usos o intervenciones están sometidas a uno u otro régimen.

La anterior ordenanza reguladora de actos de naturaleza urbanística data de noviembre de 2013, lo que implica un importante desfase de regulación con los profundos cambios normativos que se fueron produciendo durante la década siguiente.

Procede una nueva y completa redacción de la ordenanza, en vez de su modificación, buscando convertirlo en un instrumento útil para garantizar la coherencia entre la normativa autonómica y su aplicación a nivel local; acercando transparencia, seguridad jurídica y eficiencia en la tramitación. Una

15



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

ordenanza que, además, pretende facilitar el ejercicio de derechos por parte de la ciudadanía y de las empresas, reduciendo la carga administrativa innecesaria sin perjuicio de las potestades de control y disciplina urbanística que le corresponden al Ayuntamiento

Se procura así facilitar el ejercicio de los derechos de las personas promotoras, empresas y ciudadanía en general, reduciendo cargas innecesarias, pero sin renunciar al control urbanístico que le corresponde a la Administración local.

En liña con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2/2016, y con los artículos concordantes del Decreto 143/2016, esta Ordenanza define el contenido, alcance, requisitos y efectos de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, adaptándolos a las características propias del término municipal de Ourense y respetando los principios de legalidad, eficacia y simplificación administrativa. Además, aporta regulación complementaria sobre el seguimiento del proceso constructivo hasta su finalización.

También debemos de considerar que el mandato de simplificación contenido en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, Directiva de servicios, se orienta la regulación de las entidades de certificación de conformidad municipal y las entidades de colaboración, dentro del proceso de transición desde una Administración “autorizadora” a una Administración “comprobadora”, que implica la norma comunitaria.

Estas entidades fueron reguladas, por primera vez, en la Comunidad Autónoma de Galicia en la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia (LECG) con la intención de reducir los plazos para la obtención de los títulos habilitantes necesarios para el desarrollo de las actividades.

Este régimen inicial fue ampliado con la modificación introducida en la vigente Ley del suelo de Galicia, Ley 2/2016, de 10 de febrero, por la Ley de Galicia 7/2022, de 27 de diciembre, por la que se introduce el artículo 146. bis de la norma citada que extiende el régimen citado a las licencias urbanísticas de obra, extendiendo al suelo residencial el régimen de solicitudes de licencia, actuaciones comunicadas y comunicaciones previas presentadas con certificaciones de conformidad emitidas por las ECCOM lo que determina que los informes jurídicos y técnicos municipales pasen a ser facultativos.

Por último se completaría definitivamente con la aprobación del Decreto 60/2025, de 21 de julio, de la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, por lo que se regulan las entidades de





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

certificación de conformidad municipal en la Comunidad Autónoma de Galicia y su registro, que regula de una manera detallada la naturaleza, régimen jurídico, funciones y registro de las ECCOM en el ámbito de la comunidad autónoma.

Pese a esta detallada regulación legal, hasta ahora el Ayuntamiento de Ourense no ha regulado la actuación de estas entidades delante de esta administración. Resulta pues obligado y conveniente para el interés general de la ciudadanía una regulación más en detalle de la actuación de estas entidades delante de la administración municipal, lo que se pretende con esta ordenanza en la que, dada su íntima conexión y atendiendo a otros ejemplos comparados, se funde la regulación de las actuaciones urbanísticas y de las ECCOM en una sola ordenanza, dedicando el Título IV a su regulación.

Su aprobación se realiza en el ejercicio de la autonomía local reconocida por la Constitución, conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

## **TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

La presente ordenanza tiene por objeto regular la intervención municipal en las materias de naturaleza urbanística dentro del término municipal de Ourense, que abarca tanto los actos de edificación, construcción y uso del suelo y subsuelo sometidos al régimen de licencia como los que exigen comunicación previa urbanística.

Se someten al ámbito de aplicación de esta ordenanza todos los actos de uso, transformación u ocupación del suelo, subsuelo o vuelo. En particular, se comprenderán aquellas actuaciones que deban ajustarse al planeamiento urbanístico, a las normas técnicas de edificación, y a la normativa de seguridad, sanitaria, ambiental o cualquier otra que resulte de aplicación.

### **Artículo 2. Sujetos obligados**

- a) Están obligadas a solicitar, segundo corresponda, licencia urbanística o a presentar comunicación previa urbanística, todas las personas físicas o jurídicas, públicas o personales, que pretendan realizar actos sometidos a la intervención municipal en los términos de esta ordenanza.

17



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- b) Quedan exceptuadas únicamente aquellas actuaciones expresamente excluidas por la normativa aplicable o por esta ordenanza.

### **Artículo 3. Medios de intervención en la actividad urbanística**

1. La intervención del Ayuntamiento de Ourense en las actuaciones urbanísticas podrá realizarse a través de los siguientes instrumentos:
  - 1.1. Ordenanzas y bandos municipales.
  - 1.2. Licencia urbanística u otros actos de control preventivo, en los casos legalmente establecidos.
  - 1.3. Comunicación previa urbanística, conforme a lo previsto en la legislación del procedimiento administrativo y en la normativa urbanística.
  - 1.4. Control posterior al inicio de los actos de edificación, construcción y uso del suelo y subsuelo, con la finalidad de verificar el cumplimiento de la normativa vigente.
  - 1.5. Órdenes individuales con carácter imperativo, que puedan implicar una ejecución obligatoria, modificación o paralización de un acto.
2. La actuación municipal se regirá en todo caso por los principios de igualdad, necesidad y proporcionalidad respecto a los fines de interés público que se persiguen.
3. La concesión de licencias o autorizaciones por otras administraciones públicas no exime del deber de obtener los correspondientes títulos habilitantes municipales cuando así lo exija la normativa vigente. En todo caso, será respetada la normativa sectorial aplicable.
4. Cuando la actuación requiera, según la legislación sectorial, autorización, calificación o informe vinculante de otra administración pública, el Ayuntamiento de Ourense no podrá otorgar la licencia sin la previa incorporación del correspondiente documento al expediente.

### **Artículo 4. Definiciones**

A los efectos de la presente ordenanza, se aplicarán las definiciones recogidas en la Ley 2/2016, de suelo de Galicia y su reglamento, o norma que las sustituya, además de las complementarias que se señalan a continuación:

1. Acta de comprobación: Documento de naturaleza pública que recoge el resultado de las actuaciones de investigación e inspección realizadas por el Ayuntamiento en relación con las actuaciones sometidas a comunicación previa urbanística, con el fin de verificar su adecuación a la normativa aplicable.

18



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. Actuación urbanística: Toda construcción, transformación o uso del suelo, vuelo o subsuelo, incluyendo cualquier intervención que implique alteración de la realidad territorial o edificación existente.
3. Cédula urbanística: Documento emitido por la Administración urbanística que informa de las condiciones urbanísticas aplicables a una parcela, finca o espacio delimitado. Tiene carácter exclusivamente informativo, sin efectos vinculantes, excepto en lo relativo al contenido literal del instrumento de planeamiento que regula el suelo correspondiente.
4. Control posterior: Actividad municipal de inspección dirigida a comprobar la adecuación de las actuaciones o usos del suelo sometidas a comunicación previa urbanística, a la normativa urbanística y al contenido del expediente presentado.
5. Declaración de ineficacia: Resolución municipal que determina la pérdida de efectos de una comunicación previa urbanística, en supuestos de inexactitud, falsedad u omisión de datos esenciales, incumplimiento de requisitos legales o error en la presentación por falta de competencia del Ayuntamiento para recibir la comunicación.
6. Información urbanística: Conjunto de datos disponibles en las administraciones públicas, en cualquiera soporte, relativos al planeamiento, gestión urbanística, normativa aplicable y situación urbanística de los terrenos y edificaciones, incluidas las actividades que puedan afectarlos
7. Legalidad urbanística: Conjunto de normas que integran el ordenamiento aplicable en materia de ordenación territorial, ambiental y urbanística, incluyendo su normativa de desarrollo y las ordenanzas locales.
8. Normativa técnica sectorial: Reglas específicas que regulan determinados aspectos urbanísticos -como carreteras, costas, patrimonio cultural o medio ambiente-, aprobadas por las distintas administraciones públicas con competencias en la materia.
9. Procedimiento de verificación: Proceso administrativo destinado a comprobar formalmente la documentación aportada junto a la comunicación previa urbanística, así como la integridad y corrección de los datos presentados.
10. Título habilitante: Documento legal -licencia o comunicación previa urbanística- que permite el ejercicio lícito de actuaciones de edificación, uso, transformación u ocupación del suelo y subsuelo.

#### **Artículo 5. Actos sujetos a comunicación previa urbanística**

1. Estarán sujetos al régimen de comunicación previa urbanística los siguientes actos:
  - a) Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, de acuerdo con la normativa general de ordenación de la edificación, no estén sometidos a licencia urbanística.

19



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- b) La primera ocupación de los edificios.
  - c) La ejecución de obras o instalaciones menores, entendidas como aquellas obras de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y de los servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase.  
En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los muros de contención de más de metro y medio de altura, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierra.
  - d) Las obras de conservación y mantenimiento de edificaciones e instalaciones siempre que no afecten a edificios catalogados, ni al conjunto del sistema estructural, ni supongan una variación esencial en su diseño exterior, ni incremento de volumen o edificabilidad.
  - e) El uso del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras de naturaleza análoga.
  - f) La utilización del vuelo sobre edificaciones o instalaciones de cualquier clase.
  - g) La modificación del uso de parte de los edificios o instalaciones, siempre que no implique el cambio del uso característico del edificio ni la implantación de un uso residencial.
  - h) La extracción de granulados para la construcción y la explotación de canteras, aunque se desarrollen en terrenos de dominio público y estén sujetas a concesión o autorización sectorial.
  - i) Las actividades extractivas de minerales, líquidos o cualquier otra sustancia, así como los vertidos en el subsuelo.
  - j) La instalación de invernaderos.
  - k) La colocación de carteles o paneles de propaganda visibles desde la vía pública, excepto aquellos situados en locales cerrados.
  - l) Los cierres y vallados de parcelas.
  - m) Cambios de titularidad de licencias de obras en curso de ejecución.
  - n) Inicio de obras autorizadas por licencias de obras.
  - o) Puesta en funcionamiento de actividades inocuas tramitadas simultáneamente con obras de acondicionamiento de locales sujetas al deber de obtención de licencia, a los efectos de esta ordenanza.
2. La enumeración anterior tendrá carácter enunciativo y no limitativo, y estarán sometidos a tal régimen todos los actos que no deban someterse a licencia, salvo que la legislación urbanística disponga otro régimen de intervención.

20



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. En todo caso, la modificación legal de los supuestos sujetos a licencia urbanística implicará la variación en los supuestos sujetos a comunicación previa urbanística.
4. Cuando en un mismo inmueble se pretendan realizar actuaciones de distinta naturaleza, algunas de las cuales estén sujetas a comunicación previa urbanística y otras la licencia urbanística, se tramitarán conjuntamente en un único procedimiento.

**Artículo 6. Actos sujetos a licencia urbanística**

Estarán sujetos a licencia urbanística los actos recogidos en el artículo 142 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y 351 del reglamento que la desarrolla, o norma que los sustituya

Cuando en un mismo inmueble se pretendan realizar actuaciones de distinta naturaleza, algunas de las cuales estén sujetas a licencia, podrán tramitarse en un único expediente.

**Artículo 7. Actos no sujetos ni a licencia urbanística ni a comunicación previa**

1. No estarán sujetos a licencia urbanística ni a régimen de comunicación previa urbanística los siguientes actos:
  - a) Las parcelaciones, segregaciones o cualquiera otro acto de división de fincas realizados al amparo de proyectos de compensación, equidistribución, normalización o instrumentos equivalentes.
  - b) La demolición de construcciones declaradas en estado de ruina, salvo que la naturaleza de las obras requiera proyecto técnico y licencia.
  - c) Las obras de apuntalamiento u otras medidas de seguridad ejecutadas con carácter de urgencia para evitar riesgos inmediatos y garantizar la seguridad de las personas.
  - d) Las obras derivadas de órdenes de ejecución, excepto cuando requieran proyecto técnico y licencia por su complejidad.
  - e) Las actuaciones ordenadas en el marco de expedientes de restauración de la legalidad urbanística o para la ejecución de resoluciones judiciales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística.
  - f) Las obras de urbanización incluidas en proyectos de urbanización previamente aprobados.
  - g) Las actuaciones urbanísticas promovidas por el Ayuntamiento de Ourense, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos técnicos y normativos exigidos para su ejecución.
  - h) Las obras públicas exentas de licencia conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, siempre que la administración promotora cumpla con los mecanismos de





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

coordinación y control previstos en la normativa urbanística y sectorial para garantizar su adecuación al planeamiento municipal.

- i) La venta ambulante en espacios públicos, regulada por la ordenanza municipal correspondiente.
- j) Los puestos, stands o atracciones instaladas en espacios abiertos con motivo de fiestas tradicionales, cuando se ajusten a las normas específicas que les sean de aplicación.
- k) Las actuaciones realizadas en espacios de uso o dominio público, cuando estén reguladas por ordenanzas municipales específicas.
- l) Las actuaciones que estén expresamente eximidas por disposición de la legislación estatal o autonómica vigente.

2. Con el objeto de obtener una declaración de no sometimiento a licencia urbanística ni comunicación previa urbanística, la persona interesada podrá solicitar la declaración de no estar sometida a licencia urbanística o comunicación previa, acompañando con la solicitud la documentación que acredite alguno de los supuestos de exención de este artículo.

#### **Artículo 8. Actuaciones sobre terrenos o inmuebles del sector público**

1. Cuando las actuaciones urbanísticas se pretendan realizar sobre terrenos o inmuebles de naturaleza demanial pertenecientes a otra Administración Pública, será preceptiva la aportación de la correspondiente concesión o autorización de la entidad titular antes de la tramitación del procedimiento municipal. No se admitirá solicitud de licencia, ni podrá presentarse comunicación previa urbanística, sin la incorporación al expediente de los títulos habilitantes emitidos por la administración competente
2. Sin perjuicio de lo anterior, en todas las actuaciones promovidas en inmuebles preexistentes pertenecientes a otras Administraciones Públicas o a sus organismos, entidades o sociedades instrumentales, será necesaria la conformidad previa del organismo o Administración titular del inmueble respecto del proyecto o de la documentación técnica, acreditando su adecuación a la normativa aplicable. Esta conformidad también será exigible por parte del titular del suelo cuando sea distinto del titular de la edificación. En ambos casos, este requisito se entenderá sin perjuicio de las competencias municipales en materia de planeamiento y legalidad urbanística.

En el caso de nuevas construcciones sobre terrenos pertenecientes a otras Administraciones Públicas o a sus entes dependientes, se requerirá igualmente la conformidad previa del organismo o Administración titular del suelo respecto del proyecto o documentación técnica, en términos análogos al apartado anterior.

22



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. Cuando la actuación se desarrolle sobre terrenos o inmuebles de dominio público municipal y en el procedimiento de concesión o autorización de uso se emitiera informe urbanístico favorable sobre su adecuación a la normativa aplicable, se entenderán implícitamente otorgados los títulos habilitantes necesarios para la obra o actividad, así como la autorización de ocupación del dominio público correspondiente.

En el supuesto de inmuebles o terrenos patrimoniales de titularidad municipal, la aprobación del proyecto técnico, siempre que incorpore la justificación del cumplimiento de todos los requisitos legales, implicará la concesión implícita de los títulos habilitantes y de la autorización de uso u ocupación del inmueble o terreno.

4. La ejecución de zanjas destinadas a acometidas o reparaciones de servicios sobre espacios públicos municipales requerirá licencia urbanística. Su concesión implicará también la autorización del uso del dominio público afectado. Se exceptúan de la exigencia de licencia aquellas actuaciones integradas en un proyecto de urbanización u obras comunes previamente aprobado.
5. En el caso de instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que afecten dominio público, será suficiente la presentación de una comunicación previa, siempre que exista un plan de despliegue previamente aprobado por el Ayuntamiento. En su ausencia, será necesario solicitar y obtener licencia urbanística, que incluirá la autorización del uso del dominio público.

Se entenderá aprobado el plan de despliegue si, transcurrido el plazo máximo de tres meses desde su presentación, no se dictó resolución expresa.

6. En los supuestos de los apartados 4 y 5, será obligatoria la constitución de una garantía por el importe de las obras de mantenimiento y reposición de los elementos o servicios municipales afectados, conforme a la cuantía fijada por el servicio técnico municipal. Esta garantía deberá aportarse antes de la autorización o de la presentación de la comunicación previa .

La resolución de autorización le corresponderá al órgano competente para el otorgamiento de licencias urbanísticas y el plazo de ejecución de las actuaciones no podrá exceder de seis meses.

En el caso de presentación de una comunicación previa para redes públicas de comunicaciones electrónicas sin la aportación de la garantía establecida, esta no tendrá validez como título habilitante.

7. Cuando para la ejecución de obras sea necesaria la colocación de medios auxiliares (vallas, andamios, plataformas elevadoras o similares) en espacios públicos, deberá solicitarse licencia





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

municipal, preferentemente mediante modelo normalizado, acercando la documentación correspondiente. La licencia incluirá la autorización de ocupación del dominio público.

Si dichos medios auxiliares se situaran sobre suelo privado, deberán ser incluidos en el proyecto técnico y serán autorizados junto con la licencia o con la comunicación previa que corresponda.

#### **Artículo 9. Prelación entre las licencias urbanísticas y otros títulos o autorizaciones administrativas**

La concesión de títulos habilitantes estará condicionada a la obtención previa de otros títulos habilitantes o autorizaciones administrativas cuando así lo exija la normativa sectorial o urbanística aplicable. En particular, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Cuando los actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo se pretendan ejecutar sobre terrenos de dominio público, será requisito indispensable la previa concesión o autorización demanial. Su ausencia o denegación impedirá el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística.
- b) En caso de que la actuación proyectada implique el desarrollo de una actividad económica que no sea espectáculo público o actividad recreativa, esta circunstancia deberá ser expresamente indicada en la solicitud de licencia de obras, y se aportará la justificación de presentación de la comunicación previa de actividad que dé cumplimiento a los requisitos legales de la misma
- c) En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística requieran la evaluación previa de impacto ambiental, no se podrá otorgar la licencia municipal con anterioridad a la declaración de impacto o efectos ambientales dictada por el órgano ambiental competente, o cuando fuere negativa o se incumplieran las medidas correctoras determinadas en ella.
- d) No se podrá conceder licencia sin que se acredite el previo otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas o sectoriales de otras administraciones públicas, cuando sean procedentes.

Específicamente, en el suelo rústico de especial protección será necesario obtener la autorización o el informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial correspondiente con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal.

#### **Artículo 10. Error en la calificación del procedimiento**

1. El error en la elección de la solicitud del título habilitante por parte de la persona interesada no impedirá la tramitación del expediente, siempre que del contenido del escrito presentado se

24



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

deduzca con claridad su verdadero objeto. En este caso, el Ayuntamiento de Ourense reajustará de oficio el procedimiento, atribuyéndole la calificación que corresponda, y notificará tal circunstancia a la persona interesada, indicando los efectos derivados del cambio y requiriendo, si procede, la documentación necesaria para continuar con su tramitación.

2. En función del nuevo procedimiento determinado, se aplicarán los siguientes efectos:
  - a) Si se presentara una comunicación previa para una actuación sujeta a la licencia, se requerirá a la persona interesada que formalice la correspondiente solicitud de licencia. Se le advertirá expresamente que no podrá iniciar la obra o actividad hasta obtener la preceptiva autorización. En caso de que las actuaciones ya se hubieran iniciado, se requerirá su cese inmediato, advirtiéndole de las consecuencias previstas en los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística.
  - b) Si se presentara una solicitud de licencia cuando procedería una comunicación previa, el Ayuntamiento podrá tramitar el expediente como comunicación previa, siempre que concurren los requisitos necesarios.

#### **Artículo 11. Responsabilidades**

1. Los/las técnicos/las redactores/las de la documentación técnica presentada serán responsables de su veracidad, calidad y adecuación a la normativa urbanística y sectorial vigente.
2. Los/las técnicos/las firmantes de las certificaciones finales de obra serán responsables de la exactitud y veracidad de su contenido, así como de su coherencia con el proyecto aprobado o con el acto comunicado.
3. En el caso de actos sometidos a comunicación previa, la presentación de esta implicará responsabilidad solidaria de la persona promotora, de la persona titular de los terrenos, de la empresa ejecutora de las obras, de los/las técnicos/las redactores/las y directores/as de la ejecución, en relación con la conformidad de las actuaciones con la normativa urbanística aplicable y con la documentación aportada.
4. Las personas titulares y promotoras de las obras deberán adoptar las medidas necesarias para prevenir cualquier riesgo para las personas y los bienes, siendo responsables de los daños que puedan causarse durante la ejecución de las actuaciones, tanto en los espacios públicos como en los servicios municipales.

Asimismo, estarán obligadas a disponer en todo momento de una copia del título habilitante, debidamente sellada por el registro administrativo, y a facilitarle el acceso al personal técnico municipal y a la Policía Local para las inspecciones, comprobaciones y verificaciones que correspondan.

25



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

5. Durante el desarrollo de la actividad o ejecución de las obras, las personas titulares lo promotoras, la empresa ejecutora de las obras y los directores/las de la obra y ejecución, serán responsables del cumplimiento de las condiciones recogidas en la documentación técnica en base a la cual se otorgó el título habilitante. Igualmente, deberán garantizar la efectiva implantación de las medidas impuestas por la administración municipal o por cualquiera otra autoridad competente.

## **TÍTULO II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PROCEDIMIENTOS PREVIOS**

### **Artículo 12. Derecho a la información urbanística**

1. El derecho a la información urbanística se ejercerá mediante el acceso a la documentación y expedientes administrativos, la participación en los períodos de información pública, el examen de los instrumentos de ordenación y demás documentos urbanísticos, y la posibilidad de formular consultas sobre el régimen aplicable a predios concretos.
2. El ejercicio de este derecho no podrá interferir ni dificultar la tramitación de los procedimientos administrativos en curso.

### **Artículo 13. Acceso a la documentación y a los expedientes administrativos**

1. Cualquier persona podrá solicitar el acceso a la documentación urbanística concreta o a expedientes administrativos, siempre que identifique claramente el expediente y los documentos a los que desea acceder.  
  
Las solicitudes se resolverán conforme a los límites y procedimientos establecidos en la legislación estatal y autonómica en materia de transparencia y acceso a la información pública.
2. Las personas que ostenten la condición de interesadas en un expediente podrán acceder a este sin necesidad de autorización previa, después de solicitud formal.  
  
El acceso se facilitará en la fecha y hora que acuerde el Servicio municipal correspondiente, en función de la disponibilidad de los expedientes.
3. No será necesaria solicitud formal ni acreditación de interés legítimo para el acceso a los expedientes durante el período de audiencia otorgado en el procedimiento correspondiente.
4. El examen directo de la documentación se realizará en las dependencias del Ayuntamiento de Ourense, en función de la disponibilidad del expediente.
5. La expedición de copias generará el pago de las tasas previstas en la ordenanza fiscal correspondiente.

26



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

**Artículo 14. Exposición al público**

1. Durante los períodos de exposición pública, los expedientes y documentación técnica estarán disponibles para su examen por parte de cualquier persona.
2. Las personas interesadas podrán solicitar aclaraciones al personal técnico municipal, concertando cita en función de las posibilidades reales de atención.
3. Se podrá solicitar copia de la documentación expuesta, en los términos previstos por la normativa vigente, sin perjuicio del acceso simultáneo por parte de otras personas interesadas.
4. La expedición de copias durante este período estará sujeta al abono de las tasas fiscales correspondientes.

**Artículo 15. Normas comunes a las actuaciones de información urbanística**

1. Las respuestas a las consultas o solicitudes de información urbanística no sustituyen el deber de obtener licencia o presentar comunicación previa urbanística cuando así lo exija la normativa.
2. Las consultas tienen carácter puramente informativo y no generan derechos adquiridos ni expectativas legítimas.
3. Las respuestas emitidas por el Ayuntamiento en materia urbanística no tendrán carácter vinculante y no serán considerados susceptibles de ser objeto de recurso administrativo.
4. La tramitación de estas consultas podrá generar tasas según lo previsto en la ordenanza fiscal correspondiente.

**Artículo 16. Consulta urbanística o información urbanística común**

1. Podrán formularse consultas sobre el régimen urbanístico aplicable a una parcela, solar, inmueble o local, así como sobre los usos permitidos y el procedimiento aplicable a la actuación prevista, mediante solicitud electrónica por escrito.
2. Estas consultas se resolverán a través de informe urbanístico emitido por el Ayuntamiento a instancia de parte, en el que se determinará el régimen urbanístico aplicable a una parcela concreta.
3. La consulta deberá resolverse en el plazo máximo de dos meses desde su presentación. Si se refiere a una parcela o inmueble, deberá aportarse plano a escala mínima 1:2000 sobre cartografía oficial de Ourense, con la forma y superficie de la parcela.
4. El Ayuntamiento podrá solicitar documentación complementaria (gráfica o descriptiva) para facilitar una respuesta ajustada.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

**Artículo 17. Cédula urbanística**

1. El Ayuntamiento podrá emitir un documento denominado Cédula Urbanística, en el que se reflejan las condiciones urbanísticas aplicables a una parcela, ámbito o sector, conforme a la normativa vigente. La información contenida en la cédula urbanística se referirá 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 municipal.
2. Cuando la petición de la cédula urbanística solicitada entrañe aspectos contradictorios o litigiosos, se le informará de este extremo a la persona solicitante, quedando suspendido el plazo de emisión de la cédula hasta que se resuelva el criterio interpretativo o alcance firmeza judicial a cuestión litigiosa.
3. La cédula urbanística se emitirá expresamente por el alcalde o por el órgano municipal en quien delegue dentro de los tres meses siguientes a la fecha de su solicitud, siempre que previamente hayan abonado las tasas correspondientes
4. En todo caso, los proyectos de compensación, equidistribución, normalización o equivalentes deberán incorporar la cédula urbanística de todas las parcelas resultantes, tanto públicas como privadas.
5. La cédula urbanística incluirá, como mínimo:
  - a) Situación y estado de edificación de la parcela.
  - b) Plano a escala mínima 1:500 con delimitación y medidas da parcela.
  - c) Planeamiento aplicable: general, especial, parcial o estudio de detalle.
  - d) Clase e categoría do solo.
  - e) Polígono o sector y ordenanza aplicable.
  - f) Usos permitidos, altura, ocupación, volumen y aprovechamiento del subsuelo.
  - g) Sistema de actuación urbanística.
  - h) Indicación del polígono donde se materializará el aprovechamiento urbanístico.

**Artículo 18. Alineación**

1. La señalización gráfica de las alineaciones y rasantes que afecten a cualquier parcela, predio o inmueble podrá realizarse de oficio o por solicitud de la persona interesada, y será elaborada por los servicios técnicos municipales, con independencia del título habilitante que proceda. Esta señalización será preceptiva cuando se pretenda ejecutar obras de urbanización de ámbitos de gestión urbanística de suelo urbano no consolidado o urbanizable, además de para los proyectos de obras ordinarias de urbanización.

28



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. Será obligatorio el informe técnico municipal de señalización de alineaciones y rasantes en los siguientes casos:

- a) Aprobación de proyectos de urbanización de ámbitos de gestión urbanística de suelo urbano no consolidado o urbanizable.
- b) Aprobación de proyecto de obras comunes de urbanización en suelo urbano consolidado o de núcleo rural.

Este informe, cuando sea preceptivo, deberá delimitar expresamente los terrenos de cesión obligatoria. Su solicitud deberá realizarse con carácter previo a la presentación de la documentación técnica vinculada a la licencia o comunicación previa urbanística, y formará parte integrante del expediente urbanístico.

3. En caso de que el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), o los Planes Parciales o Especiales en vigor, no determinen las alineaciones y rasantes de las vías de la red viaria de comunicación, podrá formularse un Estudio de Detalle con el objeto de establecer dichas determinaciones de forma complementaria al planeamiento.

4. Si las alineaciones y rasantes ya fueran definidas por el planeamiento vigente, pero resultara necesaria su adaptación a la realidad física del terreno o del vial, también podrá tramitarse un Estudio de Detalle de reajuste, siempre que:

- a) No implique alteración substancial del plan que complementa.
- b) No reduzca la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres.
- c) No genere aumento del volumen edificable como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas al nuevo trazado.

5. El documento técnico de señalamiento de alineaciones y rasantes tendrá vigencia hasta la entrada en vigor de un nuevo instrumento de planeamiento que los modifique expresamente .

6. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes se presentará por escrito, acompañado de la documentación requerida, por los medios establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común. La resolución será emitida en el plazo máximo de dos meses desde la presentación completa de la documentación.

Será requisito previo a su otorgamiento el pago de las tasas administrativas que correspondan.

En caso de que la señalización solicitada no sea procedente o de que sea necesario un Estudio de Detalle previo, se le comunicará esta circunstancia a la persona solicitante dentro del mismo plazo.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

### **TÍTULO III.- MEDIOS DE INTERVENCIÓN Y TIPOS DE PROCEDIMIENTO**

#### **CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS PROCEDIMIENTOS**

##### **Artículo 19. Derechos de las personas promotoras**

Las personas promotoras o solicitantes en los procedimientos urbanísticos tendrán los derechos reconocidos por la normativa aplicable, y en particular los siguientes:

- a) A que el procedimiento se tramite y resuelva dentro de los plazos máximos establecidos por la legislación urbanística y de procedimiento administrativo común.
- b) A recibir información clara, completa y precisa sobre los requisitos técnicos y jurídicos exigibles para los proyectos, actuaciones, solicitudes o comunicaciones que pretendan realizar.
- c) A que las resoluciones que denieguen o concedan licencias estén debidamente motivadas, con referencia expresa a las disposiciones normativas que las fundamentan.
- d) A emplear medios electrónicos para la tramitación de los procedimientos, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de administración electrónica.
- e) A no tener que presentar documentación que ya conste en los archivos municipales o que no sea exigida por la normativa aplicable al procedimiento de que se trate.
- f) A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del expediente en el que tengan la condición de persona interesada, así como a obtener copias de los documentos que lo integran.
- g) A formular quejas, reclamaciones y sugerencias relativas al funcionamiento de los servicios municipales implicados en la tramitación urbanística.
- h) A ejercer todos los derechos reconocidos por la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, así como por la legislación urbanística y sectorial aplicable.
- i) A que los requerimientos de enmienda o aportación de documentación estén debidamente motivados y fundamentados en la normativa vigente.

##### **Artículo 20. Deberes de las personas promotoras**

Las personas promotoras o solicitantes estarán obligadas a cumplir los deberes establecidos por la normativa urbanística y administrativa, en particular los siguientes:

- a) Presentar completa la documentación requerida para cada procedimiento, incluyendo las autorizaciones, informes o concesiones de otras administraciones públicas cuando sean preceptivas y no deban ser solicitadas de oficio por el Ayuntamiento.

30



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- b) Atender, en el plazo concedido, los requerimientos municipales para la corrección de deficiencias, ya sean formales o materiales, que se detecten en la tramitación de los expedientes.
- c) Disponer, junto a la obra, de una copia autorizada da licenzia urbanística o de la comunicación previa urbanística, según proceda.
- d) Facilitarle al personal técnico municipal o a los servicios de inspección el acceso al inmueble, local u obra objeto de la actuación, y poner a su disposición la documentación acreditativa de la licenzia o comunicación previa urbanística.
- e) Realizar los trámites en los plazos establecidos, teniéndose por decaídos en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales si se produjese antes o dentro el día en que se le notifique la resolución en la que se tenga, explícita ou implícitamente, por transcurrido el plazo.
- f) Reparar los daños ocasionados en la vía pública, espacios públicos o servicios urbanísticos como consecuencia de la ejecución de las obras o instalaciones, manteniendo en todo momento las condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
- g) Iniciar, ejecutar y finalizar las obras o actuaciones en los plazos establecidos en el título habilitante, sin interrupciones injustificadas.
- h) Notificar la fecha de inicio de las obras.

**Artículo 21. Modelos normalizados y presentación de la documentación**

1. El Ayuntamiento de Ourense dispondrá de modelos normalizados actualizados para la presentación de solicitudes de licenzia urbanística y comunicación previa urbanística, así como de los formularios asociados a los procedimientos urbanísticos regulados en esta ordenanza. Estos modelos estarán disponibles, para su conocimiento y utilización pública, a través de la sede electrónica del Ayuntamiento y de otros medios que se consideren adecuados. El uso de los modelos normalizados aprobados será potestativo y aconsejable.
2. La presentación de solicitudes, proyectos y demás documentación podrá realizarse en formato papel o por medios electrónicos, conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o norma que la sustituya. En todo caso, será obligatoria la presentación electrónica para los sujetos obligados según dicha normativa.
3. La presentación de la documentación técnica en soporte electrónico deberá realizarse de acuerdo con las especificaciones recogidas en las Normas para la presentación de proyectos





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

técnicos en formato digital, incluídas en los anexos de esta ordenanza, las cuales tendrán carácter vinculante a los efectos de su tramitación administrativa.

#### **Artículo 22. Solicitud de licencia, comunicación previa**

1. Las solicitudes de licencia urbanística o comunicación previa urbanística deberán ajustarse a los procedimientos establecidos en esta ordenanza, aplicándose, en todo caso, las disposiciones de la normativa de procedimiento administrativo común, así como las especialidades previstas en la legislación autonómica en materia de régimen local, urbanismo y medio ambiente.  
Asimismo, se tendrán en cuenta los requisitos y particularidades que, en función del tipo de actuación prevista, establezca la normativa sectorial aplicable con rango superior a esta ordenanza.
2. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de la solicitud correspondiente, acompañada de la documentación exigida para cada caso concreto, de conformidad con lo recogido en esta ordenanza y en la normativa aplicable.

#### **Artículo 23. Ejecución de obras y ejercicio de actividades**

1. La ejecución de las obras y sus usos se deberán ajustar al contenido del título habilitante correspondiente, así como a las disposiciones vigentes en materia de edificación, infraestructuras, seguridad, prevención de riesgos laborales, accesibilidad y demás normativa sectorial aplicable.  
Las dimensiones, características y condiciones de las actuaciones no podrán exceder del que se indicara en la comunicación previa urbanística o licencia otorgada. Cualquier modificación sustancial no autorizada podrá ser calificada como infracción urbanística.
2. Las condiciones técnicas y administrativas manifestadas al Ayuntamiento deberán mantenerse durante toda la ejecución de la obra o durante la vigencia de la actividad. Cualquier variación significativa deberá ser comunicada a la Administración municipal a través del procedimiento correspondiente, pudiendo dar lugar, si es el caso, a la revisión o modificación del título habilitante.

#### **Artículo 24. Deber de cesión de terrenos fuera de alineaciones y ejecución de obras de urbanización complementarias**

1. Cuando el planeamiento urbanístico establezca el deber de cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes, de terrenos situados fuera de las alineaciones viarias y destinados a viarios

32



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

públicos, la persona titular deberá formalizarla mediante acta administrativa de cesión. El Ayuntamiento emitirá certificado acreditativo de dicha cesión para la persona interesada.

La superficie objeto de cesión será la que resulte de la realidad física del predio, conforme al plano topográfico y archivo GML, debidamente georreferenciado, suscrito y certificado por técnico/a competente bajo su responsabilidad.

2. Antes de la firma del acta de cesión, la persona propietaria deberá aportar:
  - a) Certificación literal de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad o, si es el caso, certificación negativa.
  - b) La inscripción actualizada de la finca, reflejando el pleno dominio y la superficie real coincidente con la del terreno objeto de cesión, tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro Inmobiliario.
  - c) En el caso de cargas registradas, deberá cancelarlas previamente o aportar el consentimiento expreso del titular de la carga para su liberación, mediante comparecencia ante funcionario municipal o poder notarial. La licencia no podrá otorgarse hasta que se acredite la cancelación registral.
  - d) Compromiso expreso de la asunción de la retirada de cualquier carga física existente, tales como el coste de demolición o eliminación de cualquier construcción, muro, canalizaciones personales, pozos o instalación semejantes, existente en el terreno objeto de cesión y a la igualación de la rasante de la parcela cedida con el vial, salvo en los casos excepcionales recogidos en el punto siguiente
3. De manera excepcional, en los supuestos de parcelación, segregación u otros que impliquen deber de cesión sin obligar a la urbanización inmediata del vial, podrá diferirse el cumplimiento del deber de retirada de cualquiera carga física existente sobre la parte ocupada (salvo casos de ruina ) en el momento en que el Ayuntamiento lo exija, siempre que:
  - a) No impidan ni dificulten gravemente el acceso rodado o los servicios públicos.
  - b) La persona cedente renuncie expresamente a cualquiera indemnización futura.
  - c) La persona cedente asuma las obligaciones de mantenimiento y conservación de los elementos físicos que permanezcan dentro de la parte de cesión.
  - d) Se recoja esta obligación en la escritura pública de parcelación, segregación o transmisión a terceros.

En este caso, se acercará un plano elaborado por los servicios técnicos municipales en el que se identifiquen las cargas físicas a los que afecta el deterioro de eliminación. Para estos supuestos, no podrá otorgarse licencia ni presentarse comunicación previa urbanística sin acreditar con anterioridad:





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- a) La inscripción registral de la renuncia a la indemnización y de las cargas asumidas.
  - b) El plano técnico que delimita la superficie objeto de cesión con los elementos físicos con efectos diferidos.
4. En el caso de procedimientos de licencia, la cesión de terrenos podrá realizarse:
- a) Con anterioridad a la solicitud de la licencia, o
  - b) Durante su tramitación, siempre que el expediente cuente con los informes favorables previos.

Si la normativa exige también la urbanización de los terrenos cedidos, estas obras podrán:

- a) Ejecutarse y ser recibidas con carácter previo a la solicitud de licencia o
  - b) Realizarse con posterioridad a su concesión, siempre que se preste garantía suficiente y se cumplan las condiciones técnicas recogidas en la propia licencia.
5. En los procedimientos por comunicación previa, cuando sean exigibles cesiones y obras de urbanización, ambas deberán estar completadas y recibidas por el Ayuntamiento con carácter previo a la presentación de la comunicación. Su omisión será causa de declaración de ineficacia de la comunicación previa, sin perjuicio de las consecuencias legales derivadas.
6. Cuando la normativa urbanística exija ejecución de obras de urbanización complementarias, será obligatoria la presentación de un proyecto técnico específico, que deberá ser autorizado por el Ayuntamiento con carácter previo al inicio de las obras y luego de la cesión y prestación de la garantía.

En caso de simultaneidad entre obras sujetas a licencia y obras de urbanización, el proyecto podrá presentarse junto con el proyecto básico, conforme al acta de alineaciones y rasantes. Las condiciones de ejecución se reflejarán en la licencia urbanística correspondiente.

7. No podrá presentarse comunicación previa urbanística de primera ocupación sin la previa recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento. Su presentación anticipada será causa de declaración de ineficacia, sin perjuicio de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad que procedan.

En caso de utilización efectiva de la obra sin la recepción de las obras complementarias de urbanización, se considerará incumplida la obligatoriedad de simultaneidad entre urbanización y edificación, incoándose los procedimientos correspondientes.

#### **Artículo 25. Eficacia temporal de los títulos habilitantes urbanísticos**

1. Las licencias urbanísticas y las comunicaciones previas tendrán una eficacia temporal limitada, con plazos determinados para el inicio y la finalización de las actuaciones autorizadas, así como para los supuestos de interrupción no justificada de estas.

34



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. Los plazos máximos de inicio de las obras serán los siguientes: :
  - a) Para las actuaciones sujetas a licencia urbanística, el plazo máximo para iniciar las obras será de seis meses, contados desde el día siguiente a la notificación de la resolución de concesión de la licencia.
  - b) Para las actuaciones sujetas a comunicación previa urbanística, el plazo máximo será de tres meses, contados desde el día siguiente al momento en que la comunicación se entienda eficaz como título habilitante, de acuerdo con el artículo 146.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Esto tendrá lugar transcurridos quince días hábiles desde la presentación en el registro municipal de la comunicación previa acompañada de toda la documentación exigida, conforme a la normativa de procedimiento administrativo común.
3. Los plazos máximos para la finalización de las obras serán:
  - a) En el caso de las licencias, lo que se establezca expresamente en la resolución de concesión, sin que pueda exceder, en ningún caso, de tres años desde su notificación.
  - b) En el caso de las comunicaciones previas, el plazo será el señalado por la persona promotora en el propio escrito, sin que pueda superar un año. Este plazo se computará desde el día siguiente al inicio efectivo de la actuación, siempre que tenga lugar una vez transcurridos quince días hábiles desde su presentación completa en el Ayuntamiento.
4. La ejecución de las obras no podrá ser interrumpida por un plazo superior a seis meses, excepto que concurren causas justificadas, debidamente acreditadas ante el Ayuntamiento.
5. Podrán concederse prórrogas de los plazos de inicio y finalización, después de solicitud expresa presentada durante la vigencia de los títulos habilitantes a prorrogar, y siempre que la actuación continúe siendo conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud de prórroga.
  - a) En caso de comunicaciones previas, cada prórroga concedida no podrá exceder de la mitad del plazo inicial previsto, y deberá solicitarse antes de rematar el plazo que se pretende prorrogar.
  - b) En caso de licencias, cada prórroga no podrá superar el plazo inicialmente concedido.
6. En el supuesto de edificaciones iniciadas al amparo de una licencia, la concesión de una prórroga quedará condicionada a que se complete, previamente, el acabado exterior de la construcción, incluyendo los paramentos exteriores, carpinterías y cubierta.

Para garantizar el cumplimiento de esta condición, la persona promotora deberá prestar una garantía equivalente al 100 % del presupuesto de ejecución material (IVA incluido) de las obras exteriores pendientes, según certificación de la dirección facultativa.

35



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

#### **Artículo 26. Cambios de titularidad de los títulos habilitantes urbanísticos**

1. Los títulos habilitantes urbanísticos serán transmisibles en los términos previstos por la legislación urbanística y de régimen local vigente. En el caso de licencias referidas a obras, instalaciones o servicios, la transmisión deberá ser comunicada por escrito al Ayuntamiento por ambas partes -la anterior y la nueva persona titular-. El consentimiento del titular anterior podrá ser sustituido por el documento público o personal translativo de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.
2. La responsabilidad por el cumplimiento de las condiciones administrativas vinculadas a la obra o instalación se transmitirá a la nueva persona titular desde el momento en que la transmisión se haga efectiva, con independencia de la fecha en la que se formalice la comunicación ante el Ayuntamiento.  
No obstante, la persona anteriormente titular se quedará exenta de responsabilidad desde el momento que se acredite de forma fehaciente el cambio de titularidad por cualquiera medio válido en derecho, incluso en caso de que la nueva persona titular no realizara la comunicación prevista en este artículo.
3. No podrán ser objeto de transmisión los títulos habilitantes que hayan perdido su vigencia, sea por caducidad en los casos de licencias o por incumplimiento de los plazos establecidos en la comunicación previa urbanística, o cualquier otra causa legal.
4. El cambio de titularidad no podrá ser invocado como causa eximente o atenuante de la responsabilidad civil, penitenciaria o administrativa derivada de las actuaciones realizadas durante la vigencia del título habilitante, independientemente de quien ostentase la titularidad en cada momento.

#### **CAPÍTULO II.- TRAMITACIÓN DE COMUNICACIONES PREVIAS**

##### **Artículo 27. Marco general aplicable**

1. El presente capítulo complementa el régimen de las comunicaciones previas urbanísticas previstas en las normas legales y reglamentarias.
2. Esta regulación se aplicará sin perjuicio de lo previsto para los casos en los que la comunicación previa urbanística incorpore certificación de conformidad municipal expedida por entidades acreditadas (ECCOM).
3. Los procedimientos aquí regulados tienen carácter general y subsidiario, aplicándose en todo caso las disposiciones de la normativa sectorial que resulten de obligado cumplimiento.

36



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

#### **Artículo 28. Presentación y tramitación de las comunicaciones previas urbanísticas**

1. La persona promotora deberá presentar la comunicación previa urbanística con al menos 15 días hábiles de antelación al inicio de las actuaciones, preferiblemente en el modelo normalizado, y con la documentación completa, conforme a la normativa urbanística y sectorial.
2. La presentación deberá realizarse por los medios previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. El Ayuntamiento tendrá publicados los modelos normalizados y la documentación requerida.
3. La fecha oficial de presentación será la de la entrada en el registro municipal de la comunicación con la documentación completa.
4. Las actuaciones podrán iniciarse una vez transcurrido el plazo mínimo de 15 días hábiles desde la data de presentación. La persona promotora podrá indicar un plazo mayor para el inicio.
5. La comunicación previa deberá cumplir los requisitos legales y contener la documentación exigible. Su deficiencia dará lugar a la declaración de ineficacia.
6. La presentación deberá:
  - a) Hacerse preferiblemente en el modelo normalizado.
  - b) Realizarse en formato electrónico o presencial.
  - c) Incluir en una única solicitud las actuaciones sobre el mismo inmueble.
  - d) Aportar autorizaciones, concesiones, informes, comunicaciones previas o declaraciones responsables sectoriales preceptivos.
  - e) Acreditar el pago de tasas e impuestos.
  - f) Incluir, si procede, la certificación de conformidad (ECCOM), aplicándose las especialidades previstas en esta ordenanza.
7. Las actuaciones múltiples en un mismo inmueble se tramitarán en un único expediente.

#### **Artículo 29. Tramitación de las comunicaciones previas**

1. Una vez analizada la documentación aportada, y en función de su adecuación al ordenamiento urbanístico vigente y a las previsiones de esta ordenanza, la tramitación de los actos comunicados se ajustará a las siguientes reglas:
  - a) Documentación insuficiente o incorrecta: Si la documentación presentada fuera incompleta, incorrecta o contuviera errores sustanciales, se le notificará a la persona interesada, en el plazo máximo de quince días hábiles, la resolución comprensiva del deber de abstenerse de iniciar la actuación por imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o inicio de la actividad. Se le otorgará un trámite de enmienda, advirtiéndole

37



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

de que, una vez completada o corregida la documentación, deberá volver a presentar la comunicación previa para iniciar la actuación. De no atender al requerimiento, procederá a tener por no presentada la comunicación previa y el archivo del expediente, sin perjuicio de la posible incoación de los procedimientos de reposición de la legalidad urbanística que correspondan.

- b) Inadecuación al planeamiento o normativa: Cuando la actuación no se ajuste al planeamiento vigente o a la normativa sectorial o municipal aplicable, se le notificará la resolución en la que se contemple esta circunstancia a la persona promotora en el plazo de quince días hábiles, requiriéndole que se abstenga de iniciar o continuar con la actuación. Se procederá a otorgar trámite de audiencia por un plazo de diez días antes de dictar la resolución de declaración de ineficacia de la comunicación previa, sin perjuicio de la posibilidad de iniciar procedimientos de restauración de la legalidad urbanística, si así correspondiera.
2. Cuando se pretendan realizar varias actuaciones sobre la misma actividad, local, edificación o parcela, y todas estén sujetas al régimen de comunicación previa, estas se tramitarán conjuntamente en un único expediente administrativo.

### **Artículo 30. Efectos de las comunicaciones previas**

1. La presentación de una comunicación previa no constituye una autorización administrativa, sino un mecanismo por el cual la Administración municipal toma conocimiento de la actuación urbanística prevista, habilitando el ejercicio del derecho correspondiente y posibilitando el ejercicio de las facultades de control posterior, sin perjuicio de la potestad de inspección ordinaria.
2. Los efectos de las comunicaciones previas se limitan a la relación jurídico-administrativa entre la persona interesada y el Ayuntamiento, sin que alteren ni afecten a las situaciones jurídicas privadas existentes entre la persona promotora y terceros.
3. Las comunicaciones previas producirán los efectos reconocidos por la legislación aplicable, por la presente ordenanza y por la normativa municipal correspondiente, y habilitarán, con carácter general, el inicio de la actuación urbanística transcurrido el plazo mínimo de 15 días hábiles desde la fecha de presentación, siempre que se presente con la documentación completa y conforme a los requisitos legales.
4. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquiera de los datos, manifestaciones o documentos allegados con la comunicación previa urbanística, así como la no presentación de esta ante la Administración competente, determinará:

38



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- a) La imposibilidad de continuar con la actividad urbanística o con el desarrollo del derecho reconocido, desde el momento en que se tenga constancia de estos hechos.
  - b) La posibilidad de incoar procedimiento para reponer la situación jurídica al estado previo, y de impedir la presentación de un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un plazo determinado, conforme a lo establecido en la normativa sectorial aplicable.
  - c) La eventual derivación de responsabilidades penales, civiles o administrativas, cuando así proceda.
5. El incumplimiento sobrevenido de las condiciones comunicadas o legales también podrá motivar la ineficacia de la comunicación, mediante resolución motivada tras audiencia de la persona interesada.
  6. Las actuaciones realizadas al amparo de una comunicación previa urbanística deberán respetar el derecho de propiedad y no perjudicar a terceros. La presentación del título habilitante no exonera a la persona promotora de las responsabilidades que se puedan derivar por afectaciones a derechos o intereses legítimos de terceros.

**Artículo 31 Comunicación previa de inicio de obras de licencia con proyecto básico**

1. La comunicación previa para el inicio de las obras amparadas en una licencia urbanística otorgada con base en un proyecto básico deberá presentarse con por lo menos 15 días hábiles de antelación al inicio de las obras, acompañada de la documentación general de toda comunicación previa, además de la siguiente documentación:
  - a) El correspondiente proyecto de ejecución, que incorporará un documento firmado por la persona técnica que lo redactara donde se señala que el mismo se ajusta y desarrolla las determinaciones del proyecto básico, sin introducir modificaciones sustanciales
  - b) En su caso, el estudio de seguridad y salud
  - c) En su caso, el proyecto de telecomunicaciones
  - d) El nombramiento de la dirección facultativa de las obras y del coordinador de seguridad y salud
  - e) Identidad de la empresa constructora responsable de su ejecución o, en caso de obra por administración, de las partidas de excavación y estructura.
  - f) Demás documentos o condiciones que exija la licencia otorgada.
2. Si el proyecto de ejecución modifica de forma sustancial el proyecto básico autorizado, la persona interesada deberá solicitar previamente la modificación de la licencia otorgada con la documentación exigida, y no podrá iniciar la obra en tanto no la obtenga.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. Se considerará modificaciones sustanciales del proyecto básico los cambios de uso, así como aquellas que afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, la posición y ocupación del edificio en la parcela, la edificabilidad, las alturas, los retranqueos y la separación a linde, el número de viviendas, las condiciones de seguridad y otras de análoga incidencia, interpretadas de acuerdo con lo señalado en el artículo 45.3 de esta ordenanza
4. En este supuesto de modificaciones sustanciales, en caso de que, en el plazo de dos meses desde que se rechace o se declare la ineficacia de la comunicación previa del inicio de las obras amparadas en una licencia urbanística otorgada con base en un proyecto básico, no se hubiera presentado solicitud de modificación de la licencia otorgada, supondrá el reinicio del plazo de caducidad de inicio de obra de la licencia concedida.

### **Artículo 32 Comunicación previa de primera ocupación de los edificios**

1. La comunicación previa para la primera ocupación deberá presentarse preferentemente utilizando el modelo normalizado disponible en la sed electrónica del Ayuntamiento, junto con la documentación complementaria exigida en el propio modelo, entre la que está, además de la general de toda comunicación previa, la siguiente documentación:
  - a) Certificado de la dirección facultativa donde se señala que las obras se ajustan a las determinaciones de la licencia concedida, sin introducir modificaciones o con las que se incorporan en la memoria descriptiva y planos de estado final de obra, las cuáles no serían sustanciales.
  - b) Memoria descriptiva y planos del estado final de obra que recojan con claridad y precisión las variaciones introducidas respecto de la licencia concedida, sean o no sustanciales.
  - c) Fotografías a color definitivas de la actuación.
  - d) Certificado final de obra visado.
  - e) Certificado de liquidación final del coste de la obra
  - f) Acta de recepción de las obras.
  - g) Documentación de instalaciones de telecomunicaciones.
  - h) Acreditación de la puesta en marcha de las instalaciones.
2. Esta comunicación será obligatoria con carácter previo al uso o ocupación efectiva de los siguientes supuestos:
  - a) Edificaciones de nueva planta.
  - b) Edificaciones objeto de rehabilitación, reconstrucción o ampliación.

40



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- c) Cambios de uso substanciales, incluyendo la transformación en vivienda de partes de inmuebles con uso distinto.
  - d) Otras actuaciones autorizadas por licencia
3. No podrá presentarse la comunicación previa de primera ocupación si no fueron recibidas previamente por el Ayuntamiento las obras de urbanización vinculadas a la parcela, en los términos establecidos en la presente ordenanza.
4. Estarán incluidas en esta comunicación las plantas de garaje vinculadas a edificios de uso residencial, cuando así lo exija la normativa técnica aplicable, por estar destinadas mayoritariamente al servicio de uso principal del edificio.
5. Se admitirá la presentación de comunicaciones previas de primera ocupación parcial, siempre que afecten a edificios o portales completos, o a partes de instalaciones o construcciones, y se cumpla con los requisitos establecidos en la legislación del suelo y en la normativa reglamentaria de desarrollo.
6. En las actuaciones urbanísticas en las que sea preceptiva la canalización soterrada del cableado de redes de telecomunicación, electricidad o similares en la fachada urbanizada, la persona promotora podrá aportar con la comunicación previa de primera ocupación la siguiente documentación:
- a) Justificante de la ejecución de la canalización: fotografías, planos e informe de la dirección facultativa.
  - b) Informe de conformidad emitido por las empresas suministradoras acreditando la correcta ejecución y funcionalidad de las instalaciones.
  - c) En su ausencia, podrá acercarse un informe técnico de la dirección facultativa que acredite la correcta ejecución.
- Esta previsión se aplicará de forma excepcional, cuando la persona promotora acredite haber solicitado formalmente a la empresa suministradora la ejecución de la acometida soterrada conforme a las condiciones de la licencia, y esta no fuera ejecutada en el plazo de un mes desde dicha solicitud.
- En todo caso, la presentación de la comunicación previa no exime a la empresa suministradora del deber posterior de ejecución de la acometida, pudiendo el Ayuntamiento requerirla de oficio para su cumplimiento segundo la normativa urbanística aplicable.
7. La comunicación previa de primera ocupación deberá estar presentada y completa antes de la presentación de cualquiera otra comunicación previa o declaración responsable relacionada con la actividad a desarrollar en la edificación finalizada.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

8. Las comunicaciones previas presentadas contraviniendo a lo establecido en el presente artículo serán ineficaces.

### **CAPÍTULO III – TRAMITACIÓN DE LICENCIAS**

#### **Artículo 33. Marco general aplicable**

1. El presente capítulo complementa el régimen jurídico de las licencias urbanísticas.
2. Esta regulación se aplica sin perjuicio de las especialidades contenidas en esta ordenanza, en los supuestos en que la persona promotora acompañe a la solicitud de licencia una certificación de conformidad municipal expedida por una entidad de certificación de conformidad municipal (ECCOM).
3. Los procedimientos recogidos en este capítulo tienen carácter general y se aplicarán sin perjuicio de las previsiones de la normativa sectorial específica en materia ambiental, de patrimonio cultural o de otra naturaleza, cuyos trámites y procedimientos prevalecerán sobre lo dispuesto en esta ordenanza cuando así lo determine la legislación vigente.
4. La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas le corresponde al Ayuntamiento, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.
5. El procedimiento de tramitación de las licencias urbanísticas se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, en la legislación de régimen local y en las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística autonómica.
6. Durante la tramitación del expediente se dará cumplimiento a todos los trámites o actuaciones exigidos por la normativa sectorial aplicable según el tipo de actuación urbanística de que se trate, con pleno respeto a los efectos procedimentales previstos en dichas normas.
7. No podrá concederse licencia sin que se acredite, cuando así lo exija la normativa, la autorización autonómica previa, en los términos previstos en el Reglamento de la Ley del suelo de Galicia, así como en otras disposiciones sectoriales aplicables.
8. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico y de la legislación aplicable vigente a fecha de concesión.
9. No se podrán denegar ni otorgar licencias urbanísticas con base en planeamientos futuros o aun no aprobados, ni condicionadas a su aprobación. Tampoco podrán otorgarse licencias que requieran informes o autorizaciones sectoriales previas sin que estos fueran obtenidos previamente, y no cabrá otorgarlas de forma condicionada para su posterior obtención.
10. Se podrá requerir con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el cumplimiento de la obligación de Informe de Evaluación de Edificios (IEE), para el caso de edificios obligados a

42



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

efectuarlo y no haberlo superado cómo favorable, o que sean necesario por razón de las intervenciones en el edificio previstas en el proyecto, tales como las de instalación de ascensores.

11. Las licencias urbanísticas se otorgarán sin perjuicio del derecho de propiedad y de los derechos de terceros, no generando, por tanto, efectos sobre relaciones jurídicas privadas.
12. Los actos administrativos mediante los cuales el Ayuntamiento interviene en la actividad de las personas promotoras producirán efectos exclusivamente en la relación entre el Ayuntamiento y la persona promotora, sin que alteren derechos o relaciones jurídicas personales con terceros.
13. Las solicitudes simultáneas de varias licencias referidas a un mismo inmueble o a partes de este se tramitarán conjuntamente en un único expediente administrativo. La resolución que se dicte especificará claramente cada una de las licencias otorgadas, manteniendo cada una su propia naturaleza jurídica y efectos diferenciados.

#### **Artículo 34. Procedimiento general para la solicitud de licencias urbanísticas**

1. La solicitud de licencia urbanística municipal deberá ser presentada ante el Ayuntamiento por la persona promotora de la actuación, con carácter previo al inicio de cualquiera obra o actuación de edificación, construcción, transformación o uso del suelo y subsuelo.
2. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de la solicitud acompañada de la documentación exigida en este. La presentación será efectuada por los medios previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o norma que la sustituya.
3. Junto con la solicitud, la persona interesada deberá acercar todas las autorizaciones, concesiones o informes sectoriales preceptivos, salvo aquellos que, conforme a la normativa, deban ser solicitados directamente por el Ayuntamiento durante la tramitación del expediente.
4. Para los efectos legales y procedimentales, la fecha de la solicitud será aquella en la que se produzca la entrada en el registro municipal de la documentación completa, según el medio de presentación admitido por la legislación de procedimiento administrativo común.
5. Las solicitudes de licencia referidas a construcciones o instalaciones de nueva planta, así como sus ampliaciones, deberán especificar el uso y destino previsto, que deberá ser coherente con las características técnicas y funcionales de la actuación proyectada.
6. Hasta que la licencia sea formalmente otorgada, la persona promotora no podrá iniciar la ejecución de la actuación urbanística solicitada. El incumplimiento de este deber dará lugar a la incoación de los procedimientos de reposición de la legalidad urbanística y sancionadores que correspondan, según lo dispuesto en la legislación aplicable.

43



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

### **Artículo 35. Proyecto técnico**

1. Para los efectos de esta ordenanza, se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos redactados por técnico/a o técnicos/as competentes que definen con suficiente detalle la actuación prevista, permitiendo a la Administración valorar su adecuación a la normativa urbanística y sectorial vigente.
2. Los proyectos y documentos técnicos deberán estar firmados por profesional competente y cumplir los requisitos formales establecidos en la legislación vigente. Deberán ser visados por el colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa sobre visado obligatorio, o, en otro caso, aportar documento acreditativo de la habilitación profesional del firmante.
3. El proyecto deberá justificar técnicamente las soluciones propuestas en conformidad con las exigencias de la normativa técnica y urbanística aplicable. Una vez presentado en el Ayuntamiento, tendrá la consideración de documento público, y su autor será responsable de la veracidad y exactitud de los datos técnicos que contiene.
4. Para el otorgamiento de la licencia será suficiente la aportación del proyecto básico, según lo previsto en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable. No obstante, podrá presentarse desde el inicio el proyecto de ejecución, junto con el estudio de seguridad y salud, el proyecto de telecomunicaciones, la designación de la dirección facultativa y demás documentación técnica exigida legalmente.
5. En relación con la superficie de la parcela, deberá acercarse un plano topográfico actualizado, debidamente georreferenciado, suscrito y certificado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente. La superficie real de la parcela que conste en este plano será la que se tendrá en cuenta para la aplicación de los parámetros urbanísticos.

El técnico que certifique el plano será responsable de la exactitud de la medición. Además, con ocasión de la presentación de la comunicación previa de primera ocupación, deberá justificarse la coordinación con el Catastro Inmobiliario, de acuerdo con el levantamiento topográfico aportado.

### **Artículo 36. Mejora de la solicitud de licencia**

1. Una vez presentada la solicitud, los servicios municipales examinarán la documentación. De resultar incompleta, se le requerirá a la persona interesada para que complemente la documentación preceptiva en el plazo de diez días, con la advertencia de que, de no hacerlo, se entenderá desistida de su petición, previa resolución expresa.
2. La paralización del expediente por causa imputable a la persona interesada durante más de tres meses supondrá la declaración de caducidad del procedimiento.

44



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. Una vez declarado el desistimiento de la solicitud o la caducidad del procedimiento, se podrá formular una nueva solicitud, pudiendo solicitarse la incorporación al nuevo expediente de la documentación ya existente.

#### **Artículo 37. Enmienda de deficiencias**

1. Sin perjuicio de otras causas de suspensión legal, el plazo máximo para resolver podrá interrumpirse mediante requerimiento de corrección de deficiencias, durante el tiempo que transcurra entre la notificación y su efectivo cumplimiento o, en caso contrario, hasta el vencimiento del plazo concedido, y con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición.
2. El requerimiento indicará con claridad los preceptos normativos infringidos y el plazo de corrección, que no podrá exceder de treinta días, advirtiéndose que, de no enmendarse en el plazo máximo de tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento.  
Este plazo podrá ampliarse hasta la mitad en el caso de circunstancias excepcionales o cuando sea necesaria la emisión de un nuevo informe preceptivo o autorización sectorial. La persona promotora podrá también solicitar ampliación del plazo conforme a lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.
3. El requerimiento puede consistir en la presentación de un proyecto técnico refundido cuando lo inicialmente presentado sufrió más de una modificación o anexos, o los mismos implicaron la pérdida de coherencia del proyecto original en su generalidad.
4. Si el requerimiento no se cumple o se cumple de forma deficiente, se dictará resolución por la que se le tendrá por desistido de su petición.

#### **Artículo 38. Informes, autorizaciones y concesiones administrativas**

1. No podrá otorgarse licencia urbanística sin la previa obtención de las autorizaciones, concesiones o informes sectoriales preceptivos, cuando así lo exija la normativa sectorial vigente. El otorgamiento de la licencia quedará condicionado a su aportación efectiva, conforme a los plazos y requisitos establecidos en la legislación aplicable. Las autorizaciones, concesiones o informes sectoriales preceptivos deberán ser aportados al Ayuntamiento con una diligencia de verificación o una justificación electrónica de que el contenido presentado para su obtención coincide con el de la solicitud de licencia urbanística.
2. Las personas solicitantes deberán acercar estos documentos preceptivos junto con la solicitud de licencia excepto en los casos en que legalmente corresponda al Ayuntamiento su tramitación de oficio.

45



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. Cuando proceda, el Ayuntamiento remitirá la documentación a las autoridades sectoriales competentes para la emisión de las autorizaciones, concesiones o informes que sean legalmente obligatorios y deban ser solicitados por la propia Administración municipal. No se otorgarán licencias urbanísticas condicionadas a la futura obtención de estos documentos.
4. Para resolver motivadamente el procedimiento, el Ayuntamiento podrá solicitar informes complementarios, indicando expresamente:
  - a) O precepto legal que exija la emisión del informe, cuando sexa preceptivo, o
  - b) La motivación razonada de su conveniencia, cuando se trate de informes facultativos.
5. En las solicitudes de informe se deberá concretar claramente el objeto o los extremos sobre los que se solicita pronunciamiento.
6. Excepto disposición legal en contrario, los informes tendrán carácter facultativo y no vinculante.
7. Los informes se emitirán por medios electrónicos y deberán respetar los requisitos que en cada momento establezca la normativa que regule el procedimiento administrativo. El plazo general para su emisión será de diez días hábiles, salvo que otra disposición o el plazo del procedimiento justifiquen un plazo diferente.
8. Si el informe no se emite dentro del plazo establecido, se podrán proseguir las actuaciones del procedimiento, sin perjuicio de la responsabilidad en la que pueda incurrir el órgano que demore su emisión. No obstante, cuando el informe tenga carácter preceptivo, su falta determinará la suspensión del plazo máximo legal para resolver.
9. Cuando el informe deba ser emitido por una Administración pública distinta de la que instruye el expediente, y transcurriera el plazo sin que fuera emitido, se podrán continuar las actuaciones, sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior en caso de informes preceptivos.
10. Los informes emitidos fuera de plazo podrán no ser tenidos en cuenta en el momento de dictarse la resolución del procedimiento, excepto que, por su naturaleza, resulten imprescindibles o tengan carácter vinculante según la normativa sectorial.

**Artículo 39. Subrogación**

1. Durante la tramitación del procedimiento de concesión de la licencia urbanística, podrá producirse la subrogación de la persona promotora por otra distinta.
2. La conformidad de la persona titular inicial se entenderá prestada con la aportación de un documento público o personal acreditativo de la transmisión de la propiedad o posesión del inmueble, local o predio.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. A partir de ese momento, la tramitación del expediente continuará con la nueva persona titular, que se subrogará en la posición jurídica de la anterior, asumiendo todos los deberes y derechos derivados del procedimiento.

#### **Artículo 40. Suspensión del procedimiento**

1. El plazo máximo para resolver el procedimiento de licencia quedará suspendido desde la solicitud de informes, autorizaciones o concesiones preceptivas a otras administraciones o órganos competentes por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.
2. Asimismo, el plazo de resolución se suspenderá en los supuestos establecidos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o norma que la sustituya.

#### **Artículo 41. Resolución del procedimiento**

1. Las solicitudes de licencia urbanística deberán ser resueltas en el plazo máximo de tres meses, contados desde la fecha en que la documentación completa entre en el registro del Ayuntamiento por los medios previstos en la legislación de procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las suspensiones previstas en el artículo anterior.
2. Las licencias urbanísticas tienen carácter de acto reglado, por lo que sólo podrán otorgarse cuando la actuación solicitada se ajuste plenamente al planeamiento vigente, a la legislación urbanística y a la normativa sectorial aplicable.
3. Una vez emitido el informe técnico preceptivo y completado el expediente, se procederá a la emisión del informe jurídico, que contendrá la propuesta de resolución que será elevada al órgano competente para su adopción.
4. La resolución del procedimiento podrá adoptar una de las siguientes formas:
  - a) Concesión de licencia con autorización de inicio de las obras, cuando se acerque proyecto básico y de ejecución, estudio de seguridad y salud, proyecto de telecomunicaciones, designación de la dirección facultativa y demás documentación exigida.
  - b) Concesión de licencia sin autorización de inicio de las obras, cuando se base en el proyecto básico, quedando condicionada a la posterior comunicación previa urbanística acompañada del correspondiente proyecto de ejecución y de la documentación complementaria que proceda exigir.

47



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- c) Concesión condicionada, sujeta al cumplimiento de determinaciones relativas a la ejecución simultánea de obras de urbanización, medidas correctoras o prescripciones técnicas derivadas de los informes sectoriales o de la normativa urbanística, así como al cumplimiento de las obligaciones de Informe de Evaluación de Edificios.
  - d) Denegación de la licencia, de forma motivada, con expresa indicación de las determinaciones normativas o técnicas incumplidas.
5. La resolución de concesión deberá recoger expresamente los contenidos exigidos por el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, o norma que lo sustituya en el futuro, así como cualquiera otra mención que resulte exigible por la normativa o que el órgano competente considere pertinente.
  6. Toda resolución, tanto de concesión como de denegación, deberá ser debidamente motivada y congruente con el objeto de la solicitud, con referencia expresa a las determinaciones urbanísticas o sectoriales que fundamenten la decisión.
  7. Las licencias deberán ajustarse al planeamiento y a la normativa vigente en la fecha de su concesión, siempre que la resolución se dicte dentro del plazo legal establecido. En caso contrario, la concesión se referirá a la fecha cuando se hubiera presentado la documentación completa para la obtención de la licencia.
  8. El incumplimiento de las condiciones legales específicas de las licencias a las que están subordinadas y que se indiquen expresamente en la resolución de otorgamiento supondrán que la actuación pretendida carecerá de amparo legal en la licencia incumplida.
  9. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, el Ayuntamiento podrá requerir a la persona promotora:
    - a) El pago de las tasas e impuestos correspondientes, según las ordenanzas fiscales en vigor.
    - b) La formalización del acta de cesión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria fuera de alineaciones, libres de cargas y gravámenes.
    - c) La constitución de una garantía por el 100 % del presupuesto de las obras de urbanización complementarias, cuando estas sean obligatorias y no habían sido ejecutadas previamente.
  10. La resolución que ponga fin al procedimiento deberá notificarse a la persona interesada en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.
  11. Una vez concedida la licencia, se procederá al sellado y diligenciado de los documentos y planos que integren el proyecto técnico, para dejar constancia del contenido autorizado. salvo documentos digitales.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

12. Los efectos de la licencia se producirán desde la fecha de su notificación, excepto que se disponga otra cosa en la propia resolución.

#### **Artículo 42. Extinción de las licencias**

Las licencias urbanísticas se extinguirán por cualquiera de las siguientes causas, conforme a la normativa urbanística y administrativa vigente:

1. Renuncia expresa de la persona titular, formulada por escrito y aceptada formalmente por la Administración municipal.
2. Revocación o anulación de la licencia por resolución administrativa adoptada conforme a procedimientos legalmente establecidos.
3. Transcurso del plazo de vigencia previsto en la licencia, en los casos de licencias otorgadas con carácter temporal.
4. Otorgamiento de una nueva licencia incompatible con la concedida. En este caso, la licencia anterior se entenderá automáticamente extinguida a partir de la concesión de la nueva.
5. Anulación de la licencia mediante resolución judicial firme o ejecutada provisionalmente.
6. La declaración expresa de caducidad.
7. Cualquiera otra causa que establezca la legislación aplicable.

### **CAPÍTULO IV – TRATAMIENTO DE INCIDENCIAS DURANTE LAS OBRAS**

#### **Artículo 43. Documentación en el lugar de la obra**

1. Durante toda la ejecución de las obras, deberá estar disponible en el lugar de la obra, a disposición del personal técnico municipal y del personal inspector, la siguiente documentación:
  - a) Copia del documento acreditativo de la licencia urbanística concedida, o bien su original.
  - b) Copia de la correspondiente acta de alineaciones y rasantes, cuando proceda.
  - c) Copia de la comunicación previa de inicio de obras, en su caso.
  - d) Copia del proyecto de ejecución presentado con la comunicación previa de inicio de obras con la declaración responsable firmada por la persona técnica redactora del proyecto sobre adecuación al proyecto básico, en su caso.
  - e) Cualquiera otra documentación que sea exigible en función de las características o de la naturaleza de la obra.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. En el caso de obras autorizadas por licencia urbanística, deberá instalarse obligatoriamente un cartel de obra situado en lugar visible desde la vía pública, en el que se harán constar, por lo menos, los siguientes datos:
  - a) Título de la licencia urbanística.
  - b) Nombre y apellidos de las personas técnicas directoras de la obra y de la empresa constructora o contratista.
  - c) Referencia a la ordenanza urbanística aplicable.
  - d) Uso previsto de la construcción, número de plantas autorizadas y plazo de ejecución estimado.
  - e) Fecha de concesión de la licencia urbanística y número de expediente administrativo correspondiente.

#### **Artículo 44. Cambio de empresa constructora**

En caso de que, durante la ejecución de la obra, se produzca un cambio en la empresa constructora o, en caso de obra por administración, de las encargadas de las partidas de excavación y estructura, el promotor deberá comunicarlo a la Administración municipal en el plazo máximo de seis (6) días naturales desde la producción del cambio. Esta comunicación deberá venir firmada por el técnico director de la obra, quien dejará constancia de la continuidad y adecuación al proyecto autorizado de los trabajos hechos hasta el momento del cambio.

#### **Artículo 45. Ejecución de las licencias y modificaciones del proyecto**

1. Las obras e instalaciones autorizadas deberán ejecutarse de conformidad con el proyecto técnico aprobado e respetando las condiciones impuestas en la licencia urbanística concedida.
2. En las situaciones sujetas a licencia de obra nueva, y sin perjuicio de las inspecciones que puedan realizar los servicios técnicos municipales por iniciativa propia, será obligatorio que la persona promotora solicite expresamente dos inspecciones reglamentarias:
  - a) En el momento de nivelar la estructura de la planta baja.
  - b) En el momento de nivelar la altura total autorizada del forjado de cubierta.
3. Si durante la ejecución de la obra resultase necesario introducir modificaciones respecto al proyecto aprobado, se distinguirán dos situaciones:
  - a) Modificaciones sustanciales: Aquellas que alteren de forma significativa aspectos fundamentales de la licencia o del proyecto, tales como:
    - Cambio de uso.

50



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- Alteracións do volume, forma, alturas, edificabilidade ou ocupación.
- Variación na posición do edificio na parcela, retranqueo ou separacións a linderos.
- Modificacións do número de vivendas
- Modificacións das condicións de seguridade.

En o suposto de modificacións substanciais, deberá solicitarse unha nova licenza, aportando novo proxecto técnico que recoja as modificacións propostas e o resto de documentación necesaria para a súa concesión.

Non se considerarán modificacións substanciais ou alteracións significativas a redución de plantas de sótano ou modificacións de volume baixo-rasante. Tampoco se considerará modificacións substanciais ou alteracións significativas os pequenos axustes puntuais sen alteración significativa do volume, forma, altura, edificabilidade u ocupación, que tiveran justificación.

En o referente á posición da edificación sobre a parcela, non se considerará modificación substancial cando o 50% da superficie ocupada pola edificación proyectada sigue sendo coincidente, aínda que se modifiquen retranqueos.

Tampoco se considerará modificacións substanciais ou alteracións significativas os cambios nas condicións de seguridade de mero detalle ou circunstancial, sempre que non reduzan as condicións de seguridade proyectadas.

- b) Modificacións de detalle ou técnicas: Aquellas variacións que teñan carácter puntual ou técnico, derivadas de:
- Necesidades estruturais imprevistas.
  - Condicións do terreo de cimentación.
  - Ajustes sen alteración significativa ou sen a condición de modificación substancial de acordo con o sinalado no apartado anterior.

En este caso, e con o requisito de que esas modificacións de detalle ou técnicas cumpran a normativa aplicable ao proxecto que obtivo a licenza, poderá continuarse a execución da obra baixo a responsabilidade da persoa promotora, sempre que a dirección facultativa considere que non se desvirtúa o proxecto autorizado. A persoa promotora deberá presentar as modificacións na seguinte inspección regulada (planta baixa e cornisa) ou con a comunicación previa de primeira utilización en o caso de haberse feito xa as citadas





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

inspecciones, aportando una memoria descriptiva y planos actualizados que recojan con claridad y precisión las variaciones introducidas.

4. El promotor o la dirección facultativa podrá solicitar informe municipal en relación a la intención de introducir modificaciones respecto al proyecto aprobado, a fin de que el Ayuntamiento indique si las mismas fuesen modificaciones sustanciales o modificaciones de detalle o técnicas.

El informe que se emita calificará las modificaciones propuestas entre las dos opciones, y en el caso de considerarse modificaciones sustanciales, no tendrá que informar en ese momento sobre la adecuación de estas a la normativa urbanística, técnica o sectorial.

La solicitud de informe sobre el tipo de modificaciones a introducir deberá incorporar una memoria descriptiva y planos actualizados que recojan con claridad y precisión las variaciones a introducir.

#### **Artículo 46. Obligaciones de la persona titular de la licencia al final de la obra**

1. Sin perjuicio de los deberes derivados de la ejecución simultánea de la urbanización y de las condiciones generales o particulares impuestas en la licencia en relación con los servicios públicos, la persona titular de la licencia o la persona propietaria del inmueble deberá, siempre con anterioridad a la presentación de la comunicación previa de primera ocupación, cumplir los siguientes deberes:

- a) Proceder a la retirada de materiales sobrantes, así como de los andamios, vallas, barreras y demás elementos auxiliares utilizados durante la ejecución de la obra.
- b) Haber ejecutado el pavimento definitivo de las aceras, de acuerdo con las condiciones urbanísticas aplicables.
- c) Reposición o reparación del pavimento, arboleda, conducciones y demás elementos de la urbanización pública que resultaran afectados por las obras, en los casos en que no se había podido acometer previamente debido a las operaciones de construcción.

2. En el caso de incumplimiento de cualquiera de estos deberes, el Ayuntamiento podrá dictar las medidas correctoras necesarias para la reposición de los elementos afectados o para la reparación de los daños ocasionados. Asimismo, podrá acordarse la ejecución subsidiaria de las actuaciones necesarias con cargo a la garantía o fianza depositada, cuando exista.

Con carácter subsidiario y solidario, responderán por los incumplimientos la persona promotora, la empresa constructora y la persona propietaria del inmueble o de los terrenos, cuando sean distintas entre sí.

52



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. Antes de que pueda autorizarse o producirse el uso u ocupación efectiva del inmueble, deberán estar recibidas por el Ayuntamiento las obras complementarias de urbanización, cuando proceda, así como contar con el correspondiente título habilitante para la primera ocupación de la edificación.

#### **TÍTULO IV. INTERVENCIÓN DE LAS ENTIDADES DE CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD MUNICIPAL (ECCOM)**

##### **Artículo 47. Naturaleza jurídica de las entidades de certificación**

1. Las entidades de certificación de conformidad municipal (ECCOM) son aquellas entidades dotadas de personalidad jurídica y plena capacidad de obrar que, después de cumplir los requisitos que se establecen en las normas reguladoras, se constituyen con la finalidad de desarrollar actuaciones de certificación, verificación, inspección y control de la conformidad de las obras, establecimientos y actividades con la normativa aplicable en el ámbito municipal, incluyendo tanto la fase previa al otorgamiento o la eficacia de los títulos habilitantes como, posteriormente, el ámbito de la ejecución de la obra o el funcionamiento de la actividad.
2. Los colegios profesionales podrán ejercer las funciones señaladas en este artículo siempre que se constituyan como ECCOM cumpliendo los requisitos exigidos para tal efecto por la normativa vigente en la materia
3. La autorización y registro de las ECCOM corresponderá a la consellería que en cada momento tenga atribuida la función de control, registro, inspección y sanción de las mismas.
4. Las ECCOM y sus actos estarán sometidos al control e inspección de la administración local y de la consellería que en cada momento tenga atribuida la función de control, registro, inspección y sanción de las las mismas.
5. Las ECCOM se rigen por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia y no tendrán carácter de autoridad. Su actuación no sustituye ni excluye, con carácter general, las potestades administrativas de comprobación, inspección o control propias de las administraciones públicas competentes.
6. Las ECCOM serán las únicas responsables frente a las administraciones públicas del contenido de sus certificaciones, verificaciones, inspecciones y controles de conformidad, sustituyendo su actuación la responsabilidad de los demás solicitantes.

##### **Artículo 48. Competencias y límites de la intervención de las ECCOM**

1. Las ECCOM pueden desarrollar las siguientes funciones:





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- a) Certificación da conformidade con a normativa aplicable en el ámbito municipal de las obras, edificaciones, instalaciones, establecimientos y actividades en la fase previa al otorgamiento o a la eficacia de los títulos habilitantes municipales.
  - b) Colaboración con la Administración municipal en el ejercicio de las competencias de comprobación de obras, edificaciones, instalaciones, establecimientos y actividades.
  - c) Colaboración en el control periódico de la conformidade de las obras, edificaciones, instalaciones, establecimientos y actividades con la normativa aplicable en el ámbito municipal.
2. Los documentos emitidos por las ECCOM deberán estar firmados por el personal técnico y jurídico que efectúe la función de certificación, verificación, inspección o control, así como por la persona que ostente el máximo cargo de responsabilidad técnica de la entidad, de acuerdo con su organigrama.
  3. Las funciones de las ECCOM no podrán ejercerse ni realizarse ni emitirse documentos con excepciones o salvedades sobre sus análisis o contenidos, o con exclusiones o limitaciones de responsabilidad.
  4. Las ECCOM tendrán todos los derechos y deberes inherentes a su condición de entidad empresarial y serán las únicas responsables del cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten de aplicación, en especial en materia laboral, tributaria, de contratación, seguridad social, integración social de personas con discapacidad y prevención de riesgos laborales
  5. En caso de que el Ayuntamiento detecte en el ejercicio de las facultades de control e inspección incumplimientos por parte de las entidades de certificación de conformidad municipal de los deberes o de las prohibiciones e incompatibilidades previstas legalmente, lo pondrá en conocimiento de la consellería que en cada momento tenga atribuida la función de control, registro, inspección y sanción de las ECCOM, sin perjuicio de las medidas que el Ayuntamiento pueda adoptar en el ámbito de sus competencias.
  6. Junto con la correspondiente comunicación a la consellería, el Ayuntamiento presentará cuantos documentos o testimonios resulten oportunos para la correcta tramitación, en su caso, del expediente sancionador.

**Artículo 49. Medios electrónicos e identificación documental**

1. Las entidades de certificación de conformidad municipal integrarán en su funcionamiento los medios electrónicos, posibilitando la presentación de los documentos que emitan en el ejercicio

54



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

de sus funciones a través del portal electrónico municipal habilitado para la tramitación urbanística.

2. Las ECCOM harán constar en los documentos que emitan en el ejercicio de su actividad y en las comunicaciones con las administraciones públicas la referencia de su inscripción en el Registro de Entidades de Certificación de Conformidad Municipal de la Comunidad Autónoma de Galicia.
3. Las ECCOM formalizarán sus actuaciones a través de certificaciones de conformidad, certificados, actas, informes y dictámenes.
4. El ayuntamiento podrá aprobar modelos de los documentos que tengan que emitir las ECCOM en el ejercicio de sus funciones. Dichos modelos deberán estar disponibles en la página web de la Xunta de Galicia y, de ser el caso, del ayuntamiento.
5. Los documentos emitidos por las ECCOM deberán estar firmados por el personal técnico que efectúe la función de certificación, verificación, inspección o control, así como por la persona que desempeñe el máximo cargo de responsabilidad técnica de la entidad, de acuerdo con su organigrama. Los documentos que incluyan valoraciones jurídicas deberán estar firmados también por el personal jurídico de la entidad.

#### **Artículo 50. Régimen de responsabilidad**

1. Las entidades de certificación de conformidad municipal son las únicas responsables frente a las Administraciones Públicas del contenido de sus certificaciones, verificaciones, inspecciones y controles de la conformidad, y su actuación sustituye la responsabilidad de las demás personas interesadas.
2. Asimismo, responderán frente a terceros por los daños o perjuicios que pudieran derivarse de sus actuaciones, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponder a las personas promotoras o titulares de las actuaciones.
3. No serán válidas exclusiones, salvedades o excepciones de responsabilidades al momento de realizar sus funciones ni al emitir documentos.
4. El Ayuntamiento podrá rechazar certificaciones, informes, inspecciones y controles con salvedades, limitaciones, exclusiones o excepciones a su contenido o su responsabilidad.

#### **Artículo 51. Objeto de la certificación de conformidad**

1. La función de certificación de conformidad tiene por objeto la verificación de la conformidad con la normativa aplicable en el ámbito municipal de las obras, edificaciones, instalaciones, actividades y establecimientos que vayan a ser objeto de comunicación previa, declaración responsable o de solicitud de licencia ante la Administración municipal.

55



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Esta función podrá ejercerse, asimismo, en aquellos supuestos en que las obras, edificaciones, instalaciones, establecimientos y actividades no estén sujetas a ningún título administrativo habilitante municipal.

2. La función de certificación de conformidad abarcará las siguientes actuaciones:
  - a) Verificación del cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica que se presente.  
Esta verificación incluye, de ser el caso, la comprobación de que se solicitaron y obtuvieron las autorizaciones o informes sectoriales preceptivos, así como la adecuación del proyecto o solicitud a sus condicionamientos.
  - b) Comprobación de que los proyectos y la documentación técnica se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente y de que reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad.

3. Las personas interesadas en presentar una comunicación previa, declaración responsable o una solicitud de licencia ante el Ayuntamiento pueden dirigirse a la entidad de su elección, dentro de las que estén habilitadas para desarrollar actuaciones de certificación de conformidad municipal en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con el fin de solicitar la realización de la función de certificación de conformidad.

La relación entre las personas que soliciten la realización de la función de certificación de conformidad y las entidades de certificación de conformidad municipal estará sujeta al derecho privado.

4. En los casos en los que la normativa aplicable prevé un régimen de control periódico de conformidad de actuaciones urbanísticas, establecimientos o actividades, las personas titulares de estos podrán dirigirse a la entidad de su elección, dentro de las que estén habilitadas para realizar actuaciones de certificación de conformidad municipal en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con el fin de solicitar la realización de la función de control periódico de conformidad.

La relación entre las personas que soliciten la realización de la función de control periódico de conformidad y las entidades de certificación de conformidad municipal estará sujeta al derecho privado.

#### **Artículo 52. Contenido mínimo del certificado de conformidad**

1. Las ECCOM declararán, en su caso, la conformidad de la actuación urbanística, actividad o establecimiento con la normativa aplicable en el ámbito municipal mediante un certificado de conformidad, que tendrá el siguiente contenido mínimo:
  - a) Datos identificativos de la persona promotora de la actuación.

56



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- b) Descripción suficiente de la obra, edificación, instalación, establecimiento o actividad que constituye su objeto.
  - c) Identificación de la comunicación previa, declaración responsable o del expediente de solicitud de licencia en que se integra, en su caso.
  - d) Indicación de la normativa y del planeamiento urbanístico aplicable.
  - e) Verificación, en su caso, de la existencia de las autorizaciones o informes sectoriales preceptivos, de su carácter favorable, y del cumplimiento de sus eventuales condicionamientos.
  - f) Adecuación del proyecto y de la documentación técnica al ordenamiento urbanístico vigente y concurrencia de las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad.
2. Cuando las actuaciones exijan licencia urbanística y licencia de actividad, la certificación de conformidad municipal que se aporte deberá verificar expresamente ambas actuaciones.
  3. En el supuesto de actuaciones sujetas a licencia urbanística, la certificación de conformidad deberá incluir los aspectos especificados en la normativa de aplicación.

#### **Artículo 53. Efectos de la certificación de conformidad**

1. Una vez presentada ante el Ayuntamiento la certificación de conformidad municipal, la responsabilidad de las ECCOM substituye, para todos los efectos, a la responsabilidad de la persona titular de la actuación urbanística, actividad o establecimiento en relación con la conformidad de estos con la normativa aplicable.
2. A pesar de lo previsto en el apartado anterior, la realización por la persona titular de la actuación urbanística, actividad o establecimiento de modificaciones en las condiciones de ellas o la alteración de sus elementos con posterioridad a la emisión del certificado de conformidad, sin ajustarse al procedimiento legalmente establecido, eximirá de responsabilidad a ECCOM respecto de los aspectos objeto de modificación o alteración.
3. Las solicitudes de licencia, las declaraciones responsables y las comunicaciones previas que se presenten acompañadas de una certificación de conformidad emitida por una ECCOM tendrán los efectos previstos en la normativa vigente.
4. El reconocimiento de derechos por efecto de lo previsto en los números 4 y 5 del artículo 146.bis de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o norma que en el futuro la sustituya, no priva a los ayuntamientos de las competencias de comprobación e inspección que les reconoce la legislación urbanística, resultando de aplicación lo previsto en el artículo 154 del mismo texto legal.

57



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

#### **Artículo 54. Limitaciones al ámbito de actuación de las ECCOM**

1. En los términos de esta ordenanza las ECCOM podrán intervenir en cualquier actuación sujeta a licencia, comunicación previa o declaración responsable, salvo en los siguientes casos:
  - a) En las actuaciones que requieran licencias provisionales.
  - b) En las actuaciones amparadas en el régimen especial del artículo 40 de la Ley del suelo de Galicia o norma que la sustituya en el futuro.
  - c) En las actuaciones realizadas en inmuebles en situación de fuera de ordenación.
  - d) En las actuaciones que se realicen sobre el dominio público o bienes de titularidad municipal salvo las relativas a medios auxiliares para la ejecución de las obras, y en las actuaciones legalmente sometidas a control ambiental por el ayuntamiento.
2. Las actuaciones urbanísticas que generen el deber legal de cesión y/o urbanización de terrenos destinados a sistema viario de dominio público municipal podrán ser objeto de certificación de conformidad municipal de la Eccom para la solicitud de licencia o presentación de comunicación previa, siempre que, con carácter previo a su solicitud o presentación en el Ayuntamiento, se haya cedido el terreno y/o recibida la urbanización por el Ayuntamiento según lo previsto en esta ordenanza.

#### **Artículo 55. Procedimiento de licencia con certificación de conformidad**

1. Con carácter general será de aplicación el procedimiento establecido en la presente ordenanza, o el especial determinado en la normativa sectorial aplicable. No obstante, cuando se acompañe con la solicitud de licencia una certificación de conformidad municipal, se integrarán en el procedimiento las especialidades dispuestas en este artículo.
2. Cuando la solicitud de licencia se presente con certificación de conformidad, los informes técnicos y jurídicos municipales sobre la conformidad de la actuación serán facultativos, salvo solicitud expresa del órgano competente o de la persona interesada.
3. La ECCOM podrá tramitar la solicitud en nombre de la persona interesada, con la documentación diligenciada con el número de certificación de conformidad correspondiente y firmada por los técnicos corresponsales, incluyendo el proyecto básico o de ejecución, estudio de seguridad y demás documentos exigidos.
4. El Ayuntamiento podrá solicitar en cualquier momento información complementaria sobre la actuación y los documentos emitidos por la ECCOM.
5. El plazo para resolver la solicitud de licencia con certificación de conformidad será de un mes, contado desde la presentación completa en el registro del Ayuntamiento.

58



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

6. Las responsabilidades que pudieran derivarse de la resolución dictada sobre la base de una certificación de conformidad recaerán exclusivamente sobre la ECCOM que la emitió.
7. Los servicios municipales podrán realizar inspecciones en cualquier momento, sin perjuicio de la intervención previa de una ECCOM.

#### **Artículo 56. Procedimiento de comunicación previa con certificación de conformidad**

1. Con carácter general será de aplicación el procedimiento establecido en la presente ordenanza, o el especial determinado en la normativa sectorial aplicable. No obstante, cuando se acompañe una certificación de conformidad municipal, se integrarán en el procedimiento las especialidades dispuestas en este artículo
2. La presentación de las comunicaciones previas podrá hacerse por la entidad colaboradora a nombre de la persona interesada, salvo en los supuestos excluidos en el artículo 54 de esta ordenanza.
3. La presentación de una comunicación previa con la correspondiente certificación de conformidad producirá efectos desde la fecha de su presentación completa en el Ayuntamiento.
4. Cada uno de los documentos que acompañen a las comunicaciones previas deberá presentarse debidamente diligenciado por la ECCOM con el número de certificado de conformidad correspondiente a referencia de su inscripción en el Registro de Entidades de Certificación de Conformidad Municipal de la Comunidad Autónoma de Galicia.
5. El control posterior de la Administración municipal será potestativo, excepto en los casos en los que se solicite expresamente verificación documental o inspección.
6. Las responsabilidades derivadas de la certificación substitutiva de los controles municipales recaerán exclusivamente sobre la ECCOM.
7. Los servicios municipales podrán realizar inspecciones en cualquier momento, sin perjuicio de la intervención previa de una ECCOM.

#### **Artículo 57. Títulos habilitantes urbanísticos para la implantación de las iniciativas empresariales y para actuaciones de desarrollo de suelo empresarial y residencial con certificación de conformidad municipal**

1. Para los efectos de lo previsto en la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia se considera iniciativa empresarial todo tipo de inversión que tenga como finalidad desarrollar una actividad económica, mediante la implantación de un proyecto, la creación de una nueva empresa o el establecimiento o la ampliación, la modificación o la diversificación de una empresa o de un establecimiento

59



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

existente. También tendrá la consideración de iniciativa empresarial la adquisición por parte de una persona inversora no relacionada con la persona vendedora de las unidades productivas o de los activos pertenecientes a un establecimiento que cerrara o que cerraría de no ser adquirido, con el fin de que continúe la actividad del establecimiento o se inicie una nueva.

2. Las solicitudes de licencia y comunicaciones previas urbanísticas que tengan por objeto actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo, para la implantación de las iniciativas empresariales y para las actuaciones de desarrollo de suelo empresarial o residencial que acompañen certificación de conformidad con la normativa aplicable, se registrarán por las disposiciones generales de otorgamiento de licencias y comunicaciones previas urbanísticas con las especialidades previstas en este título para las licencias y las comunicación previas urbanísticas con certificación de conformidad de ECCOM.
3. El plazo de otorgamiento de la licencia municipal se reducirá a quince días naturales cuando se presente proyecto constructivo o de instalación acompañado de certificación de conformidad con la normativa aplicable emitido por la entidad colaboradora, exclusivamente para las siguientes iniciativas empresariales:
  - a) Los proyectos de instalaciones de producción eléctrica y de autoconsumo a partir de fuentes renovables, incluyendo sus infraestructuras de evacuación, en cuyo procedimiento de autorización substantiva energética fuera consultado este Ayuntamiento cuando se le solicite informe preceptivo y vinculante, así como las instalaciones de distribución eléctrica de baja tensión.
  - b) Actos de uso del suelo o del subsuelo incluidos en aquellos proyectos de iniciativas empresariales para los que se apruebe un proyecto sectorial para la adecuación del uso del suelo a las infraestructuras o instalaciones que se implanten.
  - c) En los casos de solicitud de licencia urbanística en el suelo empresarial, cuando el Ayuntamiento emitiera informe previo y favorable en los trámites ambientales o urbanísticos de desarrollo de esa categoría de suelo.

#### **Artículo 58. Funciones de colaboración con la Administración municipal**

1. Las funciones de colaboración con el Ayuntamiento tienen por objeto la asistencia técnica para el ejercicio de las competencias de comprobación e inspección de actuaciones urbanísticas, actividades y establecimientos.
2. Las funciones de colaboración se insertarán en el marco de las actuaciones municipales de control e inspección previstas en esta ordenanza para las comunicaciones previas y declaraciones responsables y para la inspección del cumplimiento de las condiciones de las

60



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

licencias otorgadas, sin perjuicio de las potestades del Ayuntamiento para investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que se deriven de las actuaciones urbanísticas, establecimientos o actividades objeto de inspección y control.

3. La colaboración de las ECCOM con el Ayuntamiento se instrumentará a través de las distintas fórmulas previstas por el ordenamiento jurídico según la naturaleza jurídica de cada entidad. Cuando resulte de aplicación la legislación de contratación del sector público, los pliegos y el documento que formalice el contrato recogerán las condiciones de desarrollo de las actuaciones requeridas de la entidad, para el efecto de determinar el alcance de la colaboración.
4. Las ECCOM documentarán las funciones de colaboración que realicen con el Ayuntamiento mediante actas, informes y dictámenes que podrán ser asumidos por la Administración municipal sin perjuicio de sus competencias.

#### **Artículo 59. Actas e informes de las funciones de colaboración**

1. Las actas y los informes son los documentos emitidos por las ECCOM, en el ejercicio de las funciones de colaboración, en las que se recoge el resultado de las visitas de comprobación que realicen dichas entidades.
2. En las actas se reflejarán los siguientes datos:
  - a) Fecha y hora de la visita realizada.
  - b) Identificación de la persona que efectúa la visita.
  - c) Identificación de la obra, edificación, instalación, establecimiento o actividad que constituye su objeto.
  - d) Identificación de la persona titular o, en su defecto, de la persona responsable.
  - e) Descripción de las actuaciones y comprobaciones practicadas durante la visita a la obra, edificación, instalación, establecimiento o actividad de que se trate.
  - f) Descripción, de ser el caso, de las modificaciones que se observen en la obra, edificación, instalación, establecimiento o actividad, respeto de la documentación técnica presentada junto con la comunicación previa o de los términos de concesión de la licencia vigente.
  - g) Incumplimientos de la normativa en vigor que, de ser el caso, se detecten a consecuencia de las comprobaciones efectuadas.
  - h) Incidencias producidas durante la actuación.
  - i) Manifestaciones efectuadas por las personas presentes en la visita.
  - j) Firma de las personas asistentes o identificación de las que se negaran a la firma si lo aceptan voluntariamente o consta su identidad al personal actuante.

61



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- k) Indicaciónes que, de considerarlo oportuno, efectúe la ECCOM para la subsanación de los incumplimientos detectados.
  - l) Acuerdo de traslado de las actuaciones al Ayuntamiento, en el supuesto de comprobar la existencia de incumplimientos.
3. Con el acta deberá presentarse también un reportaje fotográfico de la instalación, establecimiento, actividad u obra objeto de la comprobación.
  4. En aquellos supuestos en los que así venga establecido por la normativa o se considere oportuno, la ECCOM, junto con el acta o por requerimiento del Ayuntamiento podrá aportar un informe de valoración sobre los incidentes detectados durante la visita de comprobación.
  5. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo, las actas e informes emitidos por las entidades de certificación de conformidad municipal en ejecución de las funciones de colaboración podrán incorporarse al procedimiento sancionador como medio de prueba sometido a las normas generales de libre valoración.

#### **Artículo 60.- Dictámenes de colaboración**

1. En el marco de las funciones de colaboración, el Ayuntamiento podrá solicitar de las entidades de certificación de conformidad municipal la emisión de dictámenes.
2. Los dictámenes pueden tener carácter técnico o jurídico e insertarse en un expediente en tramitación o pronunciarse sobre cuestiones específicas de interés y competencia municipales que demande el Ayuntamiento.

#### **Artículo 61.- Procedimiento de inspección y control con intervención de las ECCOM**

1. La constatación, como resultado de las funciones de colaboración desarrolladas por las ECCOM, de deficiencias o irregularidades en las condiciones de una obra, edificación, instalación, establecimiento o en el ejercicio de una actividad, activará el procedimiento de control posterior que será tramitado por los servicios municipales, sin perjuicio de la colaboración auxiliar que pueda corresponder a la entidad de certificación.
2. La ECCOM comunicará al Ayuntamiento con carácter inmediato los incumplimientos detectados, para los efectos de la adopción, de ser el caso, de las medidas cautelares que procedan y de los correspondientes procedimientos de restauración de la legalidad y sancionador, así como de cuantas medidas resulten oportunas.

#### **Artículo 62. Función de control periódico de conformidad**

62



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

1. La función de colaboración en el control periódico de conformidad tiene por objeto auxiliar a los servicios municipales en la comprobación de la conformidad de las obras, edificaciones, instalaciones, establecimientos y actividades con la normativa aplicable en el ámbito municipal, con los requerimientos legales aplicables y, específicamente, con los requerimientos establecidos en la comunicación previa o licencia, en los plazos y condiciones que establezca la normativa reguladora de estas.
2. Este control se realizará dentro de los plazos establecidos por la normativa sectorial o por la ordenanza municipal, pudiendo fijarse por el Ayuntamiento prioridad en algunas actuaciones.

#### **Artículo 63. Documentación de la función de control periódico de conformidad**

1. Las ECCOM documentarán sus actuaciones de colaboración en el control periódico de conformidad mediante certificados, actas e informes que entregarán a la persona solicitante o directamente al Ayuntamiento competente, segundo lo que establezca la normativa sectorial o la ordenanza municipal que regule el correspondiente régimen de control.
2. Las ECCOM serán responsables frente al Ayuntamiento por el contenido de los documentos emitidos en el marco de esta función, sin perjuicio de los deberes que recaigan sobre las personas titulares.

#### **Artículo 64. Realización del control periódico de conformidad**

1. Para la realización de la función de colaboración en el control periódico de conformidad, las ECCOM harán visitas de comprobación a las obras, edificaciones, instalaciones, establecimientos o actividades, que deberán ser documentadas en las correspondientes actas.
2. El resultado del control periódico de conformidad puede ser favorable, con deficiencias o desfavorable.
3. Las ECCOM documentarán el resultado favorable del control periódico de conformidad en un certificado de control periódico, en el cual se declarará el cumplimiento de las condiciones de la comunicación previa o licencia, así como cuantos aspectos vengan exigidos por la normativa de aplicación.

El certificado de control periódico se presentará ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de cinco días contados desde el remate del control, de no establecer otro plazo la normativa aplicable, y siempre dentro de los plazos legales fijados para su realización.

El resultado favorable del control periódico de conformidad no priva a los servicios municipales de sus competencias en materia de control.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

4. En caso de que como resultado de las actuaciones de comprobación a ECCOM no pudiera emitir el certificado de control periódico favorable, redactará un informe para justificar los incumplimientos detectados y no corregidos, proponiendo su consideración como desfavorable o con deficiencias, y dando traslado a los servicios municipales para los efectos oportunos.

En la tramitación del procedimiento podrá solicitarse de la entidad la emisión de informes aclaratorios o justificativos de las condiciones de ejecución de la actuación urbanística y el ejercicio, actividad, apertura o modificación del establecimiento

#### **Artículo 65. Normativa de aplicación**

Con carácter complementario a esta ordenanza se aplicará la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia, el Decreto 144/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento único de regulación integrada de actividades económicas y apertura de establecimientos, la Ley 2/2016, de 10 de febrero, de suelo de Galicia, el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia, y el Decreto 60/2025, de 21 de julio, por el que se regulan las entidades de certificación de conformidad municipal en la Comunidad Autónoma de Galicia y su registro, y demás normativa que las desarrolle o que las sustituya, así como la legislación de procedimiento administrativo común.

#### **Disposiciones Adicionales**

##### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

Las referencias normativas recogidas en esta ordenanza se entenderán automáticamente extendidas a las disposiciones que, por norma posterior, modifiquen o sustituyan a las mencionadas.

##### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

1. Los modelos normalizados que especifiquen la documentación a aportar serán de uso potestativo para la presentación de las solicitudes de licencia, comunicaciones previas reguladas por esta ordenanza.
2. Dichos modelos podrán ser adaptados o modificados mediante resolución del órgano municipal competente en materia de licencias, en función de las modificaciones normativas que se produzcan.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. El Ayuntamiento mantendrá habilitado en su sede electrónica un portal específico para comunicaciones previas y licencias municipales que garanticen a las personas interesadas el acceso a la información y a la presentación de los títulos habilitantes regulados en esta ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA**

Se faculta al órgano municipal competente para el otorgamiento de licencias a aprobar instrucciones interpretativas de los procedimientos establecidos en esta ordenanza, cuya obligatoriedad quedará condicionada a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web municipal.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA**

El Ayuntamiento adaptará las ordenanzas fiscales vigentes al contenido de la presente ordenanza en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

#### **Disposiciones Transitorias**

---

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA**

Las personas titulares de procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta ordenanza podrán desistir de su solicitud y optar por la aplicación de la normativa, siempre que lo manifiesten antes de que se dicte resolución expresa. En caso contrario, los procedimientos continuarán tramitándose conforme a la normativa vigente en el momento de su iniciación.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA**

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.

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





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## Disposición Derogatoria

---

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

La entrada en vigor de esta ordenanza supondrá la derogación de todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a su contenido. Se deroga la Ordenanza Municipal reguladora de actos de naturaleza urbanística, aprobada en fecha 8.11.2013, y publicada en el BOP nº 212 de 15 de septiembre de 2014.

## Disposición Final

---

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación íntegra de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Ourense, tras el cumplimiento del plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

## ANEXOS

---

### I.- Normas para la presentación de Proyectos Técnicos en Formato Digital

1. Los proyectos técnicos en formato digital deberán aportarse en formato PDF firmados digitalmente por su autor o bien visados por el correspondiente colegio profesional.
2. Los archivos digitales que componen el proyecto técnico deberán responder a siguiente estructura:
  - a) MEMORIA: cada capítulo de la memoria deberá ser un archivo PDF. El nombre del archivo indicará su contenido.
  - b) PLANOS: Cada plano deberá ser un archivo PDF. El nombre del archivo indicará su contenido.
  - c) PRESUPUESTO: se incluirá un archivo PDF con un resumen del presupuesto por capítulos.
  - d) OTROS DOCUMENTOS: cada documento será un archivo PDF.
3. El tamaño máximo de cada archivo será de 8MB
4. El nombre de los archivos estará compuesto únicamente por letras y números y no podrán incluir caracteres especiales.
5. El Ayuntamiento habilitará plataforma de edición de proyectos en la sede electrónica de este Ayuntamiento para la incorporación de los distintos archivos PDF.

### 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.

66



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Mc: Módulo de construción.  
S: Superficie total construída.  
Pem: Presupuesto de execución material según módulos básicos.

## 2. Valores de aplicación

### a. Módulo básico

Es el módulo básico de valoración a aplicar, fijado en euros/m<sup>2</sup> construído. Para el año 2026 asciende a la cantidad de 860,00 €/m<sup>2</sup>

### b. Coeficiente de tipología:

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

#### - En edificaciónes 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 y 2º.

1,00 Edificio en manzana cerrada, edificación abierta de vivienda colectiva.

#### - En obras de reforma y rehabilitación

1,20 Rehabilitación total, incluída 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.

0,50 Reformas que solo afecten a elementos estructurales.

0,35 Rehabilitación de fachadas y cambio de carpintería y cierres (referido a la superficie de fachada).

0,14 Demoliciones y derribos (aplicada a la superficie que se va a demoler).

### c. Coeficiente de uso:

Es un factor de corrección en función del uso a lo 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.

1,30 Clubes 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.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- 0,50 Piscinas descubertas, 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, bancadas, 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.

d. Módulo de construcción

Es el módulo básico corregido en función de los factores de tipología y uso aplicables. Se expresará en euros/m<sup>2</sup> construido. Se obtendrá mediante la fórmula:

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

e. 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 este caso valorarlo independientemente.

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 la fachada, tanto interiores como exteriores y los ejes de las medianeras compartidas si se da el caso.

3. Presupuesto de ejecución material según módulos básicos.

El presupuesto total de ejecución material de la edificación, Pem, se obtendrá mediante la aplicación de la fórmula

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

Donde:

M<sub>c<sub>i</sub></sub>: Módulo de construcción que corresponda en función del uso dominante de la superficie.

S<sub>i</sub>: Superficie construida de acuerdo con el uso dominante de esta.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

**III.- Modelos normalizados**

**A.- LICENCIA DE OBRA**

**DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE**

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAÍS

TELÉFONO MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

**Y, EN SU REPRESENTACIÓN** (deberá acreditarse por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAIS

TELÉFONO                      TELÉFONO MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

**DATOS DEL INMUEBLE**

Situación de la edificación (calle, lugar):

Referencia catastral:

**DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS**

Descripción de las obras:

Actividad a la que se va a destinar las obras:

Superficie total construida/ampliada                      m<sup>2</sup>                      Superficie total rehabilitada                      m<sup>2</sup>

Presupuesto de Ejecución Material:                      €

Acta de alineación y rasante: nº Expediente:

Consulta urbanística previa: nº Expediente:

Otros expedientes relacionados: nº Expediente:

**DOCUMENTACIÓN APORTADA**

**A. DOCUMENTACIÓN GENERAL:**

**1. Datos identificativos de la persona solicitante:**

- Personas físicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la solicitante y de la representante.
  - b. Las personas que comparezcan o firmen en representación de otra, acompañarán además un documento que acredite debidamente dicha representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- **Personas jurídicas:**
    - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la persona representante y documentación acreditativa de la representación.
    - b. Escritura o documento de constitución y/o Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
  - **Comunidad de propietarios:**
    - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la o del presidente. En caso de que la solicitud la realice lo/a administrador/a de la comunidad, aportará su DNI y documento que acredite debidamente su representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
    - b. Además acta del nombramiento de la o del presidente o acta de la reunión de propietarios en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras.
2. Escritura pública de propiedad del terreno. Esta escritura se aportará inscrita en el Registro de la Propiedad cuando haya cesiones u otras condiciones sujetas a inscripción registral.
  3. Reportaje fotográfico del solar o de la edificación, suscrita por la persona solicitante y por el técnico redactor del proyecto. En los casos de nueva edificación en edificaciones entre medianeras, se acompañará también fotografías de las fachadas de los edificios colindantes.
  4. Oficio de nombramiento de la dirección facultativa de obra.
  5. Cuestionario estadístico de edificación y vivienda del Ministerio de Fomento.
  6. Cuando proceda, documentación acreditativa de la mancomunidad de patios, garajes, o compromisos con los colindante en el caso de edificaciones apegadas.
  7. Autorizaciones sectoriales previas preceptivas.
  8. Autoliquidación de las tasas e ICIO.

**B. SI SE APORTA PROYECTO BÁSICO:**

1. Proyecto técnico redactado por técnico competente con el contenido establecido en el Anexo I de la Parte I del Código Técnico de la Edificación.
2. Si las obras para las que se solicita licencia aparejan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmante o rebaje de tierras: plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los de detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación con la propia obra, vía pública, fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmante o terraplén.
3. En el caso de proyectos u oficios de dirección sin visado colegial: declaración responsable (o certificado colegial) del técnico redactor del proyecto, en el que figuren sus datos personales y profesionales de forma que permita su identificación y en la que se acredite que no está inhabilitado o incurso en causa de incompatibilidad.

**C. SI SE APORTA PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (ADEMÁS DE LA DOCUMENTACIÓN ANTERIOR):**

1. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones redactado por el técnico competente de acuerdo con el R.D. 1/1998 (en el caso de edificios con división horizontal) y proyecto técnico que prevea la instalación de infraestructura de soporte del hogar digital redactado por el/la técnico/a competente de acuerdo con el Decreto 127/2016 en las edificaciones de uso residencial.
2. Estudio de seguridad y salud según R.D. 1627/1997 redactado por el técnico competente.
3. Oficio de nombramiento de la dirección de la ejecución de la obra.
4. Estudio de gestión de residuos según R.D. 105/2008.

**D. SI LA EDIFICACIÓN TIENE POR OBJETO EL DESARROLLO DE UNA ACTIVIDAD:**

1. Proyecto técnico de la actividad e instalaciones (o Memoria en el caso de instalaciones de pequeña entidad) redactado por técnico/a competente.
2. Declaración de que se cumplen todos los requisitos para el ejercicio de la actividad y de que los locales y las instalaciones reúnen las condiciones de seguridad, salubridad y las demás previstas en el planeamiento urbanístico, suscrita por el técnico autor del proyecto.
3. La autorización o declaración ambiental que proceda y las autorizaciones y los informes sectoriales que sean preceptivos, junto con la manifestación expresa de que se cuenta con todos los necesarios para el inicio de la obra, instalación o actividad.
4. Si se trata de una actividad recreativa o un espectáculo público sujeta la declaración responsable: Declaración donde se haga constar el compromiso de contratación del seguro previsto en la normativa en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas de Galicia o documentación acreditativa de la disponibilidad de aquel y documento acreditativo firmado por la persona interesada de la designación de la persona física o jurídica que debe asumir la responsabilidad técnica de la ejecución del proyecto y que debe expedir la certificación que acredite la adecuación del espectáculo público o de la actividad recreativa a los requisitos exigibles

La persona solicitante **MANIFIESTA EXPRESAMENTE Y DECLARA, BAJO SU RESPONSABILIDAD**, que es cierto cuanto suscribe, y que aporta todos los documentos que relaciona, y **SOLICITA LA CONCESIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA**. Y **AUTORIZA** a los efectos de la normativa de protección de datos de carácter personal, a esta administración a la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de datos declarados y demás circunstancias relativas a la licencia solicitada

De conformidad con el art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, esta Administración podrá consultar o recaudar los datos o documentos necesarios para la tramitación de su solicitud, salvo que manifieste su oposición a esta consulta en el siguiente recuadro, supuesto en el que deberá aportar dicha documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Responsable del tratamiento	Ayuntamiento de Ourense
Finalidades del tratamiento	La tramitación administrativa que se derive de la gestión de esta solicitud.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea realizada en interés público o para el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento. Consentimiento de las personas interesadas, cuando corresponda

70

Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHRS





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

Destino de los datos	Departamentos municipales con competencias en la tramitación de la materia sobre a que verse su solicitud o, cuando corresponda, empresas concesionarias de servicios públicos u otras administraciones públicas
Ejercicio de derechos	Podrá ejercer sus derechos mediante una solicitud realizada ante el Ayuntamiento de Ourense, solicitud que podrá presentarse según las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre.  Contacto delegado de protección de datos: dpd@ourense.gal
Más información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, en congruencia con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

**B.- LICENCIA DE DEMOLICIÓN**

**DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE**

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAÍS

TELÉFONO MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

**Y, EN SU REPRESENTACIÓN** (deberá acreditarse por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAIS

TELÉFONO                      TELÉFONO MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

**DATOS DEL INMUEBLE**

Situación de la edificación (calle, lugar):

Referencia catastral:

**DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS**

Descripción de las obras:

Actividad a la que se va a destinar las obras:

Superficie total construida a demoler                      m<sup>2</sup>                      Superficie total persistente                      m<sup>2</sup>

Presupuesto de Ejecución Material:                      €

Acta de alineación y rasante: nº Expediente:

Consulta urbanística previa: nº Expediente:

Otros expedientes relacionados: nº Expediente:

**DOCUMENTACIÓN APORTADA**

**A. DOCUMENTACIÓN GENERAL:**

**1. Datos identificativos de la persona solicitante:**

- Personas físicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la solicitante y de la representante.
  - b. Las personas que comparezcan o firmen en representación de otra, acompañarán además un documento que acredite debidamente dicha representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
- Personas jurídicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la persona representante y documentación acreditativa de la representación.
  - b. Escritura o documento de constitución y/o Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- Comunidade de propietarios:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la o del presidente. En caso de que la solicitante lo realice lo/a administrador/a de la comunidad, aportará su DNI y documento que acredite debidamente su representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
  - b. Además acta del nombramiento de la o del presidente o acta de la reunión de propietarios en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras.
- 2. Proyecto técnico redactado por técnico competente con el contenido establecido en el Anexo I de la Parte I del Código Técnico de la Edificación.
- 3. Reportaje fotográfico de la edificación y de sus posibles encuentros con edificaciones colindantes, suscrita por la persona solicitante y por el técnico redactor del proyecto.
- 4. Oficio de nombramiento de la dirección facultativa de obra.
- 5. En su caso, resolución de declaración de ruina.
- 6. Autorizaciones sectoriales previas preceptivas.
- 7. Autoliquidación de las tasas e ICIO.

La persona solicitante MANIFIESTA EXPRESAMENTE Y DECLARA, BAJO SU RESPONSABILIDAD, que es cierto cuanto suscribe, y que aporta todos los documentos que relaciona, y SOLICITA LA CONCESIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN. Y AUTORIZA a los efectos de la normativa de protección de datos de carácter personal, a esta administración a la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de datos declarados y demás circunstancias relativas a la licencia solicitada

De conformidad con el art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, esta Administración podrá consultar o recaudar los datos o documentos necesarios para la tramitación de su solicitud, salvo que manifieste su oposición a esta consulta en el siguiente recuadro, supuesto en el que deberá aportar dicha documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Responsable del tratamiento	Ayuntamiento de Ourense
Finalidades del tratamiento	La tramitación administrativa que se derive de la gestión de esta solicitud.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea realizada en interés público o para el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento. Consentimiento de las personas interesadas, cuando corresponda
Destino de los datos	Departamentos municipales con competencias en la tramitación de la materia sobre a que verse su solicitud o, cuando corresponda, empresas concesionarias de servicios públicos u otras administraciones públicas
Ejercicio de derechos	Podrá ejercer sus derechos mediante una solicitud realizada ante el Ayuntamiento de Ourense, solicitud que podrá presentarse según las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre.  Contacto delegado de protección de datos: dpd@ourense.gal
Más información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, en congruencia con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

### C.- COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS

#### DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL      PRIMER APELLIDO      SEGUNDO APELLIDO      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA      NOMBRE DE LA VÍA      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR      CP      LOCALIDAD

PROVINCIA      PAÍS

TELÉFONO      MÓVIL      CORREO ELECTRÓNICO

#### Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL      PRIMER APELLIDO      SEGUNDO APELLIDO      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA      NOMBRE DE LA VÍA      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR      CP      LOCALIDAD

PROVINCIA      PAIS

TELÉFONO      TELÉFONO MÓVIL      CORREO ELECTRÓNICO

#### DATOS DEL EDIFICIO

Dirección (calle, lugar):      Localidad:

Referencia catastral:

#### DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

Descripción de las obras:

Superficie total afectada      m<sup>2</sup>

Presupuesto de Ejecución Material:      €

Consulta urbanística previa: nº Expediente:

Otros expedientes relacionados: nº Expediente:

#### DOCUMENTACIÓN APORTADA

##### A. DOCUMENTACIÓN GENERAL:

##### 1. Datos identificativos de la persona solicitante:

- Personas físicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la solicitante y de la representante.
  - b. Las personas que comparezcan o firmen en representación de otra, acompañarán además un documento que acredite debidamente dicha representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
- Personas jurídicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la persona representante y documentación acreditativa de la representación.
  - b. Escritura o documento de constitución y/o Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- Comunidad de propietarios:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la o del presidente. En caso de que la solicitud la realice lo/a administrador/a de la comunidad, aportará su DNI y documento que acredite debidamente su representación (autorización expresa, poder

74



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- notarial o declaración responsable).
- b. Además acta del nombramiento de la o del presidente o acta de la reunión de propietarios en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras.
  2. Plano de situación y localización a escala mínima 1:2000 y 1:500 respectivamente.
  3. Presupuesto detallado de la obra o actuación a realizar: el presupuesto deberá estar firmado por el/la contratista, ejecutor de la obra o técnico/a competente.
  4. Reportaje fotográfico de la fachada de la edificación y de la zona de la obra suscrita por la persona solicitante.
  5. En los casos de obras en fachadas que necesiten andamios: Certificado de técnico/a competente en el que se indique que la colocación de los andamios se hace bajo su dirección y que reunirán las debidas condiciones de seguridad una vez instalados.
  6. Copia de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos, y manifestación expresa de que cuenta con los necesarios.
  7. En el caso de presentar documentación técnica: Declaración responsable (o certificado colegial) del técnico/a competente en el que figuren sus datos personales y profesionales de manera que permita su identificación y en la que se acredite que no está inhabilitado o incurso en causa de incompatibilidad.
  8. Autoliquidación de las tasas e ICIO.

La persona solicitante DECLARA BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD que es cierto lo que manifiesta, y que aporta la siguiente documentación que acredita:

- Que las características indicadas reflejan fielmente las obras a realizar.
- Que las obras solicitadas no afectan al volumen, ni su estructura del inmueble ni sus instalaciones o elementos comunes.
- Que las obras se limitan a la sustitución de los elementos en mal estado por otros nuevos de iguales o similares características.
- Que no se alterará la distribución interior de las viviendas ni las condiciones de habitabilidad.
- Que la edificación no está sujeta a ningún tipo de catalogación.
- Que se respetarán las normas de buena construcción, convivencia ciudadana y respeto por el descanso de los vecinos.
- Que se cumplirán los requisitos de la normativa específica de tratamiento de residuos.
- Que no se van a realizar obras sujetas al deber previo de obtención de licencia.
- Que la edificación principal cuenta con licencia de primera ocupación (o se identificará al promotor y año de construcción).
- Que cuenta con las autorizaciones para la ocupación del dominio público o sectoriales que resulten necesarias.
- Que la comunicación previa presentada cumple en todos sus términos con la ordenación urbanística de aplicación y aporta toda la documentación preceptiva.

Y AUTORIZA, a los efectos de la normativa de protección de datos de carácter personal, a esta administración a la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de datos declarados y demás circunstancias relativas al ejercicio de la actividad a desarrollar.

Y COMUNICA que iniciará las obras a partir del día \_\_\_\_\_ (La comunicación deberá realizarse con una antelación mínima de 15 días hábiles) y la ejecución de las obras tiene un plazo aproximado de \_\_\_\_\_.

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE COMUNICACIONES PREVIAS URBANÍSTICAS**

SE INFORMA QUE, conforme al artículo 146.2 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, la comunicación previa, transcurrido el plazo de quince días hábiles desde su presentación, constituye título habilitante para el inicio de las obras o actuación comunicada, siempre que cumpla con los requisitos exigidos por la normativa de aplicación, requisitos que en su comunicación, manifiesta que cumple bajo su responsabilidad, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte de este Ayuntamiento.

SE LE ADVIERTE QUE "La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquiera dato, manifestación o documento que se aporta o incorpora a la comunicación previa conlleva, después de audiencia de la persona interesada, la declaración de ineficacia de la comunicación efectuada e impide el ejercicio del derecho o de la actividad afectada desde la notificación de la resolución por la que se declare la ineficacia de la comunicación efectuada, sin perjuicio de las sanciones que proceda imponer por tales hechos.

La resolución administrativa que constate las circunstancias a las que se refiere el punto anterior, llevará aparejado el inicio de las correspondientes actuaciones y la exigencia de responsabilidades y podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al punto 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, que no será inferior a tres meses ni superior a un año."

De conformidad con el art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, esta Administración podrá consultar o recaudar los datos o documentos necesarios para la tramitación de su solicitud, salvo que manifieste su oposición a esta consulta en el siguiente recuadro, supuesto en el que deberá aportar dicha documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Responsable del tratamiento	Ayuntamiento de Ourense
Finalidades del tratamiento	La tramitación administrativa que se derive de la gestión de esta solicitud.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea realizada en interés público o para el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento. Consentimiento de las personas interesadas, cuando corresponda



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

Destino de los datos	Departamentos municipales con competencias en la tramitación de la materia sobre a que verse su solicitud o, cuando corresponda, empresas concesionarias de servicios públicos u otras administraciones públicas
Ejercicio de derechos	Podrá ejercer sus derechos mediante una solicitud realizada ante el Ayuntamiento de Ourense, solicitud que podrá presentarse según las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre.  Contacto delegado de protección de datos: dpd@ourense.gal
Más información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, en congruencia con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

## D.- COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS – ADAPTACIÓN LOCAL PARA ACTIVIDAD

### DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL      PRIMER APELLIDO      SEGUNDO APELLIDO      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA      NOMBRE DE LA VÍA      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR      CP      LOCALIDAD

PROVINCIA      PAÍS

TELÉFONO      MÓVIL      CORREO ELECTRÓNICO

### Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL      PRIMER APELLIDO      SEGUNDO APELLIDO      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA      NOMBRE DE LA VÍA      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR      CP      LOCALIDAD

PROVINCIA      PAÍS

TELÉFONO      TELÉFONO MÓVIL      CORREO ELECTRÓNICO

### DATOS DEL LOCAL

Dirección (calle, lugar):      Localidad:

Referencia catastral:

### DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE ADAPTACIÓN

Descripción de las obras:

Actividad a la que se va a destinar las obras:

Superficie total adaptada      m<sup>2</sup>      Superficie total del local para actividad      m<sup>2</sup>

Presupuesto de Ejecución Material:      €

Consulta urbanística previa: nº Expediente:

Otros expedientes relacionados: nº Expediente:

### DOCUMENTACIÓN APORTADA

#### A. DOCUMENTACIÓN GENERAL:

##### 1. Datos identificativos de la persona solicitante:

- Personas físicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la solicitante y de la representante.
  - b. Las personas que comparezcan o firmen en representación de otra, acompañarán además un documento que acredite debidamente dicha representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
- Personas jurídicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la persona representante y documentación acreditativa de la representación.

77



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- b. Escritura o documento de constitución y/o Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- Comunidad de propietarios:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la o del presidente. En caso de que la solicitud la realice lo/a administrador/a de la comunidad, aportará su DNI y documento que acredite debidamente su representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
  - b. Además acta del nombramiento de la o del presidente o acta de la reunión de propietarios en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras.
- 2. Documento acreditativo de la disponibilidad del local (contrato de arrendamiento o escritura de compra etc.).
- 3. Proyecto técnico de las obras de adaptación que se van a realizar, firmado por persona técnica competente, incluyendo planos de situación y deslinde, plantas alzados y secciones del local, justificación del cumplimiento de las Exigencias Básicas del Código Técnico de la Edificación. El proyecto deberá justificar que tras las obras el local será apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función de este y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad, aislamiento térmico y acústico, seguridad contra incendios y accesibilidad precisas para el uso pretendido.
- 4. Declaración de la persona técnica que suscribe el proyecto de que este cumple en todos sus términos con la ordenación urbanística de aplicación.
- 5. Proyecto técnico de la actividad y de las instalaciones (o Memoria en el caso de instalaciones de pequeña entidad) redactado por técnico/a competente.
- 6. Copia de las autorizaciones e informes sectoriales que sean preceptivos, junto con la manifestación expresa de que cuenta con todos los necesarios para el inicio de la actividad.
- 7. Oficio de dirección de las obras.
- 8. Reportaje fotográfico del local, fachadas e interior del local, suscrita por la persona solicitante y por el técnico redactor del proyecto.
- 9. Declaración responsable (o certificado colegial) de la persona autora del proyecto y del responsable de la dirección de las obras en el que figuren sus datos personales y profesionales de manera que permita su identificación y en la que se acredite que no está inhabilitada o incurso en causa de incompatibilidad
- 10. En el caso de edificaciones en situación de fuera de ordenación, renuncia del propietario del inmueble al incremento del valor en caso de expropiación, según modelo.
- 11. Autoliquidación de las tasas e ICIO.

La persona solicitante DECLARA BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD que es cierto lo que manifiesta, y que aporta la siguiente documentación que acredita:

- Que si dispone de maquinaria, esta estará instalada sobre soportes antivibratorios y aislada de paredes medianeras.
- Que las obras solicitadas no están sujetas a la licencia municipal previa de conformidad con el artículo 146.2 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia y la edificación no está sujeta a ningún tipo de catalogación.
- Que no se trata de una actividad sujeta a la licencia previa.
- Que las obras cumplen íntegramente la normativa municipal del Ayuntamiento de Ourense.
- Que se respetarán las normas de buena construcción, convivencia ciudadana y respeto por el descanso de los vecinos.
- Que se cumplirán los requisitos de la normativa específica de tratamiento de residuos.
- Que la edificación principal cuenta con licencia de primera ocupación.
- Que cuenta con las autorizaciones para la ocupación del dominio público o sectoriales que resulten necesarias.
- Que en la ejecución de la obra se respetarán las medidas de seguridad y salud laboral según R.D. 1627/97.
- Que aporta toda la documentación preceptiva.
- Que son ciertos todos los datos recogidos en este impreso.

Y AUTORIZA, a los efectos de la normativa de protección de datos de carácter personal, a esta administración a la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de datos declarados y demás circunstancias relativas al ejercicio de la actividad a desarrollar.

Y COMUNICA que iniciará las obras a partir del día \_\_\_\_\_ (La comunicación deberá realizarse con una antelación mínima de 15 días hábiles) y la ejecución de las obras tiene un plazo aproximado de \_\_\_\_\_.

Una vez finalizada la instalación el/la solicitante se compromete a presentar comunicación previa del inicio de la actividad aportando certificado final de la obra y de las instalaciones e informe acústico.

#### INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE COMUNICACIONES PREVIAS URBANÍSTICAS

SE INFORMA QUE, conforme al artículo 146.2 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, la comunicación previa, transcurrido el plazo de quince días hábiles desde su presentación, constituye título habilitante para el inicio de las obras o actuación comunicada, siempre que cumpla con los requisitos exigidos por la normativa de aplicación, requisitos que en su comunicación, manifiesta que cumple bajo su responsabilidad, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte de este Ayuntamiento.

SE LE ADVIERTE QUE "La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquiera dato, manifestación o documento que se aporta o incorpora a la comunicación previa conlleva, después de audiencia de la persona interesada, la declaración de ineficacia de la comunicación efectuada e impide el ejercicio del derecho o de la actividad afectada desde la notificación de la resolución por la que se declare la ineficacia de la comunicación efectuada, sin perjuicio de las sanciones que proceda imponer por tales hechos.

La resolución administrativa que constata las circunstancias a las que se refiere el punto anterior, llevará aparejado el inicio de las correspondientes actuaciones y la exigencia de responsabilidades y podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al punto 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 período de tiempo determinado, que no será inferior a tres meses ni superior a un año."





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

De conformidade con el art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, esta Administración podrá consultar o recaudar los datos o documentos necesarios para la tramitación de su solicitud, salvo que manifieste su oposición a esta consulta en el siguiente recuadro, supuesto en el que deberá aportar dicha documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Responsable del tratamiento	Ayuntamiento de Ourense
Finalidades del tratamiento	La tramitación administrativa que se derive de la gestión de esta solicitud.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea realizada en interés público o para el ejercicio de poder públicos conferidos al responsable del tratamiento. Consentimiento de las personas interesadas, cuando corresponda
Destino de los datos	Departamentos municipales con competencias en la tramitación de la materia sobre a que verse su solicitud o, cuando corresponda, empresas concesionarias de servicios públicos u otras administraciones públicas
Ejercicio de derechos	Podrá ejercer sus derechos mediante una solicitud realizada ante el Ayuntamiento de Ourense, solicitud que podrá presentarse según las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre. Contacto delegado de protección de datos: dpd@ourense.gal
Más información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, en congruencia con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

**E.- COMUNICACIÓN PREVIA DE INICIO DE OBRAS AUTORIZADAS**

**DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE**

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAÍS

TELÉFONO                      MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

**Y, EN SU REPRESENTACIÓN** (deberá acreditarse por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAÍS

TELÉFONO                      TELÉFONO MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

**DATOS DEL INMUEBLE**

Situación de la edificación (calle, lugar):

Referencia catastral:

**DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A INICIAR**

Título del Proyecto autorizado:

Resolución de concesión de la licencia de obra: nº Expediente

Empresa contratista designada:

Presupuesto de Ejecución Material:                      €

Otros expedientes relacionados: nº Expediente:

**DOCUMENTACIÓN APORTADA**

**A. DOCUMENTACIÓN GENERAL:**

**1. Datos identificativos de la persona solicitante:**

- Personas físicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la solicitante y de la representante.
  - b. Las personas que comparezcan o firmen en representación de otra, acompañarán además un documento que acredite debidamente dicha representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
- Personas jurídicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la persona representante y documentación acreditativa de la representación.
  - b. Escritura o documento de constitución y/o Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- Comunidade de propietarios:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la o del presidente. En caso de que la solicitud la realice lo/a administrador/a de la comunidade, aportará su DNI y documento que acredite debidamente su representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
  - b. Además, acta del nombramiento de la o del presidente o acta de la reunión de propietarios en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras.
- 2. Proyecto de Ejecución, en caso de que no se hubiera presentado previamente.
- 3. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones redactado por el técnico competente de acuerdo con el R.D. Ley 1/1998, en caso de que no se hubiera presentado previamente (edificaciones con división horizontal).
- 4. Estudio de seguridad y salud según R.D. 1627/1997 redactado por el técnico competente, en caso de que no se hubiera presentado previamente.
- 5. Oficio de la dirección de la ejecución de la obra, en caso de que no se hubiera presentado previamente.
- 6. Oficio de coordinador de seguridad y salud.
- 7. Estudio de gestión de residuos según R.D. 105/2008, en caso de que no se hubiera presentado previamente.
- 8. Documento firmado por el técnico redactor del proyecto donde señale que el proyecto técnico de ejecución se ajusta y desarrolla las determinaciones del proyecto básico que sirvió para la concesión de la licencia sin introducir modificaciones sustanciales.
- 9. Autoliquidación de las tasas e ICIO.

La persona solicitante DECLARA BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD que es cierto lo que manifiesta, y que aporta la siguiente documentación que acredita:

- Que son ciertos todos los datos recogidos en este impreso.
- Que se compromete a comunicar cualquier cambio de la empresa contratista.
- Que se compromete a solicitar inspección reglamentaria al alcanzar el nivel de estructura de planta baja, así como al alcanzar el nivel de estructura de altura total autorizada.
- Que se compromete a comunicar cualquier modificación substancial con anterioridad a su realización.
- Que dará cumplimiento a todas las condiciones recogidas en la licencia de obra que se va a ejecutar.
- Que aporta la totalidad de la documentación preceptiva.

Y AUTORIZA, a los efectos de la normativa de protección de datos de carácter personal, a esta administración a la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de datos declarados y demás circunstancias relativas al ejercicio de la actividad a desarrollar.

Y COMUNICA que iniciará las obras a partir del día \_\_\_\_\_ (La comunicación deberá realizarse con una antelación mínima de 15 días hábiles).

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE COMUNICACIONES PREVIAS URBANÍSTICAS**

SE INFORMA QUE, conforme al artículo 146.2 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, la comunicación previa, transcurrido el plazo de quince días hábiles desde su presentación, constituye título habilitante para el inicio de las obras o actuación comunicada, siempre que cumpla con los requisitos exigidos por la normativa de aplicación, requisitos que en su comunicación, manifiesta que cumple bajo su responsabilidad, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte de este Ayuntamiento.

SE LE ADVIERTE QUE "La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquiera dato, manifestación o documento que se aporta o incorpora a la comunicación previa conlleva, después de audiencia de la persona interesada, la declaración de ineficacia de la comunicación efectuada e impide el ejercicio del derecho o de la actividad afectada desde la notificación de la resolución por la que se declare la ineficacia de la comunicación efectuada, sin perjuicio de las sanciones que proceda imponer por tales hechos.

La resolución administrativa que constata las circunstancias a las que se refiere el punto anterior, llevará aparejado el inicio de las correspondientes actuaciones y la exigencia de responsabilidades y podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al punto 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 período de tiempo determinado, que no será inferior a tres meses ni superior a un año."

De conformidad con el art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, esta Administración podrá consultar o recaudar los datos o documentos necesarios para la tramitación de su solicitud, salvo que manifieste su oposición a esta consulta en el siguiente recuadro, supuesto en el que deberá aportar dicha documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Responsable del tratamiento	Ayuntamiento de Ourense
Finalidades del tratamiento	La tramitación administrativa que se derive de la gestión de esta solicitud.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea realizada en interés público o para el ejercicio de poder públicos conferidos al responsable del tratamiento. Consentimiento de las personas interesadas, cuando corresponda
Destino de los datos	Departamentos municipales con competencias en la tramitación de la materia sobre a que verse su solicitud o, cuando corresponda, empresas concesionarias de servicios públicos u otras administraciones públicas



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Ejercicio de derechos	Podrá ejercer sus derechos mediante una solicitud realizada ante el Ayuntamiento de Ourense, solicitud que podrá presentarse según las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre. Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Más información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, en congruencia con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

## F.- COMUNICACIÓN PREVIA DE PRIMERA OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS

### DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL      PRIMER APELLIDO      SEGUNDO APELLIDO      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA      NOMBRE DE LA VÍA      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR      CP      LOCALIDAD

PROVINCIA      PAÍS

TELÉFONO      MÓVIL      CORREO ELECTRÓNICO

### Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL      PRIMER APELLIDO      SEGUNDO APELLIDO      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA      NOMBRE DE LA VÍA      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR      CP      LOCALIDAD

PROVINCIA      PAÍS

TELÉFONO      TELÉFONO MÓVIL      CORREO ELECTRÓNICO

### DATOS DEL INMUEBLE

Situación de la edificación (calle, lugar):

Referencia catastral:

### DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A INICIAR

Título del Proyecto autorizado:

Resolución de concesión de la licencia de obra: nº Expediente

Empresa contratista designada:

Presupuesto de Ejecución Material:      €

Otros expedientes relacionados: nº Expediente:

### DOCUMENTACIÓN APORTADA

#### A. DOCUMENTACIÓN GENERAL:

##### 1. Datos identificativos de la persona solicitante:

- Personas físicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la solicitante y de la representante.
  - b. Las personas que comparezcan o firmen en representación de otra, acompañarán además un documento que acredite debidamente dicha representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
- Personas jurídicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la persona representante y documentación acreditativa de la representación.
  - b. Escritura o documento de constitución y/o Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de

83



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.

A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.

Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>

CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- que se trate.
- Comunidade de propietarios:
    - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la o del presidente. En caso de que la solicitud la realice el/la administrador/a de la comunidad, aportará su DNI y documento que acredite debidamente su representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
    - b. Además, acta del nombramiento de la o del presidente o acta de la reunión de propietarios en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras.
  - 2. Certificado acreditativo de la efectividad y completa finalización de las obras suscrito por la dirección facultativa de la obra, visado por el colegio profesional correspondiente.
  - 3. Certificado de la dirección facultativa donde se señala que las obras se ajustan a las determinaciones de la licencia concedida, sin introducir modificaciones o con las que se incorporan en la memoria descriptiva y planos de estado final de obra, las cuáles no serían sustanciales.
  - 4. Memoria descriptiva y planos del estado final de obra que recojan con claridad y precisión las variaciones introducidas respecto de la licencia concedida, sean o no sustanciales.
  - 5. Certificado de liquidación final del coste de la obra.
  - 6. Acta de recepción de las obras, suscritas por la dirección facultativa, empresa contratista y titular de la construcción.
  - 7. En su caso, Boletín de Instalación de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones. En edificios de más de 20 viviendas o uso no residencial, certificado final de obra (expedido por el Ingeniero o Ingeniero técnico de Telecomunicaciones), sellados por la Jefatura de Inspección de Telecomunicaciones.
  - 8. Certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de la idónea ejecución de las acometidas de las redes de suministro.
  - 9. Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble de conformidad con su normativa reguladora.
  - 10. Fotografías de la totalidad de las fachadas y lugares donde se introdujesen modificaciones.
  - 11. Auto liquidación de las tasas e ICIO.

La persona solicitante DECLARA BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD que es cierto lo que manifiesta, y que aporta la siguiente documentación que acredita:

- Que se cumplieron la totalidad de las condiciones impuestas en la licencia de obra (cesiones obligatorias, inscripción de la indivisibilidad de la parcela etc) y, en su caso, fueron ejecutadas las obras complementarias de urbanizaciones.
- Que la edificación está terminada y se ajusta a la licencia urbanística otorgada.
- Que la edificación finalizada cumple los requisitos exigidos para el uso a lo que se destina, de conformidad con la licencia urbanística otorgada.
- Que la comunicación previa presentada cumple en todos sus términos con la ordenación urbanística de aplicación.
- Que fueron reparados o reparados el pavimento, arbolada, conducciones y cuántos otros elementos urbanísticos resultaran afectados por la ejecución de la obra y retirados la totalidad de los andamios materiales sobrantes o vallas.

Y AUTORIZA, a los efectos de la normativa de protección de datos de carácter personal, a esta administración a la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de datos declarados y demás circunstancias relativas al ejercicio de la actividad a desarrollar.

Y COMUNICA que ocupará la edificación a partir del día \_\_\_\_\_ (La comunicación deberá realizarse con una antelación mínima de 15 días hábiles).

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE COMUNICACIONES PREVIAS URBANÍSTICAS**

SE INFORMA QUE, conforme al artículo 146.2 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, la comunicación previa, transcurrido el plazo de quince días hábiles desde su presentación, constituye título habilitante para el inicio de las obras o actuación comunicada, siempre que cumpla con los requisitos exigidos por la normativa de aplicación, requisitos que en su comunicación, manifiesta que cumple bajo su responsabilidad, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte de este Ayuntamiento.

SE LE ADVIERTE QUE "La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquiera dato, manifestación o documento que se aporta o incorpora a la comunicación previa conlleva, después de audiencia de la persona interesada, la declaración de ineficacia de la comunicación efectuada e impide el ejercicio del derecho o de la actividad afectada desde la notificación de la resolución por la que se declare la ineficacia de la comunicación efectuada, sin perjuicio de las sanciones que proceda imponer por tales hechos.

La resolución administrativa que constata las circunstancias a las que se refiere el punto anterior, llevará aparejado el inicio de las correspondientes actuaciones y la exigencia de responsabilidades y podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al punto 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 período de tiempo determinado, que no será inferior a tres meses ni superior a un año."

De conformidad con el art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, esta Administración podrá consultar o recaudar los datos o documentos necesarios para la tramitación de su solicitud, salvo que manifieste su oposición a esta consulta en el siguiente recuadro, supuesto en el que deberá aportar dicha documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Responsable del tratamiento	Ayuntamiento de Ourense
-----------------------------	-------------------------



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:PAJ3D7F1YPNTHBRS



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

Finalidades del tratamiento	La tramitación administrativa que se derive de la gestión de esta solicitud.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea realizada en interés público o para el ejercicio de poder públicos conferidos al responsable del tratamiento. Consentimiento de las personas interesadas, cuando corresponda
Destino de los datos	Departamentos municipales con competencias en la tramitación de la materia sobre a que verse su solicitud o, cuando corresponda, empresas concesionarias de servicios públicos u otras administraciones públicas
Ejercicio de derechos	Podrá ejercer sus derechos mediante una solicitud realizada ante el Ayuntamiento de Ourense, solicitud que podrá presentarse según las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre.  Contacto delegado de protección de datos: dpd@ourense.gal
Más información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, en congruencia con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

**EXPEDIENTE: 2026004155**

**Asunto:** PROXECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATUREZA URBANÍSTICA E DAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE CONFORMIDADE MUNICIPAL (ECCOM) DO CONCELLO DE OURENSE

**Trámite:** MEMORIA XUSTIFICATIVA DO PROXECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATUREZA URBANÍSTICA E DAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE CONFORMIDADE MUNICIPAL (ECCOM) DO CONCELLO DE OURENSE

En relación co asunto de referencia, e en cumprimento do ordenado polo concelleiro, fórmase a memoria xustificativa do PROXECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATUREZA URBANÍSTICA E DAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE CONFORMIDADE MUNICIPAL (ECCOM) DO CONCELLO DE OURENSE, incluíndo o texto articulado do proxecto como anexo e unha proposta de acordo para a súa aprobación.

## **I. Memoria xustificativa**

### **1. Antecedentes. Cuestións xerais**

A normativa urbanística galega experimentou nos últimos anos un proceso de reforzo e adaptación orientado a garantir unha maior seguridade xurídica, clarificar os procedementos e avanzar na simplificación administrativa das actuacións que implican o uso do solo, subsolo ou do voo. A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, de solo de Galicia, estableceu un marco xurídico común para os actos de transformación ou utilización do territorio, identificando de forma precisa os supostos nos que é necesario un título habilitante previo —xa sexa unha licenza urbanística ou unha comunicación previa— para poder levar a cabo actuacións con incidencia territorial, edificatoria ou de uso.

1



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Esta norma foi desenvolvida regulamentariamente mediante o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do solo de Galicia, e ambos os dous textos foron obxecto de sucesivas modificacións que afondaron na sistematización destes procedementos.

Neste contexto, o sistema de intervención administrativa definido pola normativa urbanística galega fundaméntase na diferenciación entre actuacións que deben ser sometidas a control previo mediante licenza e aquelas que, pola súa menor entidade ou impacto, poden acollerse ao réxime de comunicación previa. Esta distinción responde tanto a criterios técnicos como á necesidade de protección do interese público, o medio ambiente, o patrimonio ou a ordenación urbanística vixente.

No ámbito municipal, a xestión destes procedementos require instrumentos normativos claros que permitan aplicar de forma homoxénea e eficiente os criterios establecidos na lexislación autonómica. Por iso, esta Ordenanza ten por obxecto desenvolver e concretar o réxime aplicable aos títulos habilitantes urbanísticos -en especial, a licenza urbanística e a comunicación previa-, determinando, coa maior precisión posible, que tipo de obras, instalacións, usos ou intervencións están sometidas a un ou outro réxime.

A anterior ordenanza reguladora de actos de natureza urbanística data de novembro de 2013, o que implica un importante desfase de regulación cos profundos cambios normativos que se foron producindo durante a década seguinte. Procede unha nova e completa redacción da ordenanza, en vez da súa modificación, procurando convertelo nun instrumento útil para garantir a coherencia entre a normativa autonómica e a súa aplicación a nivel local; achegando transparencia, seguridade xurídica e eficiencia na tramitación. Unha ordenanza que, ademais, pretende facilitar o exercicio de dereitos por parte da cidadanía e das empresas, reducindo a carga administrativa innecesaria sen prexuízo das potestades de control e disciplina urbanística que lle corresponden ao Concello. Procúrase así facilitar o exercicio dos dereitos das persoas promotoras, empresas e cidadanía en xeral, reducindo cargas innecesarias, pero sen renunciar ao control urbanístico que lle corresponde á Administración local.

2



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

En liña co disposto no artigo 12 da Lei 2/2016, e cos artigos concordantes do Decreto 143/2016, esta Ordenanza define o contido, alcance, requisitos e efectos dos títulos habilitantes de natureza urbanística, adaptándoos ás características propias do termo municipal de Ourense e respectando os principios de legalidade, eficacia e simplificación administrativa. Ademais, achega regulación complementaria sobre o seguimento do proceso construtivo ata a súa finalización.

Por outra parte e na mesma liña relativa á emisión e control dos títulos habilitantes de natureza urbanística, debemos de considerar que o mandato de simplificación contido na Directiva 2006/123/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 12 de decembro de 2006, Directiva de servizos, oríentase á regulación das entidades de certificación de conformidade municipal e ás entidades de colaboración, dentro do proceso de transición desde unha Administración “autorizadora” a unha Administración “comprobadora”, que implica a norma comunitaria.

Estas entidades foron reguladas por primeira vez na Comunidade Autónoma de Galicia, na Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia coa intención de reducir os prazos para a obtención dos títulos habilitantes necesarios para o desenvolvemento das actividades.

Este réxime inicial foi ampliado coa modificación introducida na vixente Lei do solo de Galicia, Lei 2/2016, do 10 de febreiro, pola Lei de Galicia 7/2022, do 27 de decembro, pola que se introduce o artigo 146. bis da norma citada que estende o réxime citado ás licenzas urbanísticas de obra, incluíndo o solo residencial no réxime de solicitudes de licenza, actuacións comunicadas e comunicacións previas presentadas con certificacións de conformidade emitidas polas ECCOM o que determina que os informes xurídicos e técnicos municipais pasen a ser facultativos.

Esta regulación veu a completarse definitivamente coa aprobación do Decreto 60/2025, do 21 de xullo, da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, polo que se regulan as entidades de certificación de conformidade municipal na Comunidade Autónoma de Galicia e o seu rexistro, que regula dunha maneira detallada a natureza, réxime xurídico, funcións e rexistro das ECCOM no ámbito da comunidade autónoma.

3



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Pese a esta detallada regulación legal, ata agora o Concello de Ourense non regulou a actuación destas entidades diante desta administración. Resulta pois obrigado e conveniente para o interese xeral da cidadanía unha regulación máis detallada da actuación destas entidades diante da administración municipal, o que se pretende con esta ordenanza na que, dada a súa íntima conexión e atendendo a outros exemplos comparados, fúndese a regulación das actuacións urbanísticas e a das ECOM nunha soa ordenanza, dedicando o Título IV á súa regulación.

A súa aprobación realízase no exercicio da autonomía local recoñecida pola Constitución, conforme ao procedemento establecido no artigo 49 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local.

## **2. Criterios seguidos para a elaboración do proxecto de ordenanza**

Así pois é esta unha cuestión de gran transcendencia e de forte actualidade que necesita da súa periódica revisión con motivo de atoparse permanentemente actualizada.

No caso do Concello de Ourense sentiuse desde hai tempo a necesidade de actualizar a ordenanza vixente, de notoria antigüidade, desfasada en moitos aspectos das normativas máis recentes. Esta necesidade, expresada polos propios técnicos municipais, determinou o encargo das ordenanzas que agora se integran neste texto a equipos especializados externos dadas as limitacións dos medios propios desta administración. Loxicamente, estes equipos estiveron en contacto permanente co Concello e os textos presentados son os consensuados cos técnicos municipais, tratando de resolver os problemas que se detectaron na práctica diaria, aplicando os últimos avances normativos na materia.

## **3.- Contido do borrador de ordenanza**

O borrador presentado divídese nunha exposición de motivos, catro títulos, catro disposicións adicionais, dúas disposicións transitorias, unha disposición derogatoria e unha disposición final.

4



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

O título primeiro dedícase ás disposicións xerais, trata do obxecto, suxeitos obrigados, medios de intervención na actividade urbanística, definicións, actos suxeitos a comunicación previa urbanística, actos suxeitos a licenzas urbanísticas, actos non suxeitos nin a licenza urbanística nin a comunicacións previas, a actuacións sobre terreos e inmobles do sector público, a prelación entre as licenzas e outros títulos ou autorizacións administrativas, ao erro na cualificación do procedemento e nas responsabilidades.

Pola súa banda, o título segundo dedícase a regular a información urbanística e procedementos previos, divididos en sete artigos que regulan, respectivamente, o dereito a información urbanística, o acceso á documentación e aos expedientes administrativos, á exposición ao público, ás normas comúns ás actuacións de información urbanística, á consulta urbanística ou información urbanística común, á cédula urbanística e á aliñación.

O título terceiro, regula os medios de intervención e os tipos de procedementos e divídese en catro capítulos nomeados, correlativamente, de disposicións comúns a todos os procedementos, á tramitación das comunicacións previas, á tramitación das licenzas, ao tratamento de incidentes durante as obras e á intervención das entidades de certificación de conformidade municipal.

Por último, o título cuarto desenvolve o réxime de actuación das entidades de certificación de conformidade municipal, ECCOM, diante do Concello de Ourense.

En total a ordenanza divídese en 65 artigos.

A Disposición adicional primeira regula as referencias normativas recollidas nesta ordenanza que se entenderán automaticamente estendidas ás disposicións que, por norma posterior, modifiquen ou substitúan ás mencionadas; a Disposición adicional segunda, os modelos normalizados; a terceira, a facultade do órgano municipal competente para aprobar instrucións interpretativas dos procedementos establecidos na ordenanza, e a cuarta, a necesidade de adaptar as ordenanzas fiscais ás súas disposicións.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

No que se refire á Disposición transitoria primeira establece o réxime xurídico dos procedementos xa iniciados antes da entrada en vigor da ordenanza, e na Disposición transitoria segunda recóllese o réxime xurídico do procedemento para a obtención do orzamento de execución material dunha edificación de forma simplificada.

A Disposición derogatoria regula, a abolición de todas as disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ao seu contido, e a Disposición final á entrada en vigor.

Os Anexos pola súa parte regulan:

- Normas para a presentación de Proxectos Técnicos en Formato Dixital (I)
- Manual para a obtención de orzamento de execución material dunha edificación de forma simplificada (II)
- Modelos normalizados (III)

Trátase pois dunha regulación ampla e completa da materia que intente responder ás diversas situacións que acotío se producen.

## **II. Xustificación da adecuación do proxecto aos principios de boa regulación.**

A regulación contida no proxecto estímase acomodada aos principios de necesidade e eficacia (sendo evidente a existencia de razóns de interese xeral que xustifican esta iniciativa normativa, co fin de regular unha materia tan importante), proporcionalidade, e seguridade xurídica (ao ser coherente a regulación co resto do ordenamento, procurárase unha redacción clara e comprensible dos seus preceptos).

Con respecto ao principio de transparencia, estímase que se lle dá cumprimento a través desta memoria (que explicita os criterios sucesivos para a elaboración da ordenanza) e do propio procedemento de aprobación, no que se insire un trámite de información pública de trinta días hábiles da ordenanza inicialmente aprobada polo Pleno. En suma, dáse cumprimento aos principios de boa regulación.

6



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

A regulación proposta non implica novos gastos futuros para o Concello neste campo.

### III. Tramitación do proxecto de ordenanza

Con respecto á tramitación da proposta de proxecto de ordenanza, esta esixe os seguintes trámites:

1. Polo que se refire ao trámite de consulta pública previa, previsto no artigo 133.1 da Lei 39/2015 do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, estímase que este trámite non é de aplicación debido a que as ordenanzas municipais teñen un procedemento especial e completo de tramitación e aprobación, contido no artigo 49 da Lei de bases de réxime local (e complementado, para o caso do Concello de Ourense, co previsto nos artigos 94 a 98 do Regulamento Orgánico). A este respecto, a sentenza da Sala do Contencioso Administrativo do Tribunal Supremo do 31 de xaneiro de 2023 (rec. 4791/2021) fixou como doutrina interpretativa, por referencia ás ordenanzas fiscais, a de que “o art. 17 do Real Decreto Lexislativo 2/2004, do 5 de marzo , polo que se aproba o texto refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais, que regula o procedemento de elaboración e aprobación das ordenanzas fiscais locais, constitúe lexislación especial por razón da materia, polo que, de conformidade co disposto na disposición adicional 1ª, apartado 1, da Lei 39/2015, non resulta esixible seguir o trámite de consulta pública previsto no art. 133.1 LPAC, como trámite previo ao procedemento de elaboración e aprobación das ordenanzas fiscais establecido no art. 17 TRLHL”. Se ben é certo que esta doutrina xurisprudencial se refire especificamente ás ordenanzas fiscais, o argumento do Alto Tribunal é plenamente aplicable, mudando o mudable, ás ordenanzas comúns como a que nos ocupa, dado que, ao igual que sucede co artigo 17 do TRFL verbo das ordenanzas fiscais, o artigo 49 da Lei de bases de réxime local contén a regulación especial do procedemento de aprobación das ordenanzas non fiscais, sendo esta regulación especial plenamente comparable – en canto ao seu grao de detalle – á das ordenanzas fiscais. Con máis motivo, cabe engadir que o procedemento especial das ordenanzas locais previsto na Lei de bases contempla un mecanismo de participación cidadá máis amplo e completo que a consulta pública previa do artigo 133 da LPAC, cunha maior publicidade e sobre a base dun texto articulado íntegro e dun expediente no que xa

7



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

constan os informes preceptivos, permitindo por tanto unha participación cualitativamente maior e máis intensa da veciñanza no proceso de aprobación da norma, polo que en todo caso os principios de transparencia e participación quedan plenamente garantidos no procedemento.

2. A lexislación vixente esixe como trámite preceptivo que a Asesoría Xurídica Xeral emita un informe previo á aprobación do proxecto pola Disposición (de conformidade co establecido no artigo 3.3.d).1º) do Real Decreto 128/2018, do 16 de febreiro, en relación co establecido na Disposición Adicional 4ª do dito Real Decreto e co disposto no artigo 129 en relación coa Disposición Adicional 8ª da Lei de bases do réxime local, tendo igualmente en conta o disposto no artigo 49 desta Lei). Non existen outros informes municipais preceptivos conforme á normativa vixente.
3. O proxecto informado pola Asesoría Xurídica Xeral deberá someterse á aprobación da Xunta de Goberno Local, conforme ao artigo 127.1.la) da Lei de bases de réxime local.
4. De conformidade co establecido no artigo 94.2 do Regulamento Orgánico, unha vez aprobado pola Xunta de Goberno o proxecto será remitido á Comisión de Pleno, que abrirá un prazo de dez días hábiles para emendas dos grupos políticos. Non obstante o anterior, esta norma prevé tamén que a apertura do prazo de emendas se poderá realizar mediante a comunicación da secretaría da Xunta de Goberno Local aos voceiros dos grupos municipais, unha vez que este órgano aprobe o proxecto (o cómputo do prazo iniciárase o día seguinte á comunicación e os voceiros dos grupos municipais poderán renunciar a este mediante a presentación dun escrito dirixido á secretaría xeral do pleno no prazo de dous días contados desde a comunicación). Estímase preferible seguir o trámite por esta segunda vía, dado que axiliza o procedemento, ao permitir a apertura do trámite de emendas directamente, sen necesidade de reunir previamente a Comisión do Pleno só para esta finalidade. Debatidas as emendas, a comisión ditaminará o proxecto e elevarase ao Pleno para a súa aprobación inicial, seguíndose a tramitación prevista no artigo 49 da Lei de bases do réxime local (información pública por un prazo de trinta días hábiles para alegacións e aprobación definitiva tras a súa resolución, ou de forma automática no caso de non se presentar ningunha).

8



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

5. Ademais dos trámites anteriores, hai que ter en conta que o artigo 20.6 do Texto refundido da Lei reguladora das facendas locais establece que “durante o procedemento de aprobación desta ordenanza as entidades locais solicitarán informe preceptivo daquelas administracións públicas ás que o ordenamento xurídico lles atribuíra algunha facultade de intervención sobre elas”.

Non se observa neste caso que se dea tal circunstancia.

**PROPOSTA:**

Polo exposto, propónselle á Alcaldía que se eleve á Xunta de Goberno Local a proposta de aprobación PROXECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATUREZA URBANÍSTICA E DAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE CONFORMIDADE MUNICIPAL (ECCOM) DO CONCELLO DE OURENSE, conforme ao documento que consta como anexo I.

Dar traslado deste proxecto aos grupos políticos municipais, para a formulación de emendas no prazo máximo de dez días hábiles contados a partir do día seguinte ao da recepción da comunicación deste acordo pola secretaría da Xunta de Goberno Local, facendo constar que, conforme ao artigo 94.2 do Regulamento Orgánico, os portavoces dos grupos poderán renunciar ao trámite de emendas mediante un escrito dirixido á Secretaría Xeral do Pleno no prazo de dous días contados desde a comunicación.

Ourense, na data da sinatura electrónica

O TAX

Bienvenido J. Fernández García

O xefe do servizo

Alfonso Pavón Vidal

9



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e  
disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATUREZA  
URBANÍSTICA E DAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE CONFORMIDADE MUNICIPAL  
DO CONCELLO DE OURENSE**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## ÍNDICE

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### TÍTULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS

- Artigo 1. Obxecto e ámbito de aplicación
- Artigo 2. Suxeitos obrigados
- Artigo 3. Medios de intervención na actividade urbanística
- Artigo 4. Definicións
- Artigo 5. Actos suxeitos a comunicación previa urbanística
- Artigo 6. Actos suxeitos a licenza urbanística
- Artigo 7. Actos non suxeitos nin a licenza urbanística nin a comunicación previa
- Artigo 8. Actuacións sobre terreos ou inmobles do sector público
- Artigo 9. Prelación entre as licenzas urbanísticas e outros títulos ou autorizacións administrativas
- Artigo 10. Erro na cualificación do procedemento
- Artigo 11. Responsabilidades

#### TÍTULO II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA E PROCEDEMENTOS PREVIOS

- Artigo 12. Dereito á información urbanística
- Artigo 13. Acceso á documentación e aos expedientes administrativos
- Artigo 14. Exposición ao público
- Artigo 15. Normas comúns ás actuacións de información urbanística
- Artigo 16. Consulta urbanística ou información urbanística común
- Artigo 17. Cédula urbanística
- Artigo 18. Aliñación

#### TÍTULO III. MEDIOS DE INTERVENCIÓN E TIPOS DE PROCEDEMENTO

##### CAPÍTULO I. DISPOSICIÓN COMÚNS A TODOS OS PROCEDEMENTOS

- Artigo 19. Dereitos das persoas promotoras
- Artigo 20. Deberes das persoas promotoras
- Artigo 21. Modelos normalizados e presentación da documentación
- Artigo 22. Solicitude de licenza, comunicación previa
- Artigo 23. Execución de obras e exercicio de actividades
- Artigo 24. Deber de cesión de terreos fóra de aliñacións e execución de obras de urbanización complementarias
- Artigo 25. Eficacia temporal dos títulos habilitantes urbanísticos
- Artigo 26. Cambios de titularidade dos títulos habilitantes urbanísticos





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## **CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN DE COMUNICACIÓNS PREVIAS**

**Artigo 27. Marco xeral aplicable**

**Artigo 28. Presentación e tramitación das comunicacións previas urbanísticas**

**Artigo 29. Tramitación das comunicacións previas**

**Artigo 30. Efectos das comunicacións previas**

**Artigo 31. Comunicación previa de inicio de obras de licenza con proxecto básico**

**Artigo 32. Comunicación previa de primeira ocupación dos edificios**

## **CAPÍTULO III. TRAMITACIÓN DE LICENZAS**

**Artigo 33. Marco xeral aplicable**

**Artigo 34. Procedemento xeral para a solicitude de licenzas urbanísticas**

**Artigo 35. Proxecto técnico**

**Artigo 36. Mellora da solicitude de licenza**

**Artigo 37. Emenda de deficiencias**

**Artigo 38. Informes, autorizacións e concesións administrativas**

**Artigo 39. Subrogación**

**Artigo 40. Suspensión do procedemento**

**Artigo 41. Resolución do procedemento**

**Artigo 42. Extinción das licenzas**

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

**Artigo 43. Documentación no lugar da obra**

**Artigo 44. Cambio de empresa construtora**

**Artigo 45. Execución das licenzas e modificacións do proxecto**

**Artigo 46. Obrigacións da persoa titular da licenza ao final da obra**

## **TÍTULO IV. INTERVENCIÓN DAS ENTIDADES DE CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDADE MUNICIPAL (ECCOM)**

**Artigo 47. Natureza xurídica das entidades de certificación**

**Artigo 48. Competencias e límites de intervención das ECCOM**

**Artigo 49. Medios electrónicos e identificación documental**

**Artigo 50. Réxime de responsabilidade**

**Artigo 51. Obxecto da certificación de conformidade**

**Artigo 52. Contido mínimo do certificado de conformidade**

**Artigo 53. Efectos da certificación de conformidade**

**Artigo 54. Limitacións ao ámbito de actuación das ECCOM**

**Artigo 55. Procedemento de licenza con certificación de conformidade**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

**Artigo 56. Procedemento de comunicación previa con certificación de conformidade**

**Artigo 57. Títulos habilitantes urbanísticos para iniciativas empresariais**

**Artigo 58. Funcións de colaboración coa Administración municipal**

**Artigo 59. Actas e informes de las funciones de colaboración**

**Artigo 60. Ditames de colaboración**

**Artigo 61. Procedemento de inspección e control con intervención de ECCOM**

**Artigo 62. Función de control periódico de conformidade**

**Artigo 63. Documentación da función do control periódico de conformidade**

**Artigo 64. Realización do control periódico de conformidade**

**Artigo 65. Normativa de aplicación**

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAIS**

**Disposición adicional primeira**

**Disposición adicional segunda**

**Disposición adicional terceira**

**Disposición adicional cuarta**

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIAS**

**Disposición transitoria primeira**

**Disposición transitoria segunda**

#### **DISPOSICIÓN DERROGATORIA**

**Disposición derogatoria única**

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

**Disposición final**

#### **ANEXOS**

**I.- Normas para a presentación de proxectos técnicos en formato dixital**

**II.-Manual para a obtención do orzamento de execución material dunha edificación de forma simplificada**

**III.- Modelos normalizados**

**A. Modelo de solicitude de licenza de obra**

**B. Modelo de solicitude de licenza de demolición**

**C. Modelo de comunicación previa de obras**

**D. Modelo de comunicación previa de obras para adaptación de local**

**E. Modelo de comunicación previa de inicio de obras autorizadas**

**F. Modelo de comunicación previa de primeira ocupación**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A normativa urbanística galega experimentou nos últimos anos un proceso de reforzo e adaptación orientado a garantir unha maior seguridade xurídica, clarificar os procedementos e avanzar na simplificación administrativa das actuacións que implican o uso do solo, do subsolo ou do voo.

A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, estableceu un marco xurídico común para os actos de transformación ou utilización do territorio, identificando de forma precisa os supostos nos que é necesario un título habilitante previo -xa sexa unha licenza urbanística ou unha comunicación previa- para poder levar a cabo actuacións con incidencia territorial, edificatoria ou de uso. Esta norma foi desenvolvida regulamentariamente mediante o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do solo de Galicia, e ambos os textos foron obxecto de sucesivas modificacións que profundaron na sistematización destes procedementos

Neste contexto, o sistema de intervención administrativa definido pola normativa urbanística galega fundáméntase na diferenciación entre actuacións que deben ser sometidas a control previo mediante licenza e aquelas que, pola súa menor entidade ou impacto, poden acollerse ao réxime de comunicación previa. Esta distinción responde tanto a criterios técnicos como á necesidade de protección do interese público, o medio ambiente, o patrimonio ou a ordenación urbanística vixente.

No ámbito municipal, a xestión destes procedementos require instrumentos normativos claros que permitan aplicar de forma homoxénea e eficiente os criterios establecidos na lexislación autonómica. Por iso, esta Ordenanza ten por obxecto desenvolver e concretar o réxime aplicable aos títulos habilitantes urbanísticos -en especial, a licenza urbanística e a comunicación previa-, determinando coa maior precisión posible que tipo de obras, instalacións, usos ou intervencións están sometidas a un ou outro réxime.

A anterior ordenanza reguladora de actos de natureza urbanística data de novembro de 2013, o que implica un importante desfasamento de regulación cos profundos cambios normativos que se foron producindo durante a década seguinte.

Procede unha nova e completa redacción da ordenanza, no canto da súa modificación, buscando convertelo nun instrumento útil para garantir a coherencia entre a normativa autonómica e a súa aplicación a nivel local; achegando transparencia, seguridade xurídica e eficiencia na tramitación. Unha

14



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

ordenanza que, ademais, pretende facilitar o exercicio de dereitos por parte da cidadanía e das empresas, reducindo a carga administrativa innecesaria sen prexuízo das potestades de control e disciplina urbanística que lle corresponden ao Concello.

Procúrase así facilitar o exercicio dos dereitos das persoas promotoras, empresas e cidadanía en xeral, reducindo cargas innecesarias, pero sen renunciar ao control urbanístico que lle corresponde á Administración local.

En liña co disposto no artigo 12 da Lei 2/2016, e cos artigos concordantes do Decreto 143/2016, esta Ordenanza define o contido, alcance, requisitos e efectos dos títulos habilitantes de natureza urbanística, adaptándoos ás características propias do termo municipal de Ourense e respectando os principios de legalidade, eficacia e simplificación administrativa. Ademais, achega regulación complementaria sobre o seguimento do proceso construtivo até a súa finalización.

Tamén debemos de considerar que o mandato de simplificación contido na Directiva 2006/123/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 12 de decembro de 2006, Directiva de servizos, oríentase a regulación das entidades de certificación de conformidade municipal e as entidades de colaboración, dentro do proceso de transición desde unha Administración “autorizadora” a unha Administración “comprobadora”, que implica a norma comunitaria.

Estas entidades foron reguladas, por primeira vez, na Comunidade Autónoma de Galicia na Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia (LECG) coa intención de reducir os prazos para a obtención dos títulos habilitantes necesarios para o desenvolvemento das actividades.

Este réxime inicial foi ampliado coa modificación introducida na vixente Lei do solo de Galicia, Lei 2/2016, do 10 de febreiro, pola Lei de Galicia 7/2022, do 27 de decembro, pola que se introduce o artigo 146. bis da norma citada que estende o réxime citado ás licenzas urbanísticas de obra, estendendo ao solo residencial o réxime de solicitudes de licenza, actuacións comunicadas e comunicacións previas presentadas con certificacións de conformidade emitidas polas ECCOM o que determina que os informes xurídicos e técnicos municipais pasen a ser facultativos.

Por último completárase definitivamente coa aprobación do Decreto 60/2025, do 21 de xullo, da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, polo que se regulan as entidades de





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

certificación de conformidade municipal na Comunidade Autónoma de Galicia e o seu rexistro, que regula dunha maneira detallada a natureza, réxime xurídico, funcións e rexistro das ECCOM no ámbito da comunidade autónoma.

A pesar desta detallada regulación legal, ate ou de agora o Concello de Ourense non regulou a actuación destas entidades diante desta administración. Resulta pois obrigado e conveniente para o interese xeral da cidadanía unha regulación máis en detalle da actuación destas entidades diante da administración municipal, o que se pretende con esta ordenanza na que, dada a súa íntima conexión e atendendo a outros exemplos comparados, fúndese a regulación das actuacións urbanísticas e das ECOM nunha soa ordenanza, dedicando o Título IV á súa regulación.

A súa aprobación realízase no exercicio da autonomía local recoñecida pola Constitución, conforme ao procedemento establecido no artigo 49 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local.

## **TÍTULO I.- DISPOSICIÓN XERAIS**

### **Artigo 1. Obxecto e ámbito de aplicación**

A presente ordenanza ten por obxecto regular a intervención municipal nas materias de natureza urbanística dentro do termo municipal de Ourense, que abarca tanto os actos de edificación, construción e uso do solo e subsolo sometidos ao réxime de licenza como os que esixen comunicación previa urbanística.

Sométense ao ámbito de aplicación desta ordenanza todos os actos de uso, transformación ou ocupación do solo, subsolo ou voo. En particular, comprenderanse aquelas actuacións que deban axustarse ao plan urbanístico, ás normas técnicas de edificación, e á normativa de seguridade, sanitaria, ambiental ou calquera outra que resulte de aplicación.

### **Artigo 2. Suxeitos obrigados**

- a) Están obrigadas a solicitar, segundo corresponda, licenza urbanística ou a presentar comunicación previa urbanística, todas as persoas físicas ou xurídicas, públicas ou persoais, que pretendan realizar actos sometidos á intervención municipal nos termos desta ordenanza.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- b) Quedan exceptuadas unicamente aquelas actuacións expresamente excluídas pola normativa aplicable ou por esta ordenanza.

### **Artigo 3. Medios de intervención na actividade urbanística**

1. A intervención do Concello de Ourense nas actuacións urbanísticas poderá realizarse a través dos seguintes instrumentos:
  - 1.1. Ordenanzas e bandos municipais.
  - 1.2. Licenza urbanística ou outros actos de control preventivo, nos casos legalmente establecidos.
  - 1.3. Comunicación previa urbanística, conforme ao previsto na lexislación do procedemento administrativo e na normativa urbanística.
  - 1.4. Control posterior ao inicio dos actos de edificación, construción e uso do solo e subsolo coa finalidade de verificar o cumprimento da normativa vixente.
  - 1.5. Ordes individuais con carácter imperativo, que podan implicar unha execución obrigatoria, modificación ou paralización dun acto.
2. A actuación municipal rexerese en todo caso polos principios de igualdade, necesidade e proporcionalidade respecto aos fins de interese público que se perseguen.
3. A concesión de licenzas ou autorizacións por outras administracións públicas non exime do deber de obter os correspondentes títulos habilitantes municipais cando así o exixa a normativa vixente. En todo caso, será respectada a normativa sectorial aplicable.
4. Cando a actuación requira, segundo a lexislación sectorial, autorización, cualificación ou informe vinculantes doutra administración pública, o Concello de Ourense non poderá outorgar a licenza sen a incorporación previa do correspondente documento ao expediente.

### **Artigo 4. Definicións**

Para os efectos da presente ordenanza, aplicaranse as definicións recollidas na Lei 2/2016, de solo de Galicia e o seu regulamento, ou norma que as substitúa, ademais das complementarias que se sinalan a continuación:

1. Acta de comprobación: Documento de natureza pública que recolle o resultado das actuacións de investigación e inspección realizadas polo Concello en relación coas actuacións sometidas a comunicación previa urbanística, co fin de verificar a súa adecuación á normativa aplicable.
2. Actuación urbanística: Toda construción, transformación ou uso do solo, voo ou subsolo, incluíndo calquera intervención que implique alteración da realidade territorial ou edificación existente.

17



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. Cédula urbanística: Documento emitido pola Administración urbanística que informa as condicións urbanísticas aplicables a unha parcela, predio ou espazo delimitado. Ten carácter exclusivamente informativo, sen efectos vinculantes, excepto no relativo ao contido literal do instrumento de plan que regula o solo correspondente.
4. Control posterior: Actividade municipal de inspección dirixida a comprobar a adecuación das actuacións ou usos do solo sometidas a comunicación previa urbanística, á normativa urbanística e ao contido do expediente presentado.
5. Declaración de ineficacia: Resolución municipal que determina a perda de efectos dunha comunicación previa urbanística, en supostos de inexactitude, falsidade ou omisión de datos esenciais, incumprimento de requisitos legais ou erro na presentación por falta de competencia do Concello para recibir a comunicación.
6. Información urbanística: Conxunto de datos dispoñibles nas administracións públicas, en calquera soporte, relativos ao plan, xestión urbanística, normativa aplicable e situación urbanística dos terreos e edificacións, incluídas as actividades que poidan afectalos.
7. Legalidade urbanística: Conxunto de normas que integran o ordenamento aplicable en materia de ordenación territorial, ambiental e urbanística, incluíndo a súa normativa de desenvolvemento e as ordenanzas locais.
8. Normativa técnica sectorial: Regras específicas que regulan determinados aspectos urbanísticos -como estradas, costas, patrimonio cultural ou medio ambiente-, aprobadas polas distintas administracións públicas con competencias na materia.
9. Procedemento de verificación: Proceso administrativo destinado a comprobar formalmente a documentación achegada xunto á comunicación previa urbanística, así como a integridade e corrección dos datos presentados.
10. Título habilitante: Documento legal -licenza ou comunicación previa urbanística- que permite o exercicio lícito de actuacións de edificación, uso, transformación ou ocupación do solo e subsolo.

#### **Artigo 5. Actos suxeitos a comunicación previa urbanística**

1. Estarán suxeitos ao réxime de comunicación previa urbanística os seguintes actos:
  - a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, de acordo coa normativa xeral de ordenación da edificación, non estean sometidos a licenza urbanística.
  - b) A primeira ocupación dos edificios.
  - c) A execución de obras ou instalacións menores, entendidas como aquelas obras de técnica simple e escasa entidade construtiva e económica, que non supoñan alteración do volume do uso, das instalacións e dos servizos de uso común ou do número de vivendas e locais,

18



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

nin afecten ao deseño exterior, á cimentación, á estrutura ou ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de toda clase.

En ningún caso se entenderán como tales os parcelamentos urbanísticos, os muros de contención de máis de metro e medio de altura, as intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.

- d) As obras de conservación e mantemento de edificacións e instalacións sempre que non afecten a edificios catalogados, nin ao conxunto do sistema estrutural, nin supoñan unha variación esencial nun deseño exterior, nin incremento de volume ou edificabilidade.
  - e) O uso do solo para o desenvolvemento de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servizos ou outras de natureza análoga.
  - f) A utilización do voo sobre edificacións ou instalacións de calquera clase.
  - g) A modificación do uso de parte dos edificios ou instalacións, sempre que non implique o cambio do uso característico do edificio nin a implantación dun uso residencial.
  - h) A extracción de granulados para a construción e a explotación de canteiras, aínda que se desenvolvan en terreos de dominio público e estean suxeitas a concesión ou autorización sectorial.
  - i) As actividades extractivas de minerais, líquidos ou calquera outra substancia, así como os vertidos no subsolo.
  - j) A instalación de invernadoiros.
  - k) A colocación de carteis ou paneis de propaganda visibles desde a vía pública, excepto aqueles situados en locais pechados.
  - l) Os peches e valados de parcelas.
  - m) Cambios de titularidade de licenzas de obras en curso de execución.
  - n) Inicio de obras autorizadas por licenzas de obras.
  - o) Posta en funcionamento de actividades inocuas tramitadas simultaneamente con obras de acondicionamento de locais suxeitas ao deber de obtención de licenza, para os efectos desta ordenanza.
2. A enumeración anterior terá carácter enunciativo e non limitativo, e estarán sometidos a tal réxime todos os actos que non deban someterse a licenza, salvo que a lexislación urbanística dispoña outro réxime de intervención.
3. En todo caso, a modificación legal dos supostos suxeitos a licenza urbanística implicará a variación nos supostos suxeitos a comunicación previa urbanística.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

4. Cando nun mesmo inmovible se pretendan realizar actuacións de distinta natureza, algunhas das cales están suxeitas a comunicación previa urbanística e outras a licenza urbanística, tramitaranse conxuntamente nun único procedemento.

#### **Artigo 6. Actos suxeito a licenza urbanística**

Estarán suxeitos a licenza urbanística os actos recollidos no artigo 142 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e 351 do regulamento que a desenvolva, ou norma que os substitúa.

Cando nun mesmo inmovible se pretendan realizar actuacións de distinta natureza, algunhas das cales estean suxeitas a licenza, poderán tramitarse nun único expediente.

#### **Artigo 7. Actos non suxeitos nin a licenza urbanística nin a comunicación previa**

1. Non estarán suxeitos a licenza urbanística nin a réxime de comunicación previa urbanística os seguintes actos:
  - a) Os parcelamentos, segregacións ou calquera outro acto de división de leiras realizadas ao abeiro de proxectos de compensación, equidistribución, normalización ou instrumentos equivalentes.
  - b) A demolición de construcións declaradas en estado de ruína, salvo que a natureza das obras requira proxecto técnico e licenza.
  - c) As obras de apontoamento ou outras medidas de seguridade executadas con carácter de urxencia para evitar riscos inmediatos e garantir a seguridade das persoas.
  - d) As obras derivadas de ordes de execución, excepto cando requiran proxecto técnico e licenza pola súa complexidade.
  - e) As actuacións ordenadas no marco de expedientes de restauración da legalidade urbanística ou para a execución de resolucións xudiciais dirixidas ao restablecemento da legalidade urbanística.
  - f) As obras de urbanización incluídas en proxectos de urbanización previamente aprobados.
  - g) As actuacións urbanísticas promovidas polo Concello de Ourense, sen prexuízo do cumprimento dos requisitos técnicos e normativos esixidos para a súa execución.
  - h) As obras públicas exentas de licenza conforme á lexislación sectorial ou de ordenación do territorio, sempre que a administración promotora cumpra cos mecanismos de coordinación e control previstos na normativa urbanística e sectorial para garantir a súa adecuación ao planeamento municipal.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- i) A venda ambulante en espazos públicos, regulada pola ordenanza municipal correspondente.
  - j) Os postos, casetas ou atraccións instaladas en espazos abertos con motivo de festas tradicionais, cando se axusten ás normas específicas que lles sexan de aplicación.
  - k) As actuacións realizadas en espazos de uso ou dominio público, cando estean reguladas por ordenanzas municipais específicas.
  - l) As actuacións que estean expresamente eximidas por disposición da lexislación estatal ou autonómica vixente.
2. Co obxecto de obter unha declaración de non sometemento a licenza urbanística nin comunicación previa urbanística, a persoa interesada poderá solicitar a declaración de non estar sometida a licenza urbanística ou comunicación previa, acompañando coa solicitude a documentación que acredite algún dos supostos de exención deste artigo.

#### **Artigo 8. Actuacións sobre terreos ou inmobles do sector público**

1. Cando as actuacións urbanísticas se pretendan realizar sobre terreos ou inmobles de natureza demanial pertencentes á outra Administración Pública, será preceptiva a achega da correspondente concesión ou autorización da entidade titular antes da tramitación do procedemento municipal. Non se admitirá solicitude de licenza, nin poderá presentarse comunicación previa urbanística, sen a incorporación ao expediente dos títulos habilitantes emitidos pola administración competente
2. Sen prexuízo do anterior, en todas as actuacións promovidas en inmobles preexistentes pertencentes a outras administracións públicas ou aos seus organismos, entidades ou sociedades instrumentais, será necesaria a conformidade previa do organismo ou Administración titular do inmovible respecto do proxecto ou da documentación técnica, acreditando a súa adecuación á normativa aplicable. Esta conformidade tamén será esixible por parte do titular do solo cando sexa distinto do titulas da edificación. En ambos os dous casos, este requisito entenderase sen prexuízo das competencias municipais en materia de planeamento e legalidade urbanística.

No caso de novas construcións sobre terreos pertencentes a outras administracións públicas ou aos seus entes dependentes, requirirase igualmente a conformidade previa do organismo ou Administración titular do solo respecto do proxecto ou documentación técnica, en termos análogos ao apartado anterior.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. Cando a actuación se desenvolva sobre terreos ou inmobles de dominio público municipal e no procedemento de concesión ou autorización de uso se emitise informe urbanístico favorable sobre a súa adecuación á normativa aplicable, entenderanse implicitamente outorgados os títulos habilitantes necesarios para a obra ou actividade, así como a autorización de ocupación do dominio público correspondente.  
  
No suposto de inmobles ou terreos patrimoniais de titularidade municipal, a aprobación do proxecto técnico, sempre que incorpore a xustificación do cumprimento de todos os requisitos legais, implicará a concesión implícita dos títulos habilitantes e da autorización de uso ou ocupación do inmovible ou terreo.
4. A execución de gabias destinadas a acometidas ou reparacións de servizos sobre espazos públicos municipais requirirá licenza urbanística. A súa concesión implicará tamén a autorización do uso do dominio público afectado. Exceptúanse da esixencia de licenza aquelas actuacións integradas nun proxecto de urbanización ou obras comúns previamente aprobadas.
5. No caso de instalación e despregamento de redes públicas de comunicacións electrónicas e os seus recursos asociados que afecten dominio público, será suficiente a presentación dunha comunicación previa, sempre que exista un plan de despregamento previamente aprobado polo Concello. Na súa ausencia, será necesario solicitar e obter licenza urbanística, que incluírá a autorización do uso do dominio público.  
  
Entenderase aprobado o plan de despregamento se, transcorrido o prazo máximo de tres meses desde a súa presentación, non se ditou resolución expresa.
6. Nos supostos dos apartados 4 e 5, será obrigatoria a constitución dunha garantía polo importe das obras de mantemento e reposición dos elementos ou servizos municipais afectados, conforme á contía fixada polo servizo técnico municipal. Esta garantía deberá achegarse antes da autorización ou da presentación da comunicación previa. A resolución de autorización corresponderalle ao órgano competente para o outorgamento de licenzas urbanísticas e o prazo de execución das actuacións non poderá exceder de seis meses.  
  
No caso de presentación dunha comunicación previa para redes públicas de comunicacións electrónicas sen a achega da garantía establecida, esta non terá validez como título habilitante.
7. Cando para a execución de obras sexa necesaria a colocación de medios auxiliares (valos, estadas, plataformas elevadoras ou similares) en espazos públicos, deberá solicitarse licenza municipal, preferentemente mediante modelo normalizado, achegando a documentación correspondente. A licenza incluírá a autorización de ocupación do dominio público  
  
Se estes medios auxiliares se situasen sobre solo privado, deberán ser incluídos no proxecto técnico e serán autorizados xunto coa licenza ou coa comunicación previa que corresponda.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

### **Artigo 9. Prelación entre as licenzas urbanísticas e outros títulos ou autorizacións administrativas**

A concesión de títulos habilitantes estará condicionada á obtención previa doutros títulos habilitantes ou autorizacións administrativas cando así o esixa a normativa sectorial ou urbanística aplicable. En particular terase en conta o seguinte:

- a) Cando os actos de edificación ou uso do solo e do subsolo se pretendan executar sobre terreos de dominio público, será requisito indispensable a concesión previa ou autorización demanial. A súa ausencia ou denegación impedirá o outorgamento da correspondente licenza urbanística.
- b) En caso de que a actuación proxectada implique o desenvolvemento dunha actividade económica que non sexa espectáculo público ou actividade recreativa, esta circunstancia deberá ser expresamente indicada na solicitude de licenza de obras, e achegarse a xustificación de presentación da comunicación previa de actividade que dea cumprimento aos seus requisitos legais.
- c) No suposto de que os actos de edificación e uso do solo e do subsolo suxeitos a licenza urbanística requiran a avaliación previa de impacto ambiental, non se poderá outorgar a licenza municipal con anterioridade á declaración de impacto ou efectos ambientais ditada polo órgano ambiental competente, ou cando fose negativa ou se incumprisen as medidas correctoras determinadas nela.
- d) Non se poderá conceder licenza sen que se acredite o outorgamento previo das autorizacións urbanísticas ou sectoriais doutras administracións públicas, cando sexan procedentes.

Especificamente, no solo rústico de especial protección será necesario obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente con carácter previo á obtención do título habilitante municipal.

### **Artigo 10. Erro na cualificación do procedemento**

1. O erro na elección da solicitude do título habilitante por parte da persoa interesada non impedirá a tramitación do expediente, sempre que do contido do escrito presentado se deduza con claridade o seu verdadeiro obxecto. Neste caso, o Concello de Ourense reaxustará de oficio o procedemento, atribuíndolle a cualificación que corresponda, e notificaralle tal circunstancia á persoa interesada, indicando os efectos derivados do cambio e requirindo, se procede, a documentación necesaria para continuar coa súa tramitación.
2. En función do novo procedemento determinado, aplicaranse os seguintes efectos:

23



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- a) Se se presentase unha comunicación previa para unha actuación suxeita á licenza, requiriráselle á persoa interesada que formalice a correspondente solicitude de licenza. Advertiráselle expresamente que non poderá iniciar a obra ou actividade ate obter a preceptiva autorización. En caso de que as actuacións xa se iniciaran, requirirase o seu cesamento inmediato, advertindo das consecuencias previstas nos procedementos de restauración da legalidade urbanística.
- b) Se se presentase unha solicitude de licenza cando procedería unha comunicación previa, o Concello poderá tramitar o expediente como comunicación previa, sempre que concorran os requisitos necesarios.

### **Artigo 11. Responsabilidades**

1. Os/as técnicos/as redactores/as da documentación técnica presentada serán responsables da súa veracidade, calidade e adecuación á normativa urbanística e sectorial vixente.
2. Os/as técnicos/as asinantes das certificacións finais de obra serán responsables da exactitude e veracidade do seu contido, así como da súa coherencia co proxecto aprobado ou co acto comunicado.
3. No caso de actos sometidos a comunicación previa, a presentación desta implicará responsabilidade solidaria da persoa promotora, da persoa titular dos terreos, da empresa executora das obras, dos/das técnicos/as redactores/as e directores/as da execución, en relación coa conformidade das actuacións coa normativa urbanística aplicable e coa documentación achegada.
4. As persoas titulares e promotoras das obras deberán adoptar as medidas necesarias para previr calquera risco para as persoas e os bens, sendo responsables dos danos que poidan causarse durante a execución das actuacións, tanto nos espazos públicos como nos servizos municipais. Así mesmo, estarán obrigadas a dispor en todo momento dunha copia do título habilitante, debidamente selada polo rexistro administrativo, e a facilitarlle o acceso ao persoal técnico municipal e á Policía Local para as inspeccións, comprobacións e verificacións que correspondan.
5. Durante o desenvolvemento da actividade das obras, as persoas titulares e promotoras, a empresa executora das obras e os directores/as da obra e execución, serán responsables do cumprimento das condicións recollidas na documentación técnica en base á cal se outorgou o título habilitante. Igualmente, deberán garantir a efectiva implantación das medidas impostas pola administración municipal ou por calquera outra autoridade competente.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## TÍTULO II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA E PROCEDIMENTOS PREVIOS

### Artigo 12. Dereito á información urbanística

1. O dereito á información urbanística exercerase mediante o acceso á documentación e expedientes administrativos, a participación nos períodos de información pública, o exame dos instrumentos de ordenación e demais documentos urbanísticos, e a posibilidade de formular consultas sobre o réxime aplicable a predios concretos.
2. O exercicio deste dereito non poderá interferir nin dificultar a tramitación dos procedementos administrativos en curso.

### Artigo 13. Acceso á documentación e aos expedientes administrativos

1. Calquera persoa poderá solicitar o acceso á documentación urbanística concreta ou a expedientes administrativos, sempre que identifique claramente o expediente e os documentos aos que desexa acceder.  
As solicitudes resolveranse conforme aos límites e procedementos establecidos na lexislación estatal e autonómica en materia de transparencia e acceso á información pública.
2. As persoas que ostenten a condición de interesadas nun expediente poderán acceder a este sen necesidade de autorización previa, logo de solicitude formal.  
O acceso facilitarase na data e hora que acorde o Servizo municipal correspondente, en función da dispoñibilidade dos expedientes.
3. Non será necesaria solicitude formal nin acreditación de interese lexítimo para o acceso aos expedientes durante o período de audiencia outorgado no procedemento correspondente.
4. O exame directo da documentación realizarase nas dependencias do Concello de Ourense, en función da dispoñibilidade do expediente.
5. A expedición de copias xerará o pagamento das taxas previstas na ordenanza fiscal correspondente.

### Artigo 14. Exposición ao público

1. Durante os períodos de exposición pública, os expedientes e documentación técnica estarán dispoñibles para o seu exame por parte de calquera persoa.
2. As persoas interesadas poderán solicitar aclaracións ao persoal técnico municipal, concertando cita en función das posibilidades reais de atención.
3. Poderase solicitar copia da documentación exposta, nos termos previstos pola normativa vixente, sen prexuízo do acceso simultáneo por parte doutras persoas interesadas.

25



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

4. A expedición de copias durante este período estará suxeita ao aboamento das taxas fiscais correspondentes.

#### **Artigo 15. Normas comúns ás actuacións de información urbanística**

1. As respostas ás consultas ou solicitudes de información urbanística non substitúen a obriga de obter licenza, presentar comunicación previa urbanística cando así o esixa a normativa.
2. As consultas teñen carácter puramente informativo e non xeran dereitos adquiridos nin expectativas lexítimas.
3. As respostas emitidas polo Concello en materia urbanística non terán carácter vinculante e non serán considerados susceptibles de ser obxecto de recurso administrativo.
4. A tramitación destas consultas poderá xerar taxas segundo o previsto na ordenanza fiscal correspondente.

#### **Artigo 16. Consulta urbanística ou información urbanística común**

1. Poderán formularse consultas sobre o réxime urbanístico aplicable a unha parcela, terreo edificable, inmovible ou local, así como sobre os usos permitidos e o procedemento aplicable á actuación prevista, mediante solicitude electrónica por escrito.
2. Estas consultas resolveranse a través de informe urbanístico emitido polo Concello a instancia de parte, no que se determinará o réxime urbanístico aplicable a unha parcela concreta.
3. A consulta deberá resolverse no prazo máximo de dous meses desde a súa presentación. Se se refire a unha parcela ou inmovible, deberá achegarse plano a escala mínima 1:2000 sobre cartografía oficial de Ourense, coa forma e superficie da parcela.
4. O Concello poderá solicitar documentación complementaria (gráfica ou descritiva) para facilitar unha resposta axustada.

#### **Artigo 17. Cédula urbanística**

1. O Concello poderá emitir un documento denominado Cédula Urbanística, no que se reflicten as condicións urbanísticas aplicables a unha parcela, ámbito ou sector, conforme á normativa vixente. A información contida na cédula urbanística referirase ao momento da súa expedición e apoiarse nos datos facilitados polo peticionario e nos antecedentes con que conte a propia administración municipal.
2. Cando a petición da cédula urbanística solicitada entrañe aspectos contraditorios ou litixiosos, informaráselle deste extremo á persoa solicitante, quedando suspendido o prazo de emisión da cédula ata que se resolva o criterio interpretativo ou alcance firmeza xudicial a cuestión litixiosa.

26



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. A cédula urbanística será emitida expresamente polo alcalde ou polo órgano municipal en quen delegue dentro dos tres meses seguintes á data da súa solicitude, sempre que previamente teñan aboado as taxas correspondentes.
4. En todo caso, os proxectos de compensación, equidistribución, normalización ou equivalentes deberán incorporar a cédula urbanística de todas as parcelas resultantes, tanto públicas coma privadas.
5. A cédula urbanística incluirá, como mínimo:
  - a) Situación e estado de edificación da parcela.
  - b) Plano a escala mínima 1:500 con delimitación e medidas da parcela.
  - c) Planeamento aplicable: xeral, especial, parcial ou estudo de detalle.
  - d) Clase e categoría do solo.
  - e) Polígono ou sector e ordenanza aplicable.
  - f) Usos permitidos, altura, ocupación, volume e aproveitamento do subsolo.
  - g) Sistema de actuación urbanística.
  - h) Indicación do polígono onde se materializará o aproveitamento urbanístico.

**Artigo 18. Aliñación**

1. A sinalización gráfica das aliñacións e rasantes que afecten a calquera parcela, predio ou inmovible poderá realizarse de oficio ou por solicitude da persoa interesada, e será elaborada polos servizos técnicos municipais, con independencia do título habilitante que proceda. Esta sinalización será preceptiva cando se pretenda executar obras de urbanización de ámbitos de xestión urbanística de solo urbano no consolidado ou urbanizable, amais para os proxectos de obras ordinarias de urbanización.
2. Será obrigatorio o informe técnico municipal de sinalamento de aliñacións e rasantes nos seguintes casos:
  - a) Aprobación de proxectos de urbanización de ámbitos de xestión urbanística de solo urbano no consolidado ou urbanizable.
  - b) Aprobación de proxecto de obras ordinarias de urbanización en solo urbano consolidado ou de núcleo rural.

Este informe, cando sexa preceptivo, deberá delimitar expresamente os terreos de cesión obrigatoria. A súa solicitude deberá realizarse con carácter previo á presentación da documentación técnica vinculada á licenza ou comunicación previa urbanística, e formará parte integrante do expediente urbanístico.

27



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. No caso de que o Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM), ou os Plans Parciais ou Especiais en vigor, non determinen as aliñacións e rasantes das vías da rede viaria de comunicación, poderá formularse un Estudo de Detalle co obxecto de establecer as devanditas determinacións de forma complementaria ao planeamento.
4. Se as aliñacións e rasantes xa fosen definidas polo planeamento vixente, pero resultase necesaria a súa adaptación á realidade física do terreo ou do viario, tamén poderá tramitarse un Estudo de Detalle de reaxuste, sempre que:
  - a) Non implique alteración substancial do plan que complementa.
  - b) Non reduza a anchura dos viarios nin as superficies destinadas a espazos libres.
  - c) Non xere aumento do volume edificable como consecuencia da aplicación das ordenanzas ao novo trazado.
5. O documento técnico de sinalamento de aliñacións e rasantes terá vixencia ata a entrada en vigor dun novo instrumento de planeamento que os modifique expresamente.
6. A solicitude de sinalamento de aliñacións e rasantes presentárase por escrito, acompañado da documentación requirida, polos medios establecidos na lexislación de procedemento administrativo común. A resolución será emitida no prazo máximo de dous meses desde a presentación completa da documentación.

Será requisito previo ao seu outorgamento o pagamento das taxas administrativas que correspondan.

No caso de que a sinalización solicitada non sexa procedente ou de que sexa necesario un Estudo de Detalle previo, comunicáraselle esta circunstancia á persoa solicitante dentro do mesmo prazo.

### **TÍTULO III.- MEDIOS DE INTERVENCIÓN E TIPOS DE PROCEDEMENTO**

#### **CAPÍTULO I.- DISPOSICIÓN COMÚNS A TODOS OS PROCEDEMENTOS**

##### **Artigo 19. Dereitos das persoas promotoras**

As persoas promotoras ou solicitantes nos procedementos urbanísticos terán os dereitos recoñecidos pola normativa aplicable, e en particular os seguintes:

- a) A que o procedemento se tramite e resolva dentro dos prazos máximos establecidos pola lexislación urbanística e de procedemento administrativo común.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- b) A recibir información clara, completa e precisa sobre os requisitos técnicos e xurídicos esixibles para os proxectos, actuacións, solicitudes ou comunicacións que pretendan realizar.
- c) A que as resolucións que deneguen ou concedan licenzas estean debidamente motivadas, con referencia expresa ás disposicións normativas que as fundamentan.
- d) A empregar medios electrónicos para a tramitación dos procedementos, de acordo co previsto na lexislación vixente en materia de administración electrónica.
- e) A non ter que presentar documentación que xa conste nos arquivos municipais ou que non sexa esixida pola normativa aplicable ao procedemento de que se trate.
- f) A coñecer en calquera momento o estado de tramitación do expediente no que teñan a condición de persoa interesada, así como a obter copias dos documentos que o integran.
- g) A formular queixas, reclamacións e suxestións relativas ao funcionamento dos servizos municipais implicados na tramitación urbanística.
- h) A exercer todos os dereitos recoñecidos pola normativa reguladora do procedemento administrativo común, así como pola lexislación urbanística e sectorial aplicable.
- i) A que os requirimentos de emenda ou achega de documentación estean debidamente motivados e fundamentados na normativa vixente.

#### **Artigo 20. Deberes das persoas promotoras**

As persoas promotoras ou solicitantes estarán obrigadas a cumprir os deberes establecidos pola normativa urbanística e administrativa, en particular os seguintes:

- a) Presentar completa a documentación requirida para cada procedemento, incluíndo as autorizacións, informes ou concesións doutras administracións públicas cando sexan preceptivas e non deban ser solicitadas de oficio polo Concello.
- b) Atender, no prazo concedido, os requirimentos municipais para a corrección de deficiencias, xa sexan formais ou materiais, que se detecten na tramitación dos expedientes.
- c) Dispor, xunto á obra, dunha copia autorizada da licenza urbanística ou da comunicación previa urbanística, segundo proceda.
- d) Facilitar ao persoal técnico municipal ou aos servizos de inspección o acceso ao inmovible, local ou obra obxecto da actuación, e poñer á súa disposición a documentación acreditativa da licenza ou comunicación previa urbanística.
- e) Realizar os trámites nos prazos establecidos, téndose por decaídos no seu dereito ao trámite correspondente en caso contrario. Non obstante, admitirase a actuación do interesado e producirá os seus efectos legais se se producise antes ou dentro do día en que se lle notifique a resolución na que se teña, explícita ou implícitamente, por transcorrido o prazo.

29



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- f) Reparar os danos ocasionados na vía pública, espazos públicos ou servizos urbanísticos como consecuencia da execución das obras ou instalacións, mantendo en todo momento as condicións de seguridade, salubridade e limpeza.
- g) Iniciar, executar e finalizar as obras ou actuacións nos prazos establecidos no título habilitante, sen interrupcións inxustificadas.
- h) Notificar a data de iniciación das obras.

#### **Artigo 21. Modelos normalizados e presentación da documentación**

1. O Concello de Ourense disporá de modelos normalizados actualizados para a presentación de solicitudes de licenza urbanística e comunicación previa urbanística, así como dos formularios asociados aos procedementos urbanísticos regulados nesta ordenanza. Estes modelos estarán dispoñibles, para o seu coñecemento e utilización pública, a través da sede electrónica do Concello e doutros medios que se consideren adecuados. O uso dos modelos normalizados aprobados será potestativo e aconsellable.
2. A presentación de solicitudes, proxectos e demais documentación poderá realizarse en formato papel ou por medios electrónicos, conforme ao disposto na Lei 39/2015, do 1 de outubro do procedemento administrativo común das administracións públicas, ou norma que a substitúa. En todo caso, será obrigatoria a presentación electrónica para os suxeitos obrigados segundo esta normativa.
3. A presentación da documentación técnica en soporte electrónico deberá realizarse de acordo coas especificacións recollidas nas Normas para a presentación de proxectos técnicos en formato dixital, incluídas nos anexos desta ordenanza, as cales terán carácter vinculante para os efectos da súa tramitación administrativa.

#### **Artigo 22. Solicitud de licenza, comunicación previa**

1. As solicitudes de licenza urbanística ou comunicación previa urbanística deberán axustarse aos procedementos establecidos nesta ordenanza, aplicándose, en todo caso, as disposicións da normativa de procedemento administrativo común, así como as especialidades previstas na lexislación autonómica en materia de réxime local, urbanismo e medio ambiente.  
Así mesmo, teranse en conta os requisitos e particularidades que, en función do tipo de actuación prevista, estableza a normativa sectorial aplicable con rango superior a esta ordenanza.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. O procedemento iniciarase mediante a presentación da solicitude correspondente, acompañada da documentación esixida para cada caso concreto, de conformidade co recollido nesta ordenanza e na normativa aplicable.

### **Artigo 23. Execución de obras e exercicio de actividades**

1. A execución das obras e os seus usos deberanse axustar ao contido do título habilitante correspondente, así como as disposicións vixentes en materia de edificación, infraestruturas, seguridade, prevención de riscos laborais, accesibilidade e demais normativa sectorial aplicable. As dimensións, características e condicións das actuacións non poderán exceder do que se indicara na comunicación previa urbanística ou licenza outorgada. Calquera modificación substancial non autorizada poderá ser cualificada como infracción urbanística.
2. As condicións técnicas e administrativas manifestadas ao Concello deberán manterse durante toda a execución da obra ou durante a vixencia da actividade. Calquera variación significativa deberá ser comunicada á Administración municipal a través do procedemento correspondente, podendo dar lugar, de ser o caso, á revisión ou modificación do título habilitante.

### **Artigo 24. Deber de cesión de terreos fóra de aliñacións e execución de obras de urbanización complementarias**

1. Cando o planeamento urbanístico estableza a obriga de cesión gratuíta, libre de cargas e gravames, de terreos situados fóra das aliñacións viarias e destinados a viarios públicos, a persoa titular deberá formalizala mediante acta administrativa de cesión. O Concello emitirá certificado acreditativo da devandita cesión para a persoa interesada. A superficie obxecto de cesión será a que resulte da realidade física do predio, conforme ao plano topográfico e arquivo GML, debidamente xeorreferenciado, suscrito e certificado por técnico/a competente baixo a súa responsabilidade.
2. Antes da sinatura da acta de cesión, a persoa propietaria deberá achegar:
  - a) Certificación literal de dominio e cargas expedida polo Rexistro da Propiedade ou, de ser o caso, certificación negativa.
  - b) A inscrición actualizada da leira, reflectindo o pleno dominio e a superficie real coincidente coa do terreo obxecto de cesión, tanto no Rexistro da Propiedade como no Catastro Inmobiliario.
  - c) No caso de cargas rexistradas, deberá cancelalas previamente ou achegar o consentimento expreso do titular da carga para a súa liberación, mediante





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

comparecencia ante funcionario municipal ou poder notarial. A licenza non poderá outorgarse ate que se acredite a cancelación rexistral.

- d) Compromiso expreso da asunción da retirada de calquera carga física existente, tales como o custe de demolición ou eliminación de calquera construción, muro, canalizacións privadas, pozos ou instalación semellantes, existente no terreo obxecto de cesión e á igualación da rasante da parcela cedida co viario, salvo nos casos excepcionais recollidos no punto seguinte.
3. De maneira excepcional, nos supostos de parcelación, segregación ou outros que impliquen deber de cesión sen obrigar á urbanización inmediata do viario, poderá diferirse o cumprimento da obriga de retirada de calquera carga física existente sobre a parte ocupada (salvo casos de ruína) ao momento en que o Concello o exixa, sempre que:
- a) Non impidan nin dificulten gravemente o acceso rodado ou os servizos públicos.
  - b) A persoa cedente renuncie expresamente a calquera indemnización futura.
  - c) A persoa cedente asuma as obrigas de mantemento e conservación dos elementos físicos que permanezan dentro da parte de cesión.
  - d) Se recolla esta obriga na escritura pública de parcelamento, segregación ou transmisión a terceiros.

Neste caso, achegarase un plano elaborado polos servizos técnicos municipais no que se identifiquen as cargas físicas aos que afecta o deterioro de eliminación. Para estes supostos, non poderá outorgarse licenza nin presentarse comunicación previa urbanística sen acreditar con anterioridade:

- a) A inscrición rexistral da renuncia á indemnización e das cargas asumidas.
  - b) O plano técnico que delimita a superficie obxecto de cesión cos elementos físicos con efectos diferidos.
4. No caso de procedementos de licenza, a cesión de terreos poderá realizarse:
- a) Con anterioridade á solicitude da licenza, ou
  - b) Durante a súa tramitación, sempre que o expediente conte cos informes favorables previos.

Se a normativa esixe tamén a urbanización dos terreos cedidos, estas obras poderán:

- a) Executarse e ser recibidas con carácter previo á solicitude de licenza ou
  - b) Realizarse con posterioridade á súa concesión, sempre que se preste garantía suficiente e se cumpran as condicións técnicas recollidas na propia licenza.
5. Nos procedementos por comunicación previa, cando sexan esixibles cesións e obras de urbanización, ambas deberán estar completadas e recibidas polo Concello con carácter previo á





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

presentación da comunicación. A súa omisión será causa de declaración de ineficacia da comunicación previa, sen prexuízo das consecuencias legais derivadas.

6. Cando a normativa urbanística esixa execución de obras de urbanización complementarias, será obrigatoria a presentación dun proxecto técnico específico, que deberá ser autorizado polo Concello con carácter previo ao inicio das obras e logo da cesión e prestación da garantía.

En caso de simultaneidade entre obras suxeitas a licenza e obras de urbanización, o proxecto poderá presentarse xunto co proxecto básico, conforme á acta de aliñacións e rasantes. As condicións de execución reflectiranse na licenza urbanística correspondente.

7. Non poderá presentarse comunicación previa urbanística de primeira ocupación sen a previa recepción das obras de urbanización polo Concello. A súa presentación anticipada será causa de declaración de ineficacia, sen prexuízo dos procedementos sancionadores e de restauración da legalidade que procedan.

En caso de utilización efectiva da obra sen a recepción das obras complementarias de urbanización, considerarase incumplida a obrigatoriedade de simultaneidade entre urbanización e edificación, incoándose os procedementos correspondentes.

#### **Artigo 25. Eficacia temporal dos títulos habilitantes urbanísticos**

1. As licenzas urbanísticas e as comunicacións previas terán unha eficacia temporal limitada, con prazos determinados para o inicio e a finalización das actuacións autorizadas, así como para os supostos de interrupción non xustificada destas.
2. Os prazos máximos de inicio das obras serán os seguintes:
  - a) Para as actuacións suxeitas a licenza urbanística, o prazo máximo para iniciar as obras será de seis meses, contados desde o día seguinte á notificación da resolución de concesión da licenza.
  - b) Para as actuacións suxeitas a comunicación previa urbanística, o prazo máximo será de tres meses, contados desde o día seguinte ao momento en que a comunicación se entenda eficaz como título habilitante, de acordo co artigo 146.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia. Isto terá lugar transcorridos quince días hábiles desde a presentación no rexistro municipal da comunicación previa acompañada de toda a documentación esixida, conforme á normativa de procedemento administrativo común.
3. Os prazos máximos para a finalización das obras serán:
  - a) No caso das licenzas, o que se estableza expresamente na resolución de concesión, sen que poida exceder, en ningún caso, de tres anos desde a súa notificación.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- b) No caso das comunicacións previas, o prazo será o sinalado pola persoa promotora no propio escrito, sen que poida superar un ano. Este prazo computarase desde o día seguinte ao inicio efectivo da actuación, sempre que teña lugar unha vez transcorridos quince días hábiles desde a súa presentación completa no Concello.
4. A execución das obras non poderá ser interrompida por un prazo superior a seis meses, agás que concorran causas xustificadas, debidamente acreditadas ante o Concello.
5. Poderán concederse prórrogas dos prazos de inicio e finalización, logo de solicitude expresa presentada durante a vixencia dos títulos habilitantes a prorrogar, e sempre que a actuación continúe sendo conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da solicitude de prórroga.
- a) En caso de comunicacións previas, cada prórroga concedida non poderá exceder da metade do prazo inicial previsto, e deberá solicitarse antes de rematar o prazo que se pretende prorrogar.
- b) En caso de licenzas, cada prórroga non poderá superar o prazo inicialmente concedido.
6. No suposto de edificacións iniciadas ao abeiro dunha licenza, a concesión dunha prórroga quedará condicionada a que se complete, previamente, o acabado exterior da construción, incluíndo os paramentos exteriores, carpinterías e cuberta.

Para garantir o cumprimento desta condición, a persoa promotora deberá prestar unha garantía equivalente ao 100 % do orzamento de execución material (IVE incluído) das obras exteriores pendentes, segundo certificación da dirección facultativa.

#### **Artigo 26. Cambios de titularidade dos títulos habilitantes urbanísticos**

1. Os títulos habilitantes urbanísticos serán transmisibles nos termos previstos pola lexislación urbanística e de réxime local vixente. No caso de licenzas referidas a obras, instalacións ou servizos, a transmisión deberá ser comunicada por escrito ao Concello por ambas as partes -a anterior e a nova persoa titular-. O consentimento do titular anterior poderá ser substituído polo documento público ou privado translativo da propiedade ou posesión do inmovible, local ou soar.
2. A responsabilidade polo cumprimento das condicións administrativas vinculadas á obra ou instalación transmitirase á nova persoa titular desde o momento en que a transmisión se faga efectiva, con independencia da data na que se formalice a comunicación ante o Concello.
- Non obstante, a persoa anteriormente titular só quedará exenta de responsabilidade desde o momento que se acredite de forma fidedigna o cambio de titularidade por calquera medio válido en dereito, mesmo no caso de que a nova persoa titular non realizase a comunicación prevista neste artigo.

34



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. Non poderán ser obxecto de transmisión os títulos habilitantes que teñan perdido a súa vixencia, sexa por caducidade nos casos de licenzas ou por incumprimento dos prazos establecidos na comunicación previa urbanística, ou calquera outra causa legal.
4. O cambio de titularidade non poderá ser invocado coma causa eximente ou atenuante da responsabilidade civil, penal ou administrativa derivada das actuacións realizadas durante a vixencia do título habilitante, independentemente de quen ostentase a titularidade en cada momento.

## **CAPÍTULO II.- TRAMITACIÓN DE COMUNICACIÓNS PREVIAS**

### **Artigo 27. Marco xeral aplicable**

1. O presente capítulo complementa o réxime das comunicacións previas urbanísticas previstas nas normas legais e regulamentarias.
2. Esta regulación aplicarase sen prexuízo do previsto para os casos nos que a comunicación previa urbanística incorpore certificación de conformidade municipal expedida por entidades acreditadas (ECCOM).
3. Os procedementos aquí regulados teñen carácter xeral e subsidiario, aplicándose en todo caso as disposicións da normativa sectorial que resulten de obrigado cumprimento.

### **Artigo 28. Presentación e tramitación das comunicacións previas urbanísticas**

1. A persoa promotora deberá presentar a comunicación previa urbanística con cando menos 15 días hábiles de antelación ao inicio das actuacións, preferiblemente no modelo normalizado, e coa documentación completa, conforme á normativa urbanística e sectorial.
2. A presentación deberá realizarse polos medios previstos na lexislación de procedemento administrativo común. O Concello terá publicados os modelos normalizados e a documentación requirida.
3. A data oficial de presentación será a da entrada no rexistro municipal da comunicación coa documentación completa.
4. As actuacións poderán iniciarse unha vez transcorrido o prazo mínimo de 15 días hábiles desde a data de presentación. A persoa promotora poderá indicar un prazo maior para o inicio.
5. A comunicación previa deberá cumprir os requisitos legais e conter a documentación esixible. A súa deficiencia dará lugar á declaración de ineficacia.
6. A presentación deberá:
  - a) Facerse preferiblemente no modelo normalizado.

35



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- b) Realizarse en formato electrónico ou presencial.
- c) Incluír nunha única solicitude as actuacións sobre o mesmo inmovible.
- d) Achegar autorizacións, concesións, informes, comunicacións previas ou declaracións responsables sectoriais preceptivos.
- e) Acreditar o pagamento de taxas e impostos.
- f) Incluír, se procede, a certificación de conformidade (ECCOM), aplicándose as especialidades previstas nesta ordenanza.

7. As actuacións múltiples nun mesmo inmovible tramitaranse nun único expediente.

#### **Artigo 29. Tramitación das comunicacións previas**

1. Unha vez analizada a documentación achegada, e en función da súa adecuación ao ordenamento urbanístico vixente e ás previsións desta ordenanza, a tramitación dos actos comunicados axustarase ás seguintes regras:
  - a) Documentación insuficiente ou incorrecta: Se a documentación presentada fose incompleta, incorrecta ou contivese erros substanciais, notificaráselle á persoa interesada, no prazo máximo de quince días hábiles, a resolución comprensiva da obriga de absterse de iniciar a actuación por imposibilidade de continuar co exercicio do dereito ou inicio da actividade. Outorgaráselle un trámite de emenda, advertíndolle que, unha vez completada ou corrixida a documentación, deberá volver a presentar a comunicación previa para iniciar a actuación. De non atender ao requirimento, procederá a ter por non presentada a actuación comunicada e o arquivo do expediente, sen prexuízo da posible incoación dos procedementos de reposición da legalidade urbanística que correspondan.
  - b) Inadecuación ao planeamento ou normativa: Cando a actuación non se axuste ao planeamento vixente ou á normativa sectorial ou municipal aplicable, notificaráselle a resolución na que se contemple esta circunstancia á persoa promotora no prazo de quince días hábiles, requiríndolle que se absteña de iniciar ou continúe coa actuación por imposibilidade de continuar co exercicio do dereito ou inicio da actividade. Procederáse a outorgar trámite de audiencia por un prazo de dez días antes de ditar a resolución de declaración de ineficacia da comunicación previa, sen prexuízo da posibilidade de iniciar procedementos de restauración da legalidade urbanística, se así correspondese.
2. Cando se pretendan realizar varias actuacións sobre a mesma actividade, local, edificación ou parcela, e todas estean suxeitas ao réxime de comunicación previa, estas tramitaranse conxuntamente nun único expediente administrativo.

36



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

### **Artigo 30. Efectos das comunicacións previas**

1. A presentación dunha comunicación previa non constitúe unha autorización administrativa, senón un mecanismo polo cal a Administración municipal toma coñecemento da actuación urbanística prevista, habilitando o exercicio do dereito correspondente e posibilitando o exercicio das facultades de control posterior, sen prexuízo da potestade de inspección ordinaria.
2. Os efectos das comunicacións previas limítanse á relación xurídico-administrativa entre a persoa interesada e o Concello, sen que alteren nin afecten as situacións xurídicas privadas existentes entre a persoa promotora e terceiros.
3. As comunicacións previas producirán os efectos recoñecidos pola lexislación aplicable, pola presente ordenanza e pola normativa municipal correspondente, e habilitarán, con carácter xeral, o inicio da actuación urbanística transcorrido o prazo mínimo de 15 días hábiles desde a data de presentación, sempre que se presente coa documentación completa e conforme aos requisitos legais.
4. A inexactitude, falsidade ou omisión de carácter esencial en calquera dos datos, manifestacións ou documentos achegados coa comunicación previa urbanística, así como a non presentación desta ante a Administración competente, determinará:
  - a) A imposibilidade de continuar coa actividade urbanística ou co desenvolvemento do dereito recoñecido, desde o momento en que se teña constancia destes feitos.
  - b) A posibilidade de incoar procedemento para repoñer a situación xurídica ao estado previo, e de impedir a presentación dun novo procedemento co mesmo obxecto durante un prazo determinado, conforme ao establecido na normativa sectorial aplicable.
  - c) A eventual derivación de responsabilidades penais, civís ou administrativas, cando así proceda.
5. O incumprimento sobrevido das condicións comunicadas ou legais tamén poderá motivar a ineficacia da comunicación, mediante resolución motivada tras a audiencia da persoa interesada.
6. As actuacións realizadas ao amparo dunha comunicación previa urbanística deberán respectar o dereito de propiedade e non prexudicar a terceiros. A presentación do título habilitante non exonera á persoa promotora das responsabilidades que se poidan derivar por afectacións a dereitos ou intereses lexítimos de terceiros.

### **Artigo 31 Comunicación previa de inicio de obras de licenza con proxecto básico**

1. A comunicación previa para o inicio das obras amparadas nunha licenza urbanística outorgada con base en un proxecto básico deberá presentarse con polo menos 15 días hábiles de

37



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

antelación ao inicio das obras, acompañada da documentación xeral de toda comunicación previa, amais da seguinte documentación:

- a) O correspondente proxecto de execución, que incorporará un documento asinado pola persoa técnica que o redactara onde se sinala que este se axusta e desenvolve as determinacións do proxecto básico, sen introducir modificacións substanciais.
  - b) No seu caso, o estudo de seguridade e saúde
  - c) No seu caso, o proxecto de telecomunicacións
  - d) O nomeamento da dirección facultativa das obras e do coordinador de seguridade e saúde
  - e) Identidade da empresa construtora responsable da súa execución ou, en caso de obra por administración, das partidas de escavación e estrutura.
  - f) Os demais documentos ou condicións que esixa a licenza outorgada.
2. Se o proxecto de execución modifica de forma substancial o proxecto básico autorizado, a persoa interesada deberá solicitar previamente a modificación da licenza outorgada coa documentación esixida, e non poderá iniciar a obra en tanto non a obteña.
  3. Considerarase modificacións substanciais do proxecto básico os cambios de uso, así como aquelas que afecten as condicións de volume e forma dos edificios, a posición e ocupación do edificio na parcela, a edificabilidade, as alturas, os recuamentos e a separación a linde, o número de vivendas, as condicións de seguridade e outras de análoga incidencia, interpretadas de acordo co sinalado no artigo 45.3 desta ordenanza.
  4. Neste suposto de modificacións substanciais, en caso de que, no prazo de dous meses dende que se rexeite ou se declare a ineficacia da comunicación previa do inicio das obras amparadas nunha licenza urbanística outorgada con base en un proxecto básico, non se tivera presentado solicitude de modificación da licenza outorgada, supoñerá o reinicio do prazo de caducidade de inicio de obra da licenza concedida.

### **Artigo 32 Comunicación previa de primeira ocupación dos edificios**

1. A comunicación previa para a primeira ocupación deberá presentarse -preferentemente utilizando o modelo normalizado dispoñible na sede electrónica do Concello-, xunto coa documentación complementaria esixida no propio modelo, entre a que está, amais da xeral de toda comunicación previa, a seguinte documentación:
  - a) Certificado da dirección facultativa onde se sinala que as obras se axustan ás determinacións da licenza concedida, sen introducir modificacións ou coas que se

38



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- incorporan na memoria descritiva e planos de estado final de obra, as cales non serían substanciais.
- b) Memoria descritiva e planos do estado final de obra que recollan con claridade e precisión as variacións introducidas respecto da licenza concedida, sexan o no substanciais.
  - c) Fotografías a color definitivas da actuación.
  - d) Certificado final de obra visado.
  - e) Certificado de liquidación final do custo da obra.
  - f) Acta de recepción das obras.
  - g) Documentación de instalacións de telecomunicacións.
  - h) Acreditación da posta en marcha das instalacións.
2. Esta comunicación será obrigatoria con carácter previo ao uso ou ocupación efectiva dos seguintes supostos:
- a) Edificacións de nova planta
  - b) Edificacións obxecto de rehabilitación, reconstrución ou ampliación
  - c) Cambios de uso substanciais, incluíndo a transformación en vivenda de partes de inmobles con uso distinto.
  - d) Outras actuacións autorizadas por licenza
3. Non poderá presentarse a comunicación previa de primeira ocupación se non foron recibidas previamente polo Concello as obras de urbanización vinculadas á parcela, nos termos establecidos na presente ordenanza.
4. Estarán incluídas nesta comunicación as plantas de garaxe vinculadas a edificios de uso residencial, cando así o esixa a normativa técnica aplicable, por estar destinadas maioritariamente ao servizo de uso principal do edificio.
5. Admitirase a presentación de comunicacións previas de primeira ocupación parcial, sempre que afecten a edificios ou portais completos, ou a partes de instalacións ou construcións, e se cumpra cos requisitos establecidos na lexislación do solo e na normativa regulamentaria de desenvolvemento.
6. Nas actuacións urbanísticas nas que sexa preceptiva a canalización soterrada da cablaxe de redes de telecomunicación, electricidade ou similares na fronte urbanizada, a persoa promotora poderá achegar coa comunicación previa de primeira ocupación a seguinte documentación:
- a) Xustificante da execución da canalización: fotografías, planos e informe da dirección facultativa.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- b) Informe de conformidade emitido polas empresas subministradoras acreditando a correcta execución e funcionalidade das instalacións.
- c) Na súa ausencia, poderá achegarse un informe técnico da dirección facultativa que acredite a correcta execución.

Esta previsión aplicarase de forma excepcional, cando a persoa promotora acredite ter solicitado formalmente á empresa subministradora a execución da acometida soterrada conforme ás condicións da licenza, e esta non fose executada no prazo dun mes desde a citada solicitude.

En todo caso, a presentación da comunicación previa non exime á empresa subministradora da obriga posterior de execución da acometida, podendo o Concello requirila de oficio para o seu cumprimento segundo a normativa urbanística aplicable.

- 7. A comunicación previa de primeira ocupación deberá estar presentada e completa antes da presentación de calquera outra comunicación previa ou declaración responsable relacionada coa actividade a desenvolver na edificación finalizada.
- 8. As comunicacións previas presentadas contravindo o establecido neste artigo serán ineficaces.

### **CAPÍTULO III – TRAMITACIÓN DE LICENZAS**

#### **Artigo 33. Marco xeral aplicable**

- 1. Este capítulo complementa o réxime xurídico das licenzas urbanísticas.
- 2. Esta regulación aplícase sen prexuízo das especialidades contidas nesta ordenanza, nos supostos en que a persoa promotora acompañe á solicitude de licenza unha certificación de conformidade municipal expedida por unha entidade de certificación de conformidade municipal (ECCOM).
- 3. Os procedementos recollidos neste capítulo teñen carácter xeral e aplicaranse sen prexuízo das previsións da normativa sectorial específica en materia ambiental, de patrimonio cultural ou doutra natureza, cuxos trámites e procedementos prevalecerán sobre o disposto nesta ordenanza cando así o determine a lexislación vixente.
- 4. A competencia para o outorgamento das licenzas urbanísticas corresponde ao Concello, conforme ao previsto na lexislación de réxime local.
- 5. O procedemento de tramitación das licenzas urbanísticas axustarase ao disposto na normativa reguladora do procedemento administrativo común, na lexislación de réxime local e nas especialidades procedementais establecidas na normativa urbanística autonómica.

40



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

6. Durante a tramitación do expediente darase cumprimento a todos os trámites ou actuacións exixidos pola normativa sectorial aplicable segundo o tipo de actuación urbanística de que se trate, con pleno respecto aos efectos procedementais previstos nas devanditas normas.
7. Non poderá concederse licenza sen que se acredite, cando así o esixa a normativa, a autorización autonómica previa, nos termos previstos no Regulamento da Lei do solo de Galicia, así como noutras disposicións sectoriais aplicables.
8. As licenzas urbanísticas outorgaranse conforme ás determinacións do planeamento urbanístico e da lexislación aplicable vixente a data de concesión.
9. Non se poderán denegar nin outorgar licenzas urbanísticas con base en planeamentos futuros ou aínda non aprobados, nin condicionadas á súa aprobación. Tampouco poderán outorgarse licenzas que requiran informes ou autorizacións sectoriais previas sen que estes fosen obtidos previamente, e non caberá outorgalas de forma condicionada á súa posterior obtención.
10. Poderase requirir con carácter previo á concesión da licenza urbanística o cumprimento da obrigaçión de Informe de Avaliación de Edificios (IAE), para o caso de edificios obrigados a efectualo e non telo superado como favorable, ou que sexan necesario por razón das intervencións no edificio previstas no proxecto, como as de instalacións de ascensores.
11. As licenzas urbanísticas outorgaranse sen prexuízo do dereito de propiedade e dos dereitos de terceiros, non xerando, por tanto, efectos sobre relacións xurídicas privadas.
12. Os actos administrativos mediante os cales o Concello intervén na actividade das persoas promotoras producirán efectos exclusivamente na relación entre o Concello e a persoa promotora, sen que alteren dereitos ou relacións xurídicas privadas con terceiros.
13. As solicitudes simultáneas de varias licenzas referidas a un mesmo inmovible ou a partes de este tramitaranse conxuntamente nun único expediente administrativo. A resolución que se dite especificará claramente cada unha das licenzas outorgadas, mantendo cada unha a súa propia natureza xurídica e efectos diferenciados.

#### **Artigo 34. Procedemento xeral para a solicitude de licenzas urbanísticas**

1. A solicitude de licenza urbanística municipal deberá ser presentada ante o Concello pola persoa promotora da actuación, con carácter previo ao inicio de calquera obra ou actuación de edificación, construción, transformación ou uso do solo e subsolo.
2. O procedemento iniciarase mediante a presentación da solicitude acompañada da documentación exixida neste. A presentación será efectuada polos medios previstos na Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, ou norma que a substitúa.

41



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. Xunto coa solicitude, a persoa interesada deberá achegar todas as autorizacións, concesións ou informes sectoriais preceptivos, salvo aqueles que, conforme á normativa, deban ser solicitados directamente polo Concello durante a tramitación do expediente.
4. Para os efectos legais e procedementais, a data da solicitude será aquela na que se produza a entrada no rexistro municipal da documentación completa, segundo o medio de presentación admitido pola lexislación de procedemento administrativo común.
5. As solicitudes de licenza referidas a construcións ou instalacións de nova planta, así como as súas ampliacións, deberán especificar o uso e destino previsto, que deberá ser coherente coas características técnicas e funcionais da actuación proxectada.
6. Ata que a licenza sexa formalmente outorgada, a persoa promotora non poderá iniciar a execución da actuación urbanística solicitada. O incumprimento desta obriga dará lugar á incoación dos procedementos de reposición da legalidade urbanística e sancionadores que correspondan, segundo o disposto na lexislación aplicable.

### **Artigo 35. Proxecto técnico**

1. Para os efectos desta ordenanza, enténdese por proxecto técnico o conxunto de documentos redactados por técnico/a ou técnicos/as competentes que definen con suficiente detalle a actuación prevista, permitindo á Administración valorar a súa adecuación á normativa urbanística e sectorial vixente.
2. Os proxectos e documentos técnicos deberán estar asinados por profesional competente e cumprir os requisitos formais establecidos na lexislación vixente. Deberán ser visados polo colexio profesional correspondente cando así o esixa a normativa sobre visado obrigatorio, ou, noutro caso, aportar documento acreditativo da habilitación profesional do asinante.
3. O proxecto deberá xustificar tecnicamente as solucións propostas en conformidade coas esixencias da normativa técnica e urbanística aplicable. Unha vez presentado no Concello, terá a consideración de documento público, e o seu autor será responsable da veracidade e exactitude dos datos técnicos que contén.
4. Para o outorgamento da licenza será suficiente a achega do proxecto básico, segundo o previsto no Código Técnico da Edificación e demais normativa aplicable. Non obstante, poderá presentarse desde o inicio o proxecto de execución, xunto co estudo de seguridade e saúde, o proxecto de telecomunicacións, a designación da dirección facultativa e demais documentación técnica esixida legalmente.
5. En relación coa superficie da parcela, deberá achegarse un plano topográfico actualizado, debidamente xeorreferenciado, suscrito e certificado por técnico competente e visado polo

42



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

colexio profesional correspondente. A superficie real da parcela que conste neste plano será a que se terá en conta para a aplicación dos parámetros urbanísticos.

O técnico que certifique o plano será responsable da exactitude da medición. Ademais, con ocasión da presentación da comunicación previa de primeira ocupación, deberá xustificarse a coordinación co Catastro Inmobiliario, de acordo co levantamento topográfico achegado.

### **Artigo 36. Mellora da solicitude de licenza**

1. Unha vez presentada a solicitude, os servizos municipais examinarán a documentación. De resultar incompleta, requirirase á persoa interesada para que complemente a documentación preceptiva no prazo de dez días, coa advertencia de que, de non facelo, se entenderá desistida da súa petición, logo de resolución expresa.
2. A paralización do expediente por causa imputable á persoa interesada durante máis de tres meses suporá a declaración de caducidade do procedemento.
3. Unha vez declarada a desistencia da solicitude ou a caducidade do procedemento, poderase formular unha nova solicitude, podendo solicitarse a incorporación ao novo expediente da documentación xa existente.

### **Artigo 37. Emenda de deficiencias**

1. Sen prexuízo doutras causas de suspensión legal, o prazo máximo para resolver poderá interromperse mediante requirimento de corrección de deficiencias, durante o tempo que transcorrer entre a notificación e o seu efectivo cumprimento ou, en caso contrario, ata o vencemento do prazo concedido, e con indicación de que, se así non o fixese, teráselle por desistido da súa petición.
2. O requirimento indicará con claridade os preceptos normativos infrinxidos e o prazo de corrección, que non poderá exceder de trinta días, advertíndose que, de non emendarse no prazo máximo de tres meses, se producirá a caducidade do procedemento.

Este prazo poderá ampliarse ata a metade no caso de circunstancias excepcionais ou cando sexa necesaria a emisión dun novo informe preceptivo ou autorización sectorial. A persoa promotora poderá tamén solicitar ampliación do prazo conforme ao previsto na lexislación de procedemento administrativo común.

3. O requirimento pode consistir na presentación dun proxecto técnico refundido cando o inicialmente presentado sufriu mais dunha modificación ou anexos, ou os mesmos implicaron a perda de coherencia do proxecto orixinal na súa xeneralidade.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

4. Se o requirimento non se cumpre ou se cumpre de forma deficiente, ditarase resolución pola que se lle terá por desistido da súa petición.

#### **Artigo 38. Informes, autorizacións e concesións administrativas**

1. Non poderá outorgarse licenza urbanística sen a anterior obtención das autorizacións, concesións ou informes sectoriais preceptivos, cando así o esixa a normativa sectorial vixente. O outorgamento da licenza quedará condicionado á súa achega efectiva, conforme aos prazos e requisitos establecidos na lexislación aplicable. As autorizacións, concesións ou informes sectoriais preceptivos deberán ser achegados ao Concello cunha dilixencia de verificación ou xustificación electrónica de que o contido presentado para a súa obtención coincide co da solicitude de licenza urbanística.
2. As persoas solicitantes deberán achegar estes documentos preceptivos xunto coa solicitude de licenza agás nos casos en que legalmente corresponda ao Concello a súa tramitación de oficio.
3. Cando proceda, o Concello remitirá a documentación ás autoridades sectoriais competentes para a emisión das autorizacións, concesións ou informes que sexan legalmente obrigatorios e deban ser solicitados pola propia Administración municipal. Non se outorgarán licenzas urbanísticas condicionadas á futura obtención destes documentos.
4. Para resolver motivadamente o procedemento, o Concello poderá solicitar informes complementarios, indicando expresamente:
  - a) O precepto legal que esixa a emisión do informe, cando sexa preceptivo, o
  - b) A motivación razoada da súa conveniencia, cando se trate de informes facultativos.
5. Nas solicitudes de informe deberase concretar claramente o obxecto ou os extremos sobre os que se solicita pronunciamiento.
6. Agás disposición legal en contrario, os informes terán carácter facultativo e non vinculante.
7. Os informes emitiranse por medios electrónicos e deberán respectar os requisitos que en cada momento estableza a normativa que regule o procedemento administrativo. O prazo xeral para a súa emisión será de dez días hábiles, salvo que outra disposición ou o prazo do procedemento xustifiquen un prazo diferente.
8. Se o informe non se emite dentro do prazo establecido, poderanse proseguir as actuacións do procedemento, sen prexuízo da responsabilidade na que poida incurrir o órgano que demore a súa emisión. Non obstante, cando o informe teña carácter preceptivo, a súa falta determinará a suspensión do prazo máximo legal para resolver.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

9. Cando o informe deba ser emitido por unha Administración pública distinta da que instrúe o expediente, e transcorre o prazo sen que fose emitido, poderanse continuar as actuacións, sen prexuízo do sinalado no apartado anterior en caso de informes preceptivos.
10. Os informes emitidos fóra de prazo poderán non ser tidos en conta no momento de ditarse a resolución do procedemento, agás que, pola súa natureza, resulten imprescindibles ou teñan carácter vinculante segundo a normativa sectorial.

### **Artigo 39. Subrogación**

1. Durante a tramitación do procedemento de concesión da licenza urbanística, poderá producirse a subrogación da persoa promotora por outra distinta.
2. A conformidade da persoa titular inicial entenderase prestada coa achega dun documento público ou persoal acreditativo da transmisión da propiedade ou posesión do inmovible, local ou predio.
3. A partir dese momento, a tramitación do expediente continuará coa nova persoa titular, que se subrogará na posición xurídica da anterior, asumindo todas as obrigas e dereitos derivados do procedemento.

### **Artigo 40. Suspensión do procedemento**

1. O prazo máximo para resolver o procedemento de licenza quedará suspendido desde a solicitude de informes, autorizacións ou concesións preceptivas a outras administracións ou órganos competentes, polo tempo que medie entre a petición, que deberá comunicarse aos interesados, e a recepción do informe, que igualmente deberá ser comunicada a estes. Este prazo de suspensión non poderá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de non recibirse o informe no prazo indicado, proseguirá o procedemento.
2. Así mesmo, o prazo de resolución suspenderase nos supostos establecidos pola Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, ou norma que a substitúa.

### **Artigo 41. Resolución do procedemento**

1. As solicitudes de licenza urbanística deberán ser resoltas no prazo máximo de tres meses, contados desde a data en que a documentación completa entre no rexistro do Concello polos medios previstos na lexislación de procedemento administrativo común, sen prexuízo das suspensións previstas no artigo anterior.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. As licenzas urbanísticas teñen carácter de acto regrado, polo que só poderán outorgarse cando a actuación solicitada se axuste plenamente ao planeamento vixente, á lexislación urbanística e á normativa sectorial aplicable.
3. Unha vez emitido o informe técnico preceptivo e completado o expediente, procederase á emisión do informe xurídico, que conterá a proposta de resolución que será elevada ao órgano competente para a súa adopción.
4. A resolución do procedemento poderá adoptar unha das seguintes formas:
  - a) Concesión de licenza con autorización de inicio das obras, cando se achegue proxecto básico e de execución, estudo de seguridade e saúde, proxecto de telecomunicacións, designación da dirección facultativa e demais documentación esixida.
  - b) Concesión de licenza sen autorización de inicio das obras, cando se basee no proxecto básico, quedando condicionada á posterior comunicación previa urbanística acompañada do correspondente proxecto de execución e da documentación complementaria que proceda esixir.
  - c) Concesión condicionada, suxeita ao cumprimento de determinacións relativas á execución simultánea de obras de urbanización, medidas correctoras ou prescricións técnicas derivadas dos informes sectoriais ou da normativa urbanística, así como ao cumprimento das obrigacións de Informe de Avaliación de Edificios.
  - d) Denegación da licenza, de forma motivada, con expresa indicación das determinacións normativas ou técnicas incumpridas.
5. A resolución de concesión deberá recoller expresamente os contidos esixidos polo Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, ou norma que o substitúa no futuro, así como calquera outra mención que resulte esixible pola normativa ou que o órgano competente considere pertinente.
6. Toda resolución, tanto de concesión como de denegación, deberá ser debidamente motivada e congruente co obxecto da solicitude, con referencia expresa ás determinacións urbanísticas ou sectoriais que fundamenten a decisión.
7. As licenzas deberán axustarse ao planeamento e á normativa vixente na data da súa concesión, sempre que a resolución se dite dentro do prazo legal establecido. En caso contrario, a concesión se referirá á data cando se tivera presentado a documentación completa para a obtención da licenza.
8. O incumprimento das condicións legais específicas das licenzas ás que están subordinadas e que se indiquen expresamente na resolución de outorgamento suporán que a actuación pretendida carecerá de amparo legal na licenza incumprida.

46



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

9. Con carácter previo ao outorgamento da licenza, o Concello poderá requirirle á persoa promotora:
  - a) O pagamento das taxas e impostos correspondentes, segundo as ordenanzas fiscais en vigor.
  - b) A formalización da acta de cesión ao Concello dos terreos de cesión obrigatoria fóra de aliñacións, libres de cargas e gravames.
  - c) A constitución dunha garantía polo 100 % do orzamento das obras de urbanización complementarias, cando estas sexan obrigatorias e non foran executadas previamente.
10. A resolución que poña fin ao procedemento deberá notificárselle á persoa interesada nos termos establecidos na lexislación de procedemento administrativo común.
11. Unha vez concedida a licenza, procederase ao selado e dilixenciado dos documentos e planos que integren o proxecto técnico, para deixar constancia do contido autorizado. salvo documentos dixitais.
12. Os efectos da licenza produciranse desde a data da súa notificación, agás que se dispoña outra cousa na propia resolución.

#### **Artigo 42. Extinción das licenzas**

As licenzas urbanísticas extinguíranse por calquera das seguintes causas, conforme á normativa urbanística e administrativa vixente:

1. Renuncia expresa da persoa titular, formulada por escrito e aceptada formalmente pola Administración municipal.
2. Revogación ou anulación da licenza por resolución administrativa adoptada conforme aos procedementos legalmente establecidos.
3. Transcurso do prazo de vixencia previsto na licenza, nos casos de licenzas outorgadas con carácter temporal.
4. Outorgamento dunha nova licenza incompatible coa concedida. Neste caso, a licenza anterior entenderase automaticamente extinguida a partir da concesión da nova.
5. Anulación da licenza mediante resolución xudicial firme ou executada provisionalmente.
6. A declaración expresa de caducidade.
7. Calquera outra causa que estableza a lexislación aplicable.

### **CAPÍTULO IV – TRATAMENTO DE INCIDENCIAS DURANTE AS OBRAS**

#### **Artigo 43. Documentación no lugar da obra**

47



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

1. Durante toda a execución das obras deberá estar dispoñible no lugar da obra, a disposición do persoal técnico municipal e do persoal inspector, a seguinte documentación:
  - a) Copia do documento acreditativo da licenza urbanística concedida, ou ben o seu orixinal.
  - b) Copia da correspondente acta de aliñacións e rasantes, cando proceda.
  - c) Copia da comunicación previa de inicio de obras, de ser o caso.
  - d) Copia do proxecto de execución presentado coa comunicación previa de inicio de obras coa declaración responsable asinada pola persoa técnica redactora do proxecto sobre adecuación ao proxecto básico, de ser o caso.
  - e) Calquera outra documentación que sexa exixible en función das características ou da natureza da obra.
2. No caso de obras autorizadas por licenza urbanística, deberá instalarse obrigatoriamente un cartel de obra situado en lugar visible desde a vía pública, no que se farán constar, polo menos, os seguintes datos:
  - a) Título da licenza urbanística.
  - b) Nome e apelidos das persoas técnicas directoras da obra e da empresa construtora ou contratista.
  - c) Referencia á ordenanza urbanística aplicable.
  - d) Uso previsto da construción, número de plantas autorizadas e prazo de execución estimado.
  - e) Data de concesión da licenza urbanística e número de expediente administrativo correspondente.

#### **Artigo 44. Cambio de empresa construtora**

No caso de que, durante a execución da obra, se produza un cambio na empresa construtora ou, en caso de obra por administración, das encargadas das partidas de escavación e estrutura, o promotor deberá comunicalo á Administración municipal no prazo máximo de seis (6) días naturais desde a produción do cambio. Esta comunicación deberá vir asinada polo técnico director da obra, quen deixará constancia da continuidade e adecuación ao proxecto autorizado dos traballos feitos ata o momento do cambio.

#### **Artigo 45. Execución das licenzas e modificacións do proxecto**

1. As obras e instalacións autorizadas deberán executarse de conformidade co proxecto técnico aprobado e respectando as condicións impostas na licenza urbanística concedida.

48



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. Nas actuacións suxeitas a licenza de obra nova, e sen prexuízo das inspeccións que poidan realizar os servizos técnicos municipais por iniciativa propia, será obrigatorio que a persoa promotora solicite expresamente dúas inspeccións regulamentarias:
  - a) No momento de nivelar a estrutura da planta baixa.
  - b) No momento de nivelar a altura total autorizada do forxado de cuberta.
3. Se durante a execución da obra resultase necesario introducir modificacións respecto ao proxecto aprobado, distinguiranse dúas situacións:
  - a) Modificacións substanciais: Aquelas que alteren de forma significativa aspectos fundamentais da licenza ou do proxecto, tales como:
    - Cambio de uso
    - Alteracións do volume, forma, alturas, edificabilidade ou ocupación.
    - Variación na posición do edificio na parcela, recuamento ou separacións a lindeiros.
    - Modificacións do número de vivendas
    - Modificacións das condicións de seguridade.No suposto de modificacións substanciais, deberá solicitarse unha nova licenza, achegando novo proxecto técnico que recolla as modificacións propostas y resto de documentación necesaria para a súa concesión.  
Non se considerarán modificacións substanciais ou alteracións significativas a redución de plantas de soto ou modificacións de volume baixo-rasante. Tampouco se considerará modificación substanciais ou alteracións significativas os pequenos axustes sen alteración significativa do volume, forma, altura, edificabilidade ou ocupación, que tiveran xustificación.  
No referente á posición da edificación sobre a parcela, non se considerará modificación substancial cando o 50% da superficie ocupada pola edificación proxectada segue sendo coincidente, a pesar de modificar os recuamentos.  
Tampouco se considerarán modificacións substanciais ou alteracións significativas os cambios nas condicións de seguridade de mero detalle ou circunstancial, sempre que non reduzan as condicións de seguridade proxectadas.
  - b) Modificacións de detalle ou técnicas: Aquelas variacións que teñan carácter puntual ou técnico, derivadas de:
    - Necesidades estruturais imprevistas.
    - Condiciones do terreo de cimentación.

49



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- Axustes sen alteración significativa ou sen a condición de modificación substancial de acordo co sinalado no apartado anterior.

Neste caso, e co requisito de que esas modificacións de detalle ou técnicas cumpran a normativa aplicable ao proxecto que obtivo licenza, poderá continuarse a execución da obra baixo a responsabilidade da persoa promotora, sempre que a dirección facultativa considere que non se desvirtúa o proxecto autorizado. A persoa promotora deberá presentar as modificacións na seguinte inspección regulada (planta baixa e cornixa) ou coa comunicación previa de primeira utilización no caso de terse feito xa as citadas inspeccións, aportando unha memoria descritiva e planos actualizados que recollan con claridade e precisión as variacións introducidas.

4. O promotor ou a dirección facultativa poderá solicitar informe municipal en relación á intención de introducir modificacións respecto ao proxecto aprobado, a fin de que o Concello indique se estas serían modificacións substanciais ou modificacións de detalle ou técnicas.

O informe que se emita cualificará as modificacións propostas entre as dúas opcións, e no caso de considerarse modificacións substanciais, non terá que informar nese momento sobre a adecuación desta a normativa urbanística, técnica ou sectorial.

A solicitude de informe sobre o tipo de modificacións a introducir deberá incorporar unha memoria descritiva e planos actualizados que recollan con claridade e precisión as variacións a introducir.

**Artigo 46. Obrigas da persoa titular da licenza ao remate da obra**

1. Sen prexuízo das obrigas derivadas da execución simultánea da urbanización e das condicións xerais ou particulares impostas na licenza en relación cos servizos públicos, a persoa titular da licenza ou a persoa propietaria do inmovible deberá, sempre con anterioridade á presentación da comunicación previa de primeira ocupación, cumprir as seguintes obrigas:

- a) Proceder á retirada de materiais sobrantes, así como das estadas, valos, barreiras e demais elementos auxiliares utilizados durante a execución da obra.
- b) Executar o pavimento definitivo das beirarrúas, de acordo coas condicións urbanísticas aplicables.
- c) Reposición ou reparación do pavimento, arborado, conducións e demais elementos da urbanización pública que resultasen afectados polas obras, nos casos en que non se puidera acometer previamente debido ás operacións de construción.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. No caso de incumprimento de calquera destas obrigas, o Concello poderá ditar as medidas correctoras necesarias para a reposición dos elementos afectados ou para a reparación dos danos ocasionados. Así mesmo, poderá acordarse a execución subsidiaria das actuacións necesarias con cargo á garantía ou fianza depositada, cando exista.

Con carácter subsidiario e solidario, responderán polos incumprimentos a persoa promotora, a empresa construtora e a persoa propietaria do inmovible ou dos terreos, cando sexan distintas entre si.

3. Antes de que poida autorizarse ou producirse o uso ou ocupación efectiva do inmovible, deberán estar recibidas polo Concello as obras complementarias de urbanización, cando proceda, así como contar co correspondente título habilitante para a primeira ocupación da edificación.

#### **TÍTULO IV. INTERVENCIÓN DAS ENTIDADES DE CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDADE MUNICIPAL (ECCOM)**

##### **Artigo 47. Natureza xurídica das entidades de certificación**

1. As entidades de certificación de conformidade municipal (ECCOM) son aquelas entidades dotadas de personalidade xurídica e plena capacidade de obrar que, despois de cumprir os requisitos que se establecen nas normas reguladoras, se constitúan coa finalidade de desenvolver actuacións de certificación, verificación, inspección e control da conformidade das obras, establecementos e actividades coa normativa aplicable no ámbito municipal, incluíndo tanto a fase previa ao outorgamento ou a eficacia dos títulos habilitantes como, posteriormente, o ámbito da execución da obra ou o funcionamento da actividade.
2. Os colexios profesionais poderán exercer as funcións sinaladas neste artigo sempre que se constitúan como ECCOM cumprindo os requisitos exixidos para tal efecto pola normativa vixente na materia.
3. A autorización e rexistro das ECCOM corresponderán á consellería que en cada momento teña atribuída a función de control, rexistro, inspección e sanción destas.
4. As ECCOM e os seus actos estarán sometidos ao control e inspección da administración local e da consellería que en cada momento teña atribuída a función de control, rexistro, inspección e sanción destas.
5. As ECCOM réxense polos principios de imparcialidade, confidencialidade e independencia e non terán carácter de autoridade. A súa actuación non substitúe nin exclúe, con carácter xeral, as potestades administrativas de comprobación, inspección ou control propias das administracións públicas competentes.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

6. As ECCOM serán as únicas responsables fronte ás administracións públicas do contido das súas certificacións, verificacións, inspeccións e controis de conformidade, substituído a súa actuación a responsabilidade dos demais solicitantes.

#### **Artigo 48. Competencias e límites da intervención das ECCOM**

1. As ECCOM poden desenvolver as seguintes funcións:
  - a) Certificación da conformidade coa normativa aplicable no ámbito municipal das obras, edificacións, instalacións, establecementos e actividades na fase previa ao outorgamento ou á eficacia dos títulos habilitantes municipais.
  - b) Colaboración coa Administración municipal no exercicio das competencias de comprobación de obras, edificacións, instalacións, establecementos e actividades.
  - c) Colaboración no control periódico da conformidade das obras, edificacións, instalacións, establecementos e actividades coa normativa aplicable no ámbito municipal.
2. Os documentos emitidos polas ECCOM deberán estar asinados polo persoal técnico e xurídico que efectúe a función de certificación, verificación, inspección ou control, así como pola persoa que ostente o máximo cargo de responsabilidade técnica da entidade, de acordo co seu organigrama.
3. As funcións das ECCOM non poderán exercerse nin realizarse nin emitirse documentos con excepcións ou limitacións sobre as súas análises ou contidos, ou con exclusións ou limitacións de responsabilidade.
4. As ECCOM terán todos os dereitos e deberes inherentes á súa condición de entidade empresarial e serán as únicas responsables do cumprimento de cantas disposicións legais resulten de aplicación, en especial en materia laboral, tributaria, de contratación, seguridade social, integración social de persoas con discapacidade e prevención de riscos laborais.
5. En caso de que o Concello detecte no exercicio das facultades de control e inspección incumprimentos por parte das entidades de certificación de conformidade municipal dos deberes ou das prohibicións e incompatibilidades previstas legalmente, porao en coñecemento da consellería que en cada momento teña atribuída a función de control, rexistro, inspección e sanción das ECCOM, sen prexuízo das medidas que o Concello poida adoptar no ámbito das súas competencias.
6. Xunto coa correspondente comunicación á consellería, o Concello presentará cantos documentos ou testemuños resulten oportunos para a correcta tramitación, de ser o caso, do expediente sancionador.

52



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

#### **Artigo 49. Medios electrónicos e identificación documental**

1. As entidades de certificación de conformidade municipal integrarán no seu funcionamento os medios electrónicos, posibilitando a presentación dos documentos que emitan no exercicio das súas funcións a través do portal electrónico municipal habilitado para a tramitación urbanística.
2. As ECCOM constarán nos documentos que emitan no exercicio da súa actividade e nas comunicacións coas administracións públicas a referencia da súa inscrición no Rexistro de Entidades de Certificación de Conformidade Municipal da Comunidade Autónoma de Galicia.
3. As ECCOM formalizarán as súas actuacións a través de certificacións de conformidade, certificados, actas, informes e ditames.
4. O Concello poderá aprobar modelos dos documentos que teñan que emitir as ECCOM no exercicio das súas funcións. Estes modelos deberán estar dispoñibles na páxina web da Xunta de Galicia e, de ser o caso, do Concello.
5. Os documentos emitidos polas ECCOM deberán estar asinados polo persoal técnico que efectúe a función de certificación, verificación, inspección ou control, así como pola persoa que desempeñe o máximo cargo de responsabilidade técnica da entidade, de acordo co seu organigrama. Os documentos que inclúan valoracións xurídicas deberán estar asinados tamén polo persoal xurídico da entidade.

#### **Artigo 50. Réxime de responsabilidade**

1. As entidades de certificación de conformidade municipal son as únicas responsables fronte ás administracións públicas do contido das súas certificacións, verificacións, inspeccións e controis da conformidade, e a súa actuacións substitúe a responsabilidade das demais persoas interesadas.
2. Así mesmo, responderán fronte a terceiros polos danos ou perdas que puidesen derivarse das súas actuacións, sen prexuízo das responsabilidades que puidesen corresponder ás persoas promotoras ou titulares das actuacións.
3. Non serán válidas exclusións, especificacións ou excepcións de responsabilidades ao momento de realizar as súas funcións nin ao emitir documentos.
4. O Concello poderá rexeitar certificacións, informes, inspeccións e controis con especificacións, limitacións, exclusións ou excepcións ao seu contido ou a súa responsabilidade.

#### **Artigo 51. Obxecto da certificación de conformidade**

1. A función de certificación de conformidade ten por obxecto a verificación da conformidade á normativa aplicable no ámbito municipal das obras, edificacións, instalacións, actividades e

53



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

establecementos que vaian ser obxecto de comunicación previa, declaración responsable ou de solicitude de licenza ante a Administración municipal.

Esta función poderá exercerse, así mesmo, naqueles supostos en que as obras, edificacións, instalacións, establecementos e actividades non estean suxeitas a ningún título administrativo habilitante municipal.

2. A función de certificación de conformidade abranguerá as seguintes actuacións:
  - a) Verificación do cumprimento dos requisitos de integridade documental, suficiencia e idoneidade dos proxectos e da documentación técnica que se presente.  
Esta verificación inclúe, de ser o caso, a comprobación de que se solicitaron e obtiveron as autorizacións ou informes sectoriais preceptivos, así como a adecuación do proxecto ou solicitude aos seus condicionamentos.
  - b) Comprobación de que os proxectos e a documentación técnica se axustan ao ordenamento urbanístico vixente e de que reúnen as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade.

3. As persoas interesadas en presentar unha comunicación previa, declaración responsable ou unha solicitude de licenza ante o Concello poden dirixirse á entidade da súa elección, dentro das que estean habilitadas para desenvolver actuacións de certificación de conformidade municipal no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia, co fin de solicitar a realización da función de certificación de conformidade.

A relación entre as persoas que soliciten a realización da función de certificación de conformidade e as entidades de certificación de conformidade municipal estará suxeita ao dereito privado.

4. Nos casos nos que a normativa aplicable prevé un réxime de control periódico de conformidade de actuacións urbanísticas, establecementos ou actividades, as persoas titulares destes poderán dirixirse á entidade da súa elección, dentro das que estean habilitadas para realizar actuacións de certificación de conformidade municipal no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia, co fin de solicitar a realización da función de control periódico de conformidade.

A relación entre as persoas que soliciten a realización da función de control periódico de conformidade e as entidades de certificación de conformidade municipal estará suxeita ao dereito privado.

## **Artigo 52. Contido mínimo do certificado de conformidade**

1. As ECCOM declararán, de ser o caso, a conformidade da actuación urbanística, actividade ou establecemento coa normativa aplicable no ámbito municipal mediante un certificado de conformidade, que terá o seguinte contido mínimo:

54



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- a) Datos identificativos da persoa promotora da actuación.
  - b) Descrición suficiente da obra, edificación, instalación, establecemento ou actividade que constitúe o seu obxecto.
  - c) Identificación da comunicación previa, declaración responsable ou do expediente de solicitude de licenza en que se integra, de ser o caso.
  - d) Indicación da normativa e do planeamento urbanístico aplicable.
  - e) Verificación, de ser o caso, da existencia das autorizacións ou informes sectoriais preceptivos, do seu carácter favorable, e do cumprimento dos seus eventuais condicionamentos.
  - f) Adecuación do proxecto e da documentación técnica ao ordenamento vixente e concorrencia das condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade.
2. Cando as actuacións esixan licenza urbanística e licenza de actividade, a certificación de conformidade municipal que se achegue deberá verificar expresamente ambas as actuacións.
  3. No suposto de actuacións suxeitas a licenza urbanística, a certificación de conformidade deberá incluír os aspectos especificados na normativa de aplicación.

### **Artigo 53. Efectos da certificación de conformidade**

1. Unha vez presentada ante o Concello a certificación de conformidade municipal, a responsabilidade das ECCOM substitúe, para todos os efectos, a responsabilidade da persoa titular da actuación urbanística, actividade ou establecemento en relación coa conformidade destes coa normativa aplicable.
2. A pesar do previsto no apartado anterior, a realización pola persoa titular da actuación urbanística, actividade ou establecemento de modificacións nas condicións delas ou a alteración dos seus elementos con posterioridade á emisión do certificado de conformidade, sen axustarse ao procedemento legalmente establecido, eximirá de responsabilidade a ECCOM respecto dos aspectos obxecto de modificación ou alteración.
3. As solicitudes de licenza, as declaracións responsables e as comunicacións previas que se presenten acompañadas dunha certificación de conformidade emitida por unha ECCOM terán os efectos previstos na normativa vixente.
4. O recoñecemento de dereitos por efecto do previsto nos números 4 e 5 do artigo 146.bis da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou norma que no futuro a substitúa, non priva os concellos das competencias de comprobación e inspección que lles recoñece a lexislación urbanística, resultando de aplicación o previsto no artigo 154 do mesmo texto legal.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

#### **Artigo 54. Limitacións ao ámbito de actuación das ECCOM**

1. Nos termos desta ordenanza as ECCOM poderán intervir en calquera actuación suxeita a licenza, comunicación previa ou declaración responsable, agás nos seguintes casos:
  - a) Nas actuacións que requiran licenzas provisionais.
  - b) Nas actuacións amparadas no réxime especial do artigo 40 da Lei do solo de Galicia ou norma que a substitúa no futuro.
  - c) Nas actuacións realizadas en inmobles en situación de fóra de ordenación.
  - d) Nas actuacións que se realicen sobre o dominio público ou bens de titularidade municipal agás as relativas a medios auxiliares para a execución das obras, e nas actuacións legalmente sometidas a control ambiental polo Concello.
2. As actuacións urbanísticas que xeren o deber legal de cesión e/ou urbanización de terreos destinados a sistema viario de dominio público municipal poderán ser obxecto de certificación de conformidade municipal da ECCOM para a solicitude de licenza ou presentación de comunicación previa, sempre que, con carácter previo á súa solicitude ou presentación no Concello, se cedese o terreo e/ou recibise a urbanización por el Concello segundo o previsto nesta ordenanza.

#### **Artigo 55. Procedemento de licenza con certificación de conformidade**

1. Con carácter xeral será de aplicación o procedemento establecido nesta ordenanza, ou o especial determinado na normativa sectorial aplicable. Non obstante, cando se acompañe coa solicitude de licenza unha certificación de conformidade municipal, integraranse no procedemento as especialidades dispostas neste artigo.
2. Cando a solicitude de licenza se presente con certificación de conformidade, os informes técnicos e xurídicos municipais sobre a conformidade da actuación serán facultativos, agás solicitude expresa do órgano competente ou da persoa interesada.
3. A ECCOM poderá tramitar a solicitude en nome da persoa interesada, coa documentación dilixenciada co número de certificación de conformidade correspondente e asinada polo técnicos correspondentes, incluíndo o proxecto básico ou de execución, estudo de seguridade e demais documentos esixidos.
4. O Concello poderá solicitar en calquera momento información complementaria sobre a actuación e os documentos emitidos pola ECCOM.
5. O prazo para resolver a solicitude de licenza con certificación de conformidade será dun mes, contado desde a presentación completa no rexistro do Concello.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

6. As responsabilidades que puidesen derivarse da resolución ditada sobre a base dunha certificación de conformidade recaerán exclusivamente sobre a ECCOM que a emitiu.
7. Os servizos municipais poderán realizar inspeccións en calquera momento, sen prexuízo da intervención previa dunha ECCOM.

#### **Artigo 56. Procedemento de comunicación previa con certificación de conformidade**

1. Con carácter xeral será de aplicación o procedemento establecido na presente ordenanza, ou o especial determinado na normativa sectorial aplicable. Non obstante, cando se acompañe unha certificación de conformidade municipal, integraranse no procedemento as especialidades dispostas neste artigo.
2. A entidade colaboradora poderá facer a presentación das comunicacións previas a nome da persoa interesada, agás nos supostos excluídos no artigo 54 desta ordenanza.
3. A presentación dunha comunicación previa coa correspondente certificación de conformidade producirá efectos desde a data da súa presentación completa no Concello.
4. Cada un dos documentos que acompañen as comunicacións previas deberá presentarse debidamente dilixenciado pola ECCOM co número de certificado de conformidade correspondente coa referencia da súa inscrición no Rexistro de Entidades de Certificación de Conformidade Municipal da Comunidade Autónoma de Galicia.
5. O control posterior da Administración municipal será potestativo, agás nos casos nos que se solicite expresamente verificación documental ou inspección.
6. As responsabilidades derivadas da certificación substitutiva dos controles municipais recaerán exclusivamente sobre a ECCOM.
7. Os servizos municipais poderán realizar inspeccións en calquera momento, sen prexuízo da intervención previa dunha ECCOM.

#### **Artigo 57. Títulos habilitantes urbanísticos para a implantación das iniciativas empresariais e para actuacións de desenvolvemento de solo empresarial e residencial con certificación de conformidade municipal**

1. Para os efectos do previsto na Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia considérase iniciativa empresarial todo tipo de investimento que teña como finalidade desenvolver unha actividade económica, mediante a implantación dun proxecto, a creación dunha nova empresa ou o establecemento ou a ampliación, a modificación ou a diversificación dunha empresa ou dun establecemento existentes. Tamén terá a consideración de iniciativa empresarial a adquisición por parte dunha

57



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

persoa investidora non relacionada coa persoa vendedora das unidades produtivas ou dos activos pertencentes a un establecemento que pechase ou que pecharía de non ser adquirido, co fin de que continúe a actividade do establecemento ou se inicie unha nova.

2. As solicitudes de licenza e comunicacións previas urbanísticas que teñan por obxecto actos de edificación ou de uso do solo ou do subsolo, para a implantación das iniciativas empresariais e para as actuacións de desenvolvemento de solo empresarial ou residencial que acompañen certificación de conformidade coa normativa aplicable, rexeranse polas disposicións xerais de outorgamento de licenzas e comunicacións previas urbanísticas coas especialidades previstas neste título para as licenzas e as comunicacións previas urbanísticas con certificación de conformidade de ECCOM.
3. O prazo de outorgamento da licenza municipal reducirase a quince días naturais cando se presente proxecto construtivo ou de instalación acompañado de certificación de conformidade coa normativa aplicable emitido pola entidade colaboradora, exclusivamente para as seguintes iniciativas empresariais:
  - a) Os proxectos de instalacións de produción eléctrica e de autoconsumo a partir de fontes renovables, incluíndo as súas infraestruturas de evacuación, en cuxo procedemento de autorización substantiva enerxética fose consultado este Concello cando se lle solicite informe preceptivo e vinculante, así como as instalacións de distribución eléctrica de baixa tensión.
  - b) Actos de uso do solo ou do subsolo incluídos naqueles proxectos de iniciativas empresariais para os que se aprobe un proxecto sectorial para a adecuación do uso do solo ás infraestruturas ou instalacións que se implanten.
  - c) Nos casos de solicitude de licenza urbanística no solo empresarial, cando o Concello emitira informe previo e favorable nos trámites ambientais ou urbanísticos de desenvolvemento desa categoría de solo.

#### **Artigo 58. Funcións de colaboración coa Administración municipal**

1. As funcións de colaboración co Concello teñen por obxecto a asistencia técnica para o exercicio das competencias de comprobación e inspección de actuacións urbanísticas, actividades e establecementos.
2. As funcións de colaboración inseriranse no marco das actuacións municipais de control e inspección previstas nesta ordenanza para as comunicacións previas e declaracións responsables e para a inspección do cumprimento das condicións das licenzas outorgadas, sen prexuízo das potestades do Concello para investigar e inspeccionar os feitos, actos, elementos,

58



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

actividades, estimacións e demais circunstancias que se deriven das actuacións urbanísticas, establecementos ou actividades obxecto de inspección e control.

3. A colaboración das Eccom co Concello instrumentarase a través das distintas fórmulas previstas polo ordenamento xurídico segundo a natureza xurídica de cada entidade. Cando resulte de aplicación a lexislación de contratación do sector público, os pregos e o documento que formalice o contrato recollerán as condicións de desenvolvemento das actuacións requiridas da entidade, para o efecto de determinar o alcance da colaboración.
4. As ECCOM documentarán as funcións de colaboración que realicen co Concello mediante actas, informes e ditames que poderán ser asumidos pola Administración municipal sen prexuízo das súas competencias.

**Artigo 59. Actas e informes das funcións de colaboración**

1. As actas e os informes son os documentos emitidos polas ECCOM, no exercicio das funcións de colaboración, nas que se recolle o resultado das visitas de comprobación que realicen estas entidades.
2. Nas actas reflectiranse os seguintes datos:
  - a) Data e hora da visita realizada.
  - b) Identificación da persoa que efectúa a visita.
  - c) Identificación da obra, edificación, instalación, establecemento ou actividade que constitúe o seu obxecto.
  - d) Identificación da persoa titular ou, no seu defecto, da persoa responsable.
  - e) Descrición das actuacións e comprobacións practicadas durante a visita á obra, edificación, instalación, establecemento ou actividade de que se trate.
  - f) Descrición, de ser o caso, das modificacións que se observen na obra, edificación, instalación, establecemento ou actividade, respecto da documentación técnica presentada xunto coa comunicación previa ou dos termos de concesión da licenza vixente.
  - g) Incumprimentos da normativa en vigor que, de ser o caso, se detecten a consecuencia das comprobacións efectuadas.
  - h) Incidencias producidas durante a actuación.
  - i) Manifestacións efectuadas polas persoas presentes na visita.
  - j) Sinatura das persoas asistentes ou identificación das que se negasen á sinatura, se non aceptan voluntariamente ou cónstalle a súa identidade ao persoal actuante.
  - k) Indicacións que, de consideralo oportuno, efectúe a ECCOM para a emenda dos incumprimentos detectados.

59



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- l) Acordo de traslado das actuacións ao Concello, no suposto de comprobar a existencia de incumprimentos.
3. Coa acta deberá presentarse tamén unha reportaxe fotográfica da instalación, establecemento, actividade ou obra obxecto da comprobación.
4. Naqueles supostos nos que así veña establecido pola normativa ou se considere oportuno, a ECCOM, xunto coa acta ou por requirimento do Concello poderá achegar un informe de valoración sobre os incidentes detectados durante a visita de comprobación.
5. Sen prexuízo do disposto na normativa reguladora do procedemento administrativo, as actas e informes emitidos polas entidades de certificación de conformidade municipal en execución das funcións de colaboración poderán incorporarse ao procedemento sancionador como medio de proba sometido ás normas xerais de libre valoración.

#### **Artigo 60.- Ditames de colaboración**

1. No marco das funcións de colaboración, o Concello poderá solicitar das entidades de certificación de conformidade municipal a emisión de ditames.
2. Os ditames poden ter carácter técnico ou xurídico e inserirse nun expediente en tramitación ou pronunciarse sobre cuestións específicas de interese e competencia municipais que demande o Concello.

#### **Artigo 61.- Procedemento de inspección e control con intervención das ECCOM**

1. A constatación, como resultado das funcións de colaboración desenvolvidas polas ECCOM, de deficiencias ou irregularidades nas condicións dunha obra, edificación, instalación, establecemento ou no exercicio dunha actividade, activará o procedemento de control posterior que será tramitado polos servizos municipais, sen prexuízo da colaboración auxiliar que poida corresponder á entidade de certificación.
2. A ECCOM comunicalle ao Concello con carácter inmediato os incumprimentos detectados, para os efectos da adopción, de ser o caso, das medidas cautelares que procedan e dos correspondentes procedementos de restauración da legalidade e sancionador, así como de cantas medidas resulten oportunas.

#### **Artigo 62. Función de control periódico de conformidade**

1. A función de colaboración no control periódico de conformidade ten por obxecto auxiliar os servizos municipais na comprobación da conformidade das obras, edificacións, instalacións, establecementos e actividades coa normativa aplicable no ámbito municipal, cos requirimentos

60



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

legais aplicables e, especificamente, cos requirimentos establecidos na comunicación previa ou licenza, nos prazos e condicións que estableza a normativa reguladora destas.

2. Este control realizarase dentro dos prazos establecidos pola normativa sectorial ou pola ordenanza municipal, podendo o Concello fixar a prioridade nalgunha actuacións.

#### **Artigo 63. Documentación da función de control periódico de conformidade**

1. As ECCOM documentarán as súas actuacións de colaboración no control periódico de conformidade mediante certificados, actas e informes que lle entregarán á persoa solicitante ou directamente ao Concello competente, segundo o que estableza a normativa sectorial ou a ordenanza municipal que regule o correspondente réxime de control.
2. As ECCOM serán responsables fronte ao Concello polo contido dos documentos emitidos no marco desta función, sen prexuízo dos deberes que recaian sobre as persoas titulares.

#### **Artigo 64. Realización do control periódico de conformidade**

1. Para a realización da función de colaboración no control periódico de conformidade, as ECCOM farán visitas de comprobación ás obras, edificacións, instalacións, establecementos ou actividades, que deberán ser documentadas nas correspondentes actas.
2. O resultado do control periódico de conformidade pode ser favorable, con deficiencias ou desfavorable.
3. As ECCOM documentarán o resultado favorable do control periódico de conformidade nun certificado de control periódico, no cal se declarará o cumprimento das condicións da comunicación previa ou licenza, así como cantos aspectos veñan esixidos pola normativa de aplicación.

O certificado de control periódico presentarase ante o Concello no prazo máximo de cinco días contados desde o remate do control, de non establecer outro prazo a normativa aplicable, e sempre dentro dos prazos legais fixados para a súa realización.

O resultado favorable do control periódico de conformidade non priva os servizos municipais das súas competencias en materia de control.

4. En caso de que como resultado das actuacións de comprobación a ECCOM non puidese emitir o certificado de control periódico favorable, redactará un informe para xustificar os incumprimentos detectados e non corrixidos, propoñendo a súa consideración como desfavorable ou con deficiencias, e dando traslado aos servizos municipais para los efectos oportunos.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Na tramitación do procedemento poderá solicitarse da entidade a emisión de informes aclaratorios ou xustificativos das condicións de execución da actuación urbanística e o exercicio, actividade, apertura ou modificación do establecemento.

### **Artigo 65. Normativa de aplicación**

Con carácter complementario a esta ordenanza aplicarase a Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia, o Decreto 144/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento único de regulación integrada de actividades económicas e apertura de establecementos, a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016 do solo de Galicia, a Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia, e o Decreto 60/2025, do 21 de xullo, polo que se regulan as entidades de certificación de conformidade municipal na Comunidade Autónoma de Galicia e o seu rexistro. e demais normativa que as desenvolva ou a que as substitúa, así como a lexislación de procedemento administrativo común.

### **Disposicións Adicionais**

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMEIRA**

As referencias normativas recollidas nesta ordenanza entenderanse automaticamente estendidas ás disposicións que, por norma posterior, modifiquen ou substitúan as mencionadas.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

1. Os modelos normalizados que especifiquen a documentación que se achega serán de uso potestativo para a presentación das solicitudes de licenza, comunicacións previas reguladas por esta ordenanza.
2. Estes modelos poderán ser adaptados ou modificados mediante unha resolución do órgano municipal competente en materia de licenzas, en función das modificacións normativas que se produzan.
3. O Concello manterá habilitado na súa sede electrónica un portal específico para comunicacións previas e licenzas municipais que garantan ás persoas interesadas o acceso á información e á presentación dos títulos habilitantes regulados nesta ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCEIRA**

62



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Facúltase o órgano municipal competente para o outorgamento de licenzas a aprobar instrucións interpretativas dos procedementos establecidos nesta ordenanza, cuxa obrigatoriedade quedará condicionada á súa publicación no Boletín Oficial da Provincia e na páxina web municipal.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA**

O Concello adaptará as ordenanzas fiscais vixentes ao contido desta ordenanza no prazo máximo dun ano desde a súa entrada en vigor.

#### **Disposicións Transitorias**

---

##### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA**

As persoas titulares de procedementos iniciados antes da entrada en vigor desta ordenanza poderán desistir da súa solicitude e optar pola aplicación da normativa, sempre que o manifesten antes de que se dite resolución expresa. En caso contrario, os procedementos continuarán tramitándose conforme á normativa vixente no momento da súa iniciación.

##### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA**

O anexo II, onde se fixa o procedemento para a obtención do orzamento de execución material dunha edificación de forma simplificada, entrará en vigor cando se modifiquen as correspondentes ordenanzas fiscais.

Non obstante e no caso de ser o orzamento de execución material achegado inferior ao calculado da forma sinalada neste anexo, os técnicos municipais examinarán a realidade e circunstancia do orzamento presentado e que este corresponde co custo real e efectivo da construción, tendo en conta os prezos medios da construción existentes nesta data neste Concello.

#### **Disposición Derrogatoria**

---

##### **DISPOSICIÓN DERROGATORIA ÚNICA**

A entrada en vigor desta ordenanza suporá a derogación de todas as disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ao seu contido. Derrógase a Ordenanza Municipal reguladora de actos de natureza urbanística, aprobada o día 8.11.2013, e publicada no BOP nº 212 do 15 de setembro de 2014.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## Disposición Final

### DISPOSICIÓN FINAL

A presente ordenanza entrará en vigor ao día seguinte da publicación íntegra do seu texto no Boletín Oficial da Provincia de Ourense, tras o cumprimento do prazo establecido no artigo 65.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local.

## ANEXOS

### I.- Normas para a presentación de Proxectos Técnicos en Formato Dixital

1. Os proxectos técnicos en formato dixital deberán achegarse en formato PDF asinados dixitalmente polo seu autor ou ben visados polo correspondente colexio profesional.
2. Os arquivos dixitais que compoñen o proxecto técnico deberán responder á seguinte estrutura:
  - a) MEMORIA: cada capítulo da memoria deberá ser un arquivo PDF. O nome do arquivo indicará o seu contido.
  - b) PLANOS: Cada plano deberá ser un arquivo PDF. O nome do arquivo indicará o seu contido.
  - c) ORZAMENTO: incluírase un arquivo PDF cun resumo do orzamento por capítulos.
  - d) OUTROS DOCUMENTOS: cada documento será un arquivo PDF.
3. O tamaño máximo de cada arquivo será de 8MB
4. O nome dos arquivos estará composto unicamente por letras e números e non poderán incluír caracteres especiais.
5. O Concello habilitará plataforma de edición de proxectos na sede electrónica deste Concello para a incorporación dos distintos arquivos PDF.

### II.- Manual para a obtención do orzamento de execución material dunha edificación de forma simplificada.

1. Definicións:
  - Mb: Módulo básico.
  - Ct: Coeficiente corrector en función da tipoloxía da edificación.
  - Cu: Coeficiente corrector en función do uso da edificación.
  - Mc: Módulo de construción.
  - S: Superficie total construída.
  - Pem: Orzamento de execución material segundo os módulos básicos.
2. Valores de aplicación
  - a. Módulo básico  
É o módulo básico de valoración a aplicar, fixo en euros/m<sup>2</sup> construído. Para o ano 2026 ascende á cantidade de 860,00 €/m<sup>2</sup>
  - b. Coeficiente de tipoloxía:

64



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

É un factor de corrección en función da tipoloxía da edificación.

- En edificacións de nova planta e ampliacións:

- 1,20 Edificación illada (4 fachadas), vivenda unifamiliar illada e sotos 3º e seguintes
- 1,10 Agrupación en fileira, sotos 1º e 2º.
- 1,00 Edificio en ruíro pechado, edificación aberta de vivenda colectiva.

- En obras de reforma e rehabilitación

- 1,20 Rehabilitación total, incluída a desmontaxe de fachadas.
- 1,00 Adecuación interior de plantas baixa e entreplantas, rehabilitación integral do edificio conservando só as fachadas.
- 0,65 Rehabilitación de instalacións e acabados.
- 0,50 Reformas que só afecten a elementos estruturais.
- 0,35 Rehabilitación de fachadas e cambio de carpintería e peches (referido á superficie de fachada).
- 0,14 Demolicións e derrubamentos (aplicada á superficie que se vai demoler).

c. Coeficiente de uso:

É un factor de corrección en función do uso ao que vai destinada a edificación

- 1,60 Auditorios, museos teatros, hoteis de 5 estrelas, edificios bancarios.
- 1,50 Hospitais, laboratorios.
- 1,40 Bibliotecas, facultades e escolas universitarias, hoteis de catro estrelas, edificios penitenciarios.
- 1,30 Clubs sociais, cines, centros de saúde, balnearios, hoteis de tres estrelas, salas de festas, discotecas, colexios con residencia.
- 1,20 Casas de cultura, casas consistoriais, locais bancarios, consultorios, centros de culto, cuarteis e matadoiros.
- 1,10 Vivenda, hoteis de dúas estrelas, residencias universitarias, moteis.
- 1,00 Residencias VPO, oficinas, garderías, centros escolares, hoteis dunha estrela, ambulatorios, hostais-residencia, restaurantes, estacións de autobuses, salas de exposicións, piscinas cubertas.
- 0,90 Bares, mercados.
- 0,80 Centros comerciais, pavillóns deportivos cubertas, vestiarios, bungalows, cámping.
- 0,65 Edificios de estacionamento, locais comerciais, establecementos comerciais, industria escaparte.
- 0,50 Piscinas descubertas, cemiterios.
- 0,40 Garaxes e estacionamentos, estacións de servizo.
- 0,35 Rochos, locais en planta baixa ou semisoto sen uso específico, terrazas con soportais ou terrazas abertas.
- 0,30 Almacéns e naves industriais, instalacións deportivas descubertas, naves, granxas, depósitos, bancadas, panteóns (por nicho).
- 0,15 Acondicionamento de naves con obras mínimas.
- 0,10 Proxectos de urbanización (adscritos a edificacións), áreas deportivas, parcelas cámping.
- 0,05 Xardíns, pistas de terra e formigón, piscinas privadas, tratamento de espazos exteriores, acondicionamento de terreos.

d. Módulo de construción

65



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

É o módulo básico corrixido en función dos factores de tipoloxía e uso aplicables. Expresarase en euros/m<sup>2</sup> construído. Obterase mediante a fórmula:

$$Mc = Mb \times Ct \times Cu$$

e. Superficie construída por uso

Un traballo considérase incluído na correspondente epígrafe de acordo co destino predominante da súa superficie, incluíndose as superficies con destinos minoritarios. So se dividirá en varios apartados cando cada destino minoritario supere o 20% da superficie total construída, debéndose neste caso valoralo independentemente.

A superficie total construída é a suma de cada unha das plantas do edificio, medida dentro dos límites definidos polas liñas da fachada, tanto interiores como exteriores e os eixos das medianeiras compartidas se se dá o caso.

3. Orzamento de execución material segundo módulos básicos.

O orzamento total de execución material da edificación, Pem, obterase mediante a aplicación da fórmula

$$Pem = \sum Mc_i \times S_i$$

Onde:

Mc<sub>i</sub>: Módulo de construción que corresponda en función do uso dominante da superficie.

S<sub>i</sub>: Superficie construída de acordo co uso dominante desta.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

**III.- Modelos normalizados**

**A.- LICENZA DE OBRA**

**DATOS DA PERSOA SOLICITANTE**

NOME / RAZÓN SOCIAL	PRIMEIRO APELIDO	SEGUNDO APELIDO	NIF/CIF/Pasaporte
TIPO DE VÍA	NOME DA VÍA	NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL	
LUGAR		CP	LOCALIDADE
PROVINCIA		PAÍS	
TELÉFONO	MÓBIL	CORREO ELECTRÓNICO	

**E, NA SÚA REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse por calquera medio válido en dereito)**

NOME / RAZÓN SOCIAL	PRIMEIRO APELIDO	SEGUNDO APELIDO	NIF/CIF/Pasaporte
TIPO DE VÍA	NOME DA VÍA	NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL	
LUGAR		CP	LOCALIDADE
PROVINCIA		PAÍS	
TELÉFONO	TELÉFONO MÓBIL	CORREO ELECTRÓNICO	

**DATOS DO INMOBLE**

Situación da edificación (rúa, lugar):

Referencia catastral:

**DESCRIPCIÓN DAS OBRAS**

Descrición das obras:

Actividade á que se van a destinar las obras:

Superficie total construída/ampliada m<sup>2</sup> Superficie total rehabilitada m<sup>2</sup>

Orzamento de Execución Material: €

Acta de aliñación e rasante: nº Expediente:

Consulta urbanística previa: nº Expediente:

Outros expedientes relacionados: nº Expediente:

**DOCUMENTACIÓN ACHEGADA**

**A. DOCUMENTACIÓN XERAL:**

**1. Datos identificativos da persoa solicitante:**

- Persoas físicas:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da solicitante e da representante.
  - b. As persoas que comparezan ou asinen en representación doutra, acompañarán ademais un documento que acredite debidamente esta representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).
- Persoas xurídicas:





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da persoa representante e documentación acreditativa da representación.
- b. Escritura ou documento de constitución e/ou Estatutos ou o acto fundacional, nos que consten as normas polas que se regula a súa actividade, debidamente inscritos, de ser o caso, no Rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica de que se trate.
- Comunidade de propietarios:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da ou do presidente. En caso de que a solicitude a realice o/a administrador/a da comunidade, achegará o seu DNI e documento que acredite debidamente a súa representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).
  - b. Ademais acta do nomeamento da ou do presidente ou acta da reunión de propietarios na que se recolla o acordo de realización das obras.
- 2. Escritura pública de propiedade do terreo. Esta escritura achegarase inscrita no Rexistro da Propiedade cando haxa cesións ou outras condicións suxeitas a inscrición rexistral.
- 3. Reportaxe fotográfica do soar ou da edificación, subscribida pola persoa solicitante e polo técnico redactor do proxecto. Nos casos de nova edificación en edificacións entre medianeiras, acompañarase tamén de fotografías das fachadas dos edificios lindeiros.
- 4. Oficio de nomeamento da dirección facultativa de obra.
- 5. Cuestionario estatístico de edificación e vivenda do Ministerio de Fomento.
- 6. Cando proceda, documentación acreditativa da mancomunidade de patios, garaxes, ou compromisos cos lindeiros no caso de edificacións apegadas.
- 7. Autorizacións sectoriais previas preceptivas.
- 8. Autoliquidación das taxas e ICIO.

**B. SE SE ACHEGA PROXECTO BÁSICO:**

- 1. Proxecto técnico redactado por técnico competente co contido establecido no Anexo I da Parte I do Código Técnico da Edificación.
- 2. Se as obras para as que se solicita licenza aparellan a execución de escavacións, terrapléns, desmonte ou rebaixe de terras: plano dos perfís que se consideren necesarios para apreciar o volume e características da obra a realizar, así como os de detalles precisos que indiquen as precaucións a adoptar en relación coa propia obra, vía pública, leiras ou construcións veciñas que poidan ser afectadas polo desmonte ou terraplén.
- 3. No caso de proxectos ou oficios de dirección sen visado colexial: declaración responsable (ou certificado colexial) do técnico redactor do proxecto, no que figuren os seus datos persoais e profesionais de forma que permita a súa identificación e na que se acredite que non está inhabilitado ou incurso en causa de incompatibilidade.

**C. SE SE ACHEGA PROXECTO BÁSICO E DE EXECUCIÓN ( ADEMAIS DA DOCUMENTACIÓN ANTERIOR):**

- 1. Proxecto de infraestruturas comúns de telecomunicacións redactado polo técnico competente de acordo co R.D. 1/1998 (no caso de edificios con división horizontal) e proxecto técnico que prevexa a instalación de infraestrutura de soporte do fogar dixital redactado polo/a técnico/a competente de acordo co Decreto 127/2016 nas edificacións de uso residencial.
- 2. Estudo de seguridade e saúde segundo o R.D. 1627/1997 redactado polo técnico competente.
- 3. Oficio de nomeamento da dirección da execución da obra.
- 4. Estudo de xestión de residuos segundo o R.D. 105/2008.

**D. SE A EDIFICACIÓN TEN POR OBXECTO O DESENVOLVEMENTO DUNHA ACTIVIDADE:**

- 1. Proxecto técnico da actividade e instalacións (ou Memoria no caso de instalacións de pequena entidade) redactado por técnico/a competente.
- 2. Declaración de que se cumpren todos os requisitos para o exercicio da actividade e de que os locais e as instalacións reúnen as condicións de seguridade, salubridade e as demais previstas no planeamento urbanístico, subscribida polo técnico autor do proxecto.
- 3. A autorización ou declaración ambiental que proceda e as autorizacións e os informes sectoriais que sexan preceptivos, xunto coa manifestación expresa de que se conta con todos os necesarios para o inicio da obra, instalación ou actividade.
- 4. Se se trata dunha actividade recreativa ou dun espectáculo público suxeita a declaración responsable: Declaración onde se faga constar o compromiso de contratación do seguro previsto na normativa en materia de espectáculos públicos e actividades recreativas de Galicia ou documentación acreditativa da dispoñibilidade daquel e documento acreditativo asinado pola persoa interesada da designación da persoa física ou xurídica que debe asumir a responsabilidade técnica da execución do proxecto e que debe expedir a certificación que acredite a adecuación do espectáculo público ou da actividade recreativa aos requisitos esixibles

A persoa solicitante MANIFESTA EXPRESAMENTE E DECLARA, BAIXO A SÚA RESPONSABILIDADE, que é certo canto subscribe, e que achega todos os documentos que relaciona, e SOLICITA A CONCESIÓN DE LICENZA URBANÍSTICA DE OBRA. E AUTORIZA para os efectos da normativa de protección de datos de carácter persoal, a esta administración á comprobación telemática con outras administracións públicas de datos declarados e demais circunstancias relativas á licenza solicitada

De conformidade co art. 28.2 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas, esta Administración poderá consultar ou recadar os datos ou documentos necesarios para a tramitación da súa solicitude, salvo que manifeste a súa oposición a esta consulta no seguinte recadro, suposto no que deberá achegar a dita documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSOAIS**

Responsable do tratamento	Concello de Ourense
Finalidades do tratamento	A tramitación administrativa que se derive da xestión desta solicitude.
Lexitimación para o tratamento	O cumprimento dunha tarefa realizada en interese público ou para o exercicio de poder públicos conferidos ao responsable do tratamento. Consentimento das persoas interesadas, cando corresponda





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

Destino dos datos	Departamentos municipais con competencias na tramitación da materia sobre a que verse a súa solicitude ou, cando corresponda, empresas concesionarias de servizos públicos ou outras administracións públicas
Exercicio de dereitos	Poderá exercer os seus dereitos mediante unha solicitude realizada ante o Concello de Ourense, solicitude que poderá presentarse segundo as formas previstas no artigo 16.4 da Lei 39/2015 do 1 de outubro.  Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Máis información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Lei 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos persoais e garantía dos dereitos dixitais, en congruencia co Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeo e do Consello do 27 de abril de 2016 relativo á protección das persoas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

## B.- LICENZA DE DEMOLICIÓN

### DATOS DA PERSOA SOLICITANTE

NOME / RAZÓN SOCIAL PRIMEIRO APELIDO SEGUNDO APELIDO NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA NOME DA VÍA NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR CP LOCALIDADE

PROVINCIA PAÍS

TELÉFONO MÓBIL CORREO ELECTRÓNICO

**E, NA SÚA REPRESENTACIÓN** (deberá acreditarse por calquera medio válido en dereito)

NOME / RAZÓN SOCIAL PRIMEIRO APELIDO SEGUNDO APELIDO NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA NOME DA VÍA NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR CP LOCALIDADE

PROVINCIA PAÍS

TELÉFONO TELÉFONO MÓBIL CORREO ELECTRÓNICO

### DATOS DO INMOBLE

Situación da edificación ( rúa, lugar):

Referencia catastral:

### DESCRIPCIÓN DAS OBRAS

Descrición das obras:

Actividade á que se van destinar as obras:

Superficie total construída a demoler m<sup>2</sup> Superficie total persistente m<sup>2</sup>

Orzamento de Execución Material: €

Acta de aliñación e rasante: nº Expediente:

Consulta urbanística previa: nº Expediente:

Outros expedientes relacionados: nº Expediente:

### DOCUMENTACIÓN ACHEGADA

A. DOCUMENTACIÓN XERAL:

1. Datos identificativos da persoa solicitante:

- Persoas físicas:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da solicitante e da representante.
  - b. As persoas que comparezan ou asinen en representación doutra, acompañarán ademais un documento que acredite debidamente esta representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).
- Persoas xurídicas:
  - a. DNI (ou documento que fagas as súas veces) da persoa representante e documentación acreditativa da representación.
  - b. Escritura ou documento de constitución e/ou Estatutos ou o acto fundacional, nos que consten as normas polas que se regula a súa actividade, debidamente inscritos, de ser o caso, no Rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica de que se trate.

70



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.

A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.

Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>

CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- Comunidade de propietarios:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da ou do presidente. No caso de que a solicitude a realice o/a administrador/a de a comunidade, achegará o seu DNI e documento que acredite debidamente a súa representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).
  - b. Ademais acta do nomeamento da ou do presidente ou acta da reunión de propietarios na que se recolla o acordo de realización das obras.
- 2. Proxecto técnico redactado por técnico competente co contido establecido no Anexo I da Parte I do Código Técnico da Edificación.
- 3. Reportaxe fotográfica da edificación e dos seus posibles encontros con edificacións lindadeiras, subscribida pola persoa solicitante e polo técnico redactor do proxecto.
- 4. Oficio de nomeamento da dirección facultativa de obra.
- 5. No seu caso, resolución de declaración de ruína.
- 6. Autorizacións sectoriais previas preceptivas.
- 7. Autoliquidación das taxas e ICIO.

A persoa solicitante MANIFESTA EXPRESAMENTE E DECLARA, BAIXO A súa RESPONSABILIDADE, que é certo canto subscribe, e que achega todos os documentos que relaciona, e SOLICITA A CONCESIÓN DE LICENZA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN.

E AUTORIZA para os efectos da normativa de protección de datos de carácter persoal, a esta administración á comprobación telemática con outras administracións públicas de datos declarados e demais circunstancias relativas á licenza solicitada

De conformidade co art. 28.2 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas, esta Administración poderá consultar ou recadar os datos ou documentos necesarios para a tramitación da súa solicitude, salvo que manifeste a súa oposición a esta consulta no seguinte recadro, suposto no que deberá achegar a dita documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSOAIS**

Responsable do tratamento	Concello de Ourense
Finalidades do tratamento	A tramitación administrativa que se derive da xestión desta solicitude.
Lexitimación para o tratamento	O cumprimento dunha tarefa realizada en interese público ou para o exercicio de poder públicos conferidos ao responsable do tratamento. Consentimento das persoas interesadas, cando corresponda
Destino dos datos	Departamentos municipais con competencias na tramitación da materia sobre a que verse a súa solicitude ou, cando corresponda, empresas concesionarias de servizos públicos ou outras administracións públicas
Exercicio de dereitos	Poderá exercer os seus dereitos mediante unha solicitude realizada ante o Concello de Ourense, solicitude que poderá presentarse segundo as formas previstas no artigo 16.4 da Lei 39/2015 do 1 de outubro.  Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Máis información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Lei 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos persoais e garantía dos dereitos dixitais, en congruencia co Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeo e do Consello do 27 de abril de 2016 relativo á protección das persoas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

## C.- COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS

### DATOS DA PERSOA SOLICITANTE

NOME / RAZÓN SOCIAL PRIMEIRO APELIDO SEGUNDO APELIDO NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA NOME DA VÍA NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR CP LOCALIDADE

PROVINCIA PAÍS

TELÉFONO MÓBIL CORREO ELECTRÓNICO

### E, NA SÚA REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse por calquera medio válido en dereito)

NOME / RAZÓN SOCIAL PRIMEIRO APELIDO SEGUNDO APELIDO NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA NOME DA VÍA NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR CP LOCALIDADE

PROVINCIA PAÍS

TELÉFONO TELÉFONO MÓBIL CORREO ELECTRÓNICO

### DATOS DO EDIFICIO

Enderezo (rúa, lugar): Localidade:

Referencia catastral:

### DESCRIPCIÓN DAS OBRAS

Descrición das obras:

Superficie total afectada m<sup>2</sup>

Orzamento de Execución Material: €

Consulta urbanística previa: nº Expediente:

Outros expedientes relacionados: nº Expediente:

### DOCUMENTACIÓN ACHEGADA

#### A. DOCUMENTACIÓN XERAL:

##### 1. Datos identificativos da persoa solicitante:

- Persoas físicas:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da solicitante e da representante.
  - b. As persoas que comparezan ou sinaturas en representación doutra, acompañarán ademais un documento que acredite debidamente esta representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).
- Persoas xurídicas:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da persoa representante e documentación acreditativa da representación.
  - b. Escritura ou documento de constitución e/ou Estatutos ou o acto fundacional, nos que consten as normas polas que se regula a súa actividade, debidamente inscritos, de ser o caso, no Rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica de que se trate.
- Comunidade de propietarios:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da ou do presidente. En caso de que a solicitude a realice o/a administrador/a da comunidade, achegará o seu DNI e documento que acredite debidamente a súa representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).

72



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- b. Ademais acta do nomeamento da ou do presidente ou acta da reunión de propietarios na que se recolla o acordo de realización das obras.
2. Plano de situación e localización a escala mínima 1:2000 e 1:500 respectivamente.
  3. Orzamento detallado da obra ou actuación a realizar: o orzamento deberá estar asinado polo/a contratista, executor da obra ou técnico/a competente.
  4. Reportaxe fotográfica da fachada da edificación e da zona da obra subscrita pola persoa solicitante.
  5. Nos casos de obras en fachadas que necesiten estadas: Certificado de técnico/a competente no que se indique que a colocación das estadas se fai baixo a súa dirección e que reunirán as debidas condicións de seguridade unha vez instalados.
  6. Copia das autorizacións e informes sectoriais preceptivos, e manifestación expresa de que conta cos necesarios.
  7. No caso de presentar documentación técnica: Declaración responsable (ou certificado colexial) do técnico/a competente nol que figuren os seus datos persoais e profesionais de maneira que permita a súa identificación e na que se acredite que non está inhabilitado ou incurso en causa de incompatibilidade.
  8. Autoliquidación das taxas e ICIO.

A persoa solicitante DECLARA BAIXO A SÚA EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE que é certo o que manifesta, e que achega a seguinte documentación que acredita:

- Que as características indicadas reflicten fielmente as obras a realizar.
- Que as obras solicitadas non afectan ao volume, nin a súa estrutura do inmovible nin as súas instalacións ou elementos comúns.
- Que as obras se limitan á substitución dos elementos en mal estado por outros novos de iguais ou similares características.
- Que non se alterará a distribución interior das vivendas nin as condicións de habitabilidade.
- Que a edificación non está suxeita a ningún tipo de catalogación.
- Que se respectarán as normas de boa construción, convivencia cidadá e respecto polo descanso dos veciños.
- Que se cumpriran os requisitos da normativa específica de tratamento de residuos.
- Que non se van realizar obras suxeitas ao deber previo de obtención de licenza.
- Que a edificación principal conta con licenza de primeira ocupación (ou se identificará o promotor e ano de construción).
- Que conta coas autorizacións para a ocupación do dominio público ou sectoriais que resulten necesarias.
- Que a comunicación previa presentada cumpre en todos os seus termos coa ordenación urbanística de aplicación e achega toda a documentación preceptiva.

E AUTORIZA, para os efectos da normativa de protección de datos de carácter persoal, a esta administración á comprobación telemática con outras Administracións Públicas de datos declarados e demais circunstancias relativas ao exercicio da actividade para desenvolver.

E COMUNICA que iniciará as obras a partir do día \_\_\_\_\_ (A comunicación deberá realizarse cunha antelación mínima de 15 días hábiles) e a execución das obras ten un prazo aproximado de \_\_\_\_\_.

#### INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE COMUNICACIÓNS PREVIAS URBANÍSTICAS

INFÓRMASE DE QUE, conforme o artigo 146.2 da Lei 2/2016 do chan de Galicia, a comunicación previa, transcorrido o prazo de quince días hábiles desde a súa presentación, constitúe título habilitante para o inicio das obras ou actuación comunicada, sempre que cumpra cos requisitos esixidos pola normativa de aplicación, requisitos que na súa comunicación, manifesta que cumpre baixo a súa responsabilidade, sen prexuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte deste Concello.

ADVÉRTESELLE DE QUE "A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato, manifestación ou documento que se achega ou incorpora á comunicación previa comporta, logo de audiencia da persoa interesada, a declaración de ineficacia da comunicación efectuada e impide o exercicio do dereito ou da actividade afectada desde a notificación da resolución pola que se declare a ineficacia da comunicación efectuada, sen prexuízo das sancións que proceda impoñer por tales feitos.

A resolución administrativa que constata as circunstancias ás que se refire o punto anterior, comportará o inicio das correspondentes actuacións e a exixencia de responsabilidades e poderá determinar a obriga da persoa interesada de restituir a situación xurídica ao momento previo ao recoñecemento ou ao exercicio do dereito ou ao inicio da actividade correspondente, así como a imposibilidade de instar un novo procedemento co mesmo obxecto durante un período de tempo determinado, que non será inferior a tres meses nin superior a un ano."

De conformidade co art. 28.2 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas, esta Administración poderá consultar ou recadar os datos ou documentos necesarios para a tramitación da súa solicitude, salvo que manifeste a súa oposición a esta consulta no seguinte recadro, suposto no que deberá achegar a dita documentación:

#### INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSOAIS

Responsable do tratamento	Concello de Ourense
Finalidades do tratamento	A tramitación administrativa que se derive da xestión desta solicitude.
Lexitimación para o tratamento	O cumprimento dunha tarefa realizada en interese público ou para o exercicio de poder públicos conferidos ao responsable do tratamento. Consentimento das persoas interesadas, cando corresponda





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

Destino dos datos	Departamentos municipais con competencias na tramitación da materia sobre a que verse a súa solicitude ou, cando corresponda, empresas concesionarias de servizos públicos ou outras administracións públicas
Exercicio de dereitos	Poderá exercer os seus dereitos mediante unha solicitude realizada ante o Concello de Ourense, solicitude que poderá presentarse segundo as formas previstas no artigo 16.4 da Lei 39/2015 do 1 de outubro.  Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Máis información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Lei 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos persoais e garantía dos dereitos dixitais, en congruencia co Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeo e do Consello do 27 de abril de 2016 relativo á protección das persoas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

## D.- COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS – ADAPTACIÓN LOCAL PARA ACTIVIDADE

### DATOS DA PERSOA SOLICITANTE

NOME / RAZÓN SOCIAL PRIMEIRO APELIDO SEGUNDO APELIDO NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA NOME DA VÍA NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR CP LOCALIDADE

PROVINCIA PAÍS

TELÉFONO MÓBIL CORREO ELECTRÓNICO

### E. NA SÚA REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse por calquera medio válido en dereito)

NOME / RAZÓN SOCIAL PRIMEIRO APELIDO SEGUNDO APELIDO NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA NOME DA VÍA NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR CP LOCALIDADE

PROVINCIA PAÍS

TELÉFONO TELÉFONO MÓBIL CORREO ELECTRÓNICO

### DATOS DO LOCAL

Enderezo (rúa, lugar): Localidade:

Referencia catastral:

### DESCRIPCIÓN DAS OBRAS DE ADAPTACIÓN

Descrición das obras:

Actividade á que se van destinar as obras:

Superficie total adaptada m<sup>2</sup> Superficie total do local para actividade m<sup>2</sup>

Orzamento de Execución Material: €

Consulta urbanística previa: nº Expediente:

Outros expedientes relacionados: nº Expediente:

### DOCUMENTACIÓN ACHEGADA

#### A. DOCUMENTACIÓN XERAL:

##### 1. Datos identificativos da persoa solicitante:

- Persoas físicas:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da solicitante e da representante.
  - b. As persoas que comparezan ou asinen en representación doutra, acompañarán ademais un documento que acredite debidamente esta representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).
- Persoas xurídicas:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da persoa representante e documentación acreditativa da representación.
  - b. Escritura ou documento de constitución e/ou Estatutos ou o acto fundacional, nos que consten as normas polas que se

75



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- regula a súa actividade, debidamente inscritos, de ser o caso, no Rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica de que se trate.
- Comunidade de propietarios:
    - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da ou do presidente. En caso de que a solicitude a realice o/a administrador/a da comunidade, achegará o seu DNI e documento que acredite debidamente a súa representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).
    - b. Ademais a acta do nomeamento da ou do presidente ou acta da reunión de propietarios na que se recolla o acordo de realización das obras.
2. Documento acreditativo da dispoñibilidade do local (contrato de arrendamento ou escritura de compra etc.).
  3. Proxecto técnico das obras de adaptación que se van realizar, asinado por persoa técnica competente, incluíndo planos de situación e deslinde, plantas alzados e seccións do local, xustificación do cumprimento das Esixencias Básicas do Código Técnico da Edificación. O proxecto deberá xustificar que tras as obras o local será apto para o novo uso, conforme a normativa aplicable en función deste e con especial referencia ao cumprimento das condicións de estabilidade, illamento térmico e acústico, seguridade contra incendios e accesibilidade precisas para o uso pretendido.
  4. Declaración da persoa técnica que subscribe o proxecto de que este cumpre en todos os seus termos coa ordenación urbanística de aplicación.
  5. Proxecto técnico da actividade e das instalacións (ou Memoria no caso de instalacións de pequena entidade) redactado por técnico/a competente.
  6. Copia das autorizacións e informes sectoriais que sexan preceptivos, xunto coa manifestación expresa de que conta con todos os necesarios para o inicio da actividade.
  7. Oficio de dirección das obras.
  8. Reportaxe fotográfica do local, fachadas e interior do local, subscrita pola persoa solicitante e polo técnico redactor do proxecto.
  9. Declaración responsable (ou certificado colexial) da persoa autora do proxecto e do responsable da dirección das obras no que figuren os seus datos persoais e profesionais de maneira que permita a súa identificación e na que se acredite que non está inhabilitada ou incurso en causa de incompatibilidade.
  10. No caso de edificacións en situación de fóra de ordenación, renuncia do propietario do inmoble ao incremento do valor en caso de expropiación, segundo o modelo.
  11. Autoliquidación das taxas e ICIO.

A persoa solicitante DECLARA BAIXO A SÚA EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE que é certo o que manifesta, e que achega a seguinte documentación que acredita:

- Que si dispón de maquinaria, esta estará instalada sobre soportes antivibratorios e illada de paredes medianeiras.
- Que as obras solicitadas non están suxeitas a licenza municipal previa de conformidade co artigo 146.2 da Lei 2/2016 do solo de Galicia e a edificación non está suxeita a ningún tipo de catalogación.
- Que non se trata dunha actividade suxeita a licenza previa.
- Que as obras cumpren integramente a normativa municipal do Concello de Ourense.
- Que se respectarán as normas de boa construción, convivencia cidadá e respecto polo descanso dos veciños.
- Que se cumpriran os requisitos da normativa específica de tratamento de residuos.
- Que a edificación principal conta con licenza de primeira ocupación.
- Que conta coas autorizacións para a ocupación do dominio público ou sectoriais que resulten necesarias.
- Que na execución da obra se respectarán as medidas de seguridade e saúde laboral segundo o R.D. 1627/97.
- Que achega toda a documentación preceptiva.
- Que son certos todos os datos recollidos neste impreso.

E AUTORIZA, para os efectos da normativa de protección de datos de carácter persoal, a esta administración á comprobación telemática con outras administracións públicas de datos declarados e demais circunstancias relativas ao exercicio da actividade a desenvolver.

E COMUNICA que iniciará as obras a partir do día \_\_\_\_\_ (A comunicación deberá realizarse cunha antelación mínima de 15 días hábiles) e a execución das obras ten un prazo aproximado de \_\_\_\_\_.

Unha vez finalizada a instalación o/a solicitante se compromete a presentar comunicación previa do inicio da actividade achegando o certificado final da obra e das instalacións e informe acústico.

#### INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE COMUNICACIÓNS PREVIAS URBANÍSTICAS

INFÓRMASE DE QUE, conforme o artigo 146.2 da Lei 2/2016 do chan de Galicia, a comunicación previa, transcorrido o prazo de quince días hábiles desde a súa presentación, constitúe título habilitante para o inicio das obras ou actuación comunicada, sempre que cumpra cos requisitos esixidos pola normativa de aplicación, requisitos que na súa comunicación, manifesta que cumpre baixo a súa responsabilidade, sen prexuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte deste Concello.

ADVÉRTESELLE DE QUE "A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato, manifestación ou documento que se achega ou incorpora á comunicación previa comporta, logo de audiencia da persoa interesada, a declaración de ineficacia da comunicación efectuada e impide o exercicio do dereito ou da actividade afectada desde a notificación da resolución pola que se declare a ineficacia da comunicación efectuada, sen prexuízo das sancións que proceda impoñer por tales feitos.

A resolución administrativa que constata as circunstancias ás que se refire o punto anterior, comportará o inicio das correspondentes actuacións e a exixencia de responsabilidades e poderá determinar a obriga da persoa interesada de restituír a situación xurídica ao momento previo ao recoñecemento ou ao exercicio do dereito ou ao inicio da actividade correspondente, así como a imposibilidade de instar un novo procedemento co mesmo obxecto durante un período de tempo determinado, que non será inferior a tres meses nin superior a un ano."





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

De conformidade co art. 28.2 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas, esta Administración poderá consultar ou recadar os datos ou documentos necesarios para a tramitación da súa solicitude, salvo que manifeste a súa oposición a esta consulta no seguinte recadro, suposto no que deberá achegar a dita documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSOAIS**

Responsable do tratamento	Concello de Ourense
Finalidades do tratamento	A tramitación administrativa que se derive da xestión desta solicitude.
Lexitimación para o tratamento	O cumprimento dunha tarefa realizada en interese público ou para o exercicio de poder públicos conferidos ao responsable do tratamento. Consentimento das persoas interesadas, cando corresponda
Destino dos datos	Departamentos municipais con competencias na tramitación da materia sobre a que verse a súa solicitude ou, cando corresponda, empresas concesionarias de servizos públicos ou outras administracións públicas
Exercicio de dereitos	Poderá exercer os seus dereitos mediante unha solicitude realizada ante o Concello de Ourense, solicitude que poderá presentarse segundo as formas previstas no artigo 16.4 da Lei 39/2015 do 1 de outubro. Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Máis información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Lei 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos persoais e garantía dos dereitos dixitais, en congruencia co Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeo e do Consello do 27 de abril de 2016 relativo á protección das persoas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## E.- COMUNICACIÓN PREVIA DE INICIO DE OBRAS AUTORIZADAS

### DATOS DA PERSOA SOLICITANTE

NOME / RAZÓN SOCIAL	PRIMEIRO APELIDO	SEGUNDO APELIDO	NIF/CIF/Pasaporte
TIPO DE VÍA	NOME DA VÍA		NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL
LUGAR		CP	LOCALIDADE
PROVINCIA		PAÍS	
TELÉFONO	MÓBIL		CORREO ELECTRÓNICO

### E, NA SÚA REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse por calquera medio válido en dereito)

NOME / RAZÓN SOCIAL	PRIMEIRO APELIDO	SEGUNDO APELIDO	NIF/CIF/Pasaporte
TIPO DE VÍA	NOME DA VÍA		NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL
LUGAR		CP	LOCALIDADE
PROVINCIA		PAÍS	
TELÉFONO	TELÉFONO MÓBIL		CORREO ELECTRÓNICO

78



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## DATOS DO INMOBLE

Situación da edificación (rúa, lugar):

Referencia catastral:

## DESCRIPCIÓN DAS OBRAS A INICIAR

Título do Proxecto autorizado:

Resolución de concesión da licenza de obra: nº Expediente

Empresa contratista designada:

Orzamento de Execución Material: €

Outros expedientes relacionados: nº Expediente:

## DOCUMENTACIÓN ACHEGADA

### A. DOCUMENTACIÓN XERAL:

#### 1. Datos identificativos da persoa solicitante:

- Persoas físicas:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da solicitante e da representante.
  - b. As persoas que comparezan ou asinen en representación doutra, acompañarán ademais un documento que acredite debidamente esta representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).
- Persoas xurídicas:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da persoa representante e documentación acreditativa da representación.
  - b. Escritura ou documento de constitución e/ou Estatutos ou o acto de fundación, nos que consten as normas polas que se regula a súa actividade, debidamente inscritos, de ser o caso, no Rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica de que se trate.
- Comunidade de propietarios:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da ou do presidente. En caso de que a solicitude a realice o/a administrador/a da comunidade, achegará o seu DNI e documento que acredite debidamente a súa representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).
  - b. Ademais, acta do nomeamento da ou do presidente ou acta da reunión de propietarios na que se recolla o acordo de realización das obras.

2. Proxecto de Execución, en caso de que non se presentase previamente.

3. Proxecto de infraestruturas comúns de telecomunicacións redactado polo técnico competente de acordo co R.D. Lei 1/1998, en caso de que non se presentase previamente (edificacións con división horizontal).

4. Estudo de seguridade e saúde segundo o R.D. 1627/1997 redactado polo técnico competente, en caso de que non se presentase previamente.

5. Oficio da dirección da execución da obra, en caso de que non se presentase previamente.

6. Oficio do coordinador de seguridade e saúde.

7. Estudo de xestión de residuos segundo o R.D. 105/2008, en caso de que non se presentase previamente.

8. Documento asinado polo técnico redactor do proxecto onde sinala que o proxecto técnico de execución se axusta e desenvolve as determinacións do proxecto básico que serviu para a concesión da licenza sen introducir modificacións substanciais.

9. Autoliquidación das taxas e ICIO.

A persoa solicitante DECLARA BAIXO A súa EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE que é certo o que manifesta, e que achega a seguinte documentación que acredita:

- Que son certos todos os datos recollidos neste impreso.
- Que se compromete a comunicar calquera cambio da empresa contratista.
- Que se compromete a solicitar inspección regulamentaria ao alcanzar o nivel de estrutura de planta baixa, así como a alcanzar o nivel de estrutura de altura total autorizada.
- Que se compromete a comunicar calquera modificación substancial con anterioridade á súa realización.
- Que dará cumprimento a todas as condicións recollidas na licenza de obra que se vai executar.
- Que achega a totalidade da documentación preceptiva.

E AUTORIZA, para os efectos da normativa de protección de datos de carácter persoal, a esta administración á comprobación telemática con outras Administracións Públicas de datos declarados e demais circunstancias relativas ao exercicio da actividade para desenvolver.

E COMUNICA que iniciará as obras a partir do día \_\_\_\_\_ (A comunicación deberá realizarse cunha antelación mínima de 15 días hábiles).

79



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.

A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.

Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>

CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE COMUNICACIÓN PREVIAS URBANÍSTICAS**

INFÓRMASE DE QUE, conforme o artigo 146.2 da Lei 2/2016 do solo de Galicia, a comunicación previa, transcorrido o prazo de quince días hábiles desde a súa presentación, constitúe título habilitante para o inicio das obras ou actuación comunicada, sempre que cumpra cos requisitos esixidos pola normativa de aplicación, requisitos que na súa comunicación, manifiesta que cumpre baixo a súa responsabilidade, sen prexuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte deste Concello.

ADVIRTESELLE DE QUE “A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato, manifestación ou documento que se achega ou incorpora á comunicación previa comporta, logo de audiencia da persoa interesada, a declaración de ineficacia da comunicación efectuada e impide o exercicio do dereito ou da actividade afectada desde a notificación da resolución pola que se declare a ineficacia da comunicación efectuada, sen prexuízo das sancións que proceda impoñer por tales feitos.

A resolución administrativa que constata as circunstancias ás que se refire o punto anterior, comportará o inicio das correspondentes actuacións e a exixencia de responsabilidades e poderá determinar a obriga da persoa interesada de restituír a situación xurídica ao momento previo ao recoñecemento ou ao exercicio do dereito ou ao inicio da actividade correspondente, así como a imposibilidade de instar un novo procedemento co mesmo obxecto durante un período de tempo determinado, que non será inferior a tres meses nin superior a un ano.”

De conformidade co art. 28.2 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, esta Administración poderá consultar ou recadar os datos ou documentos necesarios para a tramitación da súa solicitude, salvo que manifeste a súa oposición a esta consulta no seguinte recadro, suposto no que deberá achegar a dita documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSOAIS**

Responsable do tratamento	Concello de Ourense
Finalidades do tratamento	A tramitación administrativa que se derive da xestión desta solicitude.
Lexitimación para o tratamento	O cumprimento dunha tarefa realizada en interese público ou para o exercicio de poder públicos conferidos ao responsable do tratamento. Consentimento das persoas interesadas, cando corresponda
Destino dos datos	Departamentos municipais con competencias na tramitación da materia sobre a que verse a súa solicitude ou, cando corresponda, empresas concesionarias de servizos públicos ou outras administracións públicas
Exercicio de dereitos	Poderá exercer os seus dereitos mediante unha solicitude realizada ante o Concello de Ourense, solicitude que poderá presentarse segundo as formas previstas no artigo 16.4 da Lei 39/2015 do 1 de outubro.  Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Máis información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Lei 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos persoais e garantía dos dereitos dixitais, en congruencia co Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeo e do Consello do 27 de abril de 2016 relativo á protección das persoas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

## F.- COMUNICACIÓN PREVIA DE PRIMEIRA OCUPACIÓN DOS EDIFICIOS

### DATOS DA PERSOA SOLICITANTE

NOME / RAZÓN SOCIAL	PRIMEIRO APELIDO	SEGUNDO APELIDO	NIF/CIF/Pasaporte
TIPO DE VÍA	NOME DA VÍA	NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL	
LUGAR	CP	LOCALIDADE	
PROVINCIA	PAIS		
TELÉFONO	MÓBIL	CORREO ELECTRÓNICO	

### E, NA SÚA REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse por calquera medio válido en dereito)

NOME / RAZÓN SOCIAL	PRIMEIRO APELIDO	SEGUNDO APELIDO	NIF/CIF/Pasaporte
TIPO DE VÍA	NOME DA VÍA	NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL	
LUGAR	CP	LOCALIDADE	
PROVINCIA	PAÍS		
TELÉFONO	TELÉFONO MÓBIL	CORREO ELECTRÓNICO	

### DATOS DEL INMOBLE

Situación da edificación (rúa, lugar):

Referencia catastral:

### DESCRIPCIÓN DAS OBRAS A INICIAR

Título do Proxecto autorizado:

Resolución de concesión da licenza de obra: nº Expediente

Empresa contratista designada:

Orzamento de Execución Material: €

Outros expedientes relacionados: nº Expediente:

### DOCUMENTACIÓN ACHEGADA

#### A. DOCUMENTACIÓN XERAL:

##### 1. Datos identificativos da persoa solicitante:

- Persoas físicas:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da solicitante e da representante.
  - b. As persoas que comparezan ou asinen en representación doutra, acompañarán ademais un documento que acredite debidamente esta representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).
- Persoas xurídicas:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da persoa representante e documentación acreditativa da representación.
  - b. Escritura ou documento de constitución e/ou Estatutos ou o acto fundacional, nos que consten as normas polas que se regula a súa actividade, debidamente inscritos, de ser o caso, no Rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica

81



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

de que se trate.

- Comunidade de propietarios:
  - a. DNI (ou documento que faga as súas veces) da ou do presidente. En caso de que a solicitude a realice o/a administrador/a da comunidade, achegará o seu DNI e documento que acredite debidamente a súa representación (autorización expresa, poder notarial ou declaración responsable).
  - b. Ademais, acta do nomeamento da ou do presidente ou acta da reunión de propietarios na que se recolla o acordo de realización das obras.
- 2. Certificado acreditativo da efectiva e completa finalización das obras subscrito pola dirección facultativa da obra, visado polo colexio profesional correspondente.
- 3. Certificado da dirección facultativa onde se sinala que as obras se axustan ás determinacións da licenza concedida, sen introducir modificacións ou coas que se incorporan na memoria descritiva e planos de estado final de obra, as cales non serían substanciais.
- 4. Memoria descritiva e planos do estado final de obra que recollan con claridade e precisión as variacións introducidas respecto da licenza concedida, sexan ou non substanciais.
- 5. Certificado de liquidación final do custo da obra.
- 6. Acta de recepción das obras, subscritas pola dirección facultativa, empresa contratista e titular da construción.
- 7. No seu caso, Boletín de Instalación das Infraestruturas Comúns de Telecomunicacións. En edificios de máis de 20 vivendas ou uso non residencial, certificado final de obra (expedido polo enxeñeiro ou Enxeñeiro técnico de Telecomunicacións), selados pola Xefatura de Inspección de Telecomunicacións.
- 8. Certificación emitida polas empresas subministradoras dos servizos públicos da idónea execución das acometidas das redes de subministración.
- 9. Documentación xustificativa da posta en funcionamento das instalacións executadas no inmovible de conformidade coa súa normativa reguladora.
- 10. Fotografías da totalidade das fachadas e lugares onde se introducísen modificacións.
- 11. Autoliquidación das taxas e ICIO.

A persoa solicitante DECLARA BAIXO A SÚA EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE que é certo o que manifesta, e que achega a seguinte documentación que acredita:

- Que se cumpriron a totalidade das condicións impostas na licenza de obra (cesións obrigatorias, inscrición da indivisibilidade da parcela etc) e, de ser o caso, foron executadas as obras complementarias de urbanizacións.
- Que a edificación está terminada e axústase á licenza urbanística outorgada.
- Que a edificación finalizada cumpre os requisitos esixidos para o uso ao que se destina, de conformidade coa licenza urbanística outorgada.
- Que a comunicación previa presentada cumpre en todos os seus termos coa ordenación urbanística de aplicación.
- Que foron repostos ou reparados o pavimento, arboredo, conducións e cantos outros elementos urbanísticos resultaran afectados pola execución da obra e retirados a totalidade das estadas materiais sobrantes e valos.

E AUTORIZA, para os efectos da normativa de protección de datos de carácter persoal, a esta administración á comprobación telemática con outras administracións públicas de datos declarados e demais circunstancias relativas ao exercicio da actividade para desenvolver.

E COMUNICA que ocupará a edificación a partir do día \_\_\_\_\_ (A comunicación deberá realizarse cunha antelación mínima de 15 días hábiles).

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE COMUNICACIÓNS PREVIAS URBANÍSTICAS**

INFÓRMASE DE QUE, conforme o artigo 146.2 da Lei 2/2016 do chan de Galicia, a comunicación previa, transcorrido o prazo de quince días hábiles desde a súa presentación, constitúe título habilitante para o inicio das obras ou actuación comunicada, sempre que cumpra cos requisitos esixidos pola normativa de aplicación, requisitos que na súa comunicación, manifesta que cumpre baixo a súa responsabilidade, sen prexuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte deste Concello.

ADVIRTESELLE DE QUE "A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato, manifestación ou documento que se achega ou incorpora á comunicación previa comporta, logo de audiencia da persoa interesada, a declaración de ineficacia da comunicación efectuada e impide o exercicio do dereito ou da actividade afectada desde a notificación da resolución pola que se declare a ineficacia da comunicación efectuada, sen prexuízo das sancións que proceda impoñer por tales feitos.

A resolución administrativa que constata as circunstancias ás que se refire o punto anterior, comportará o inicio das correspondentes actuacións e a exixencia de responsabilidades e poderá determinar a obriga da persoa interesada a restituír a situación xurídica ao momento previo ao recoñecemento ou ao exercicio do dereito ou ao inicio da actividade correspondente, así como a imposibilidade de instar un novo procedemento co mesmo obxecto durante un período de tempo determinado, que non será inferior a tres meses nin superior a un ano."

De conformidade co art. 28.2 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas, esta Administración poderá consultar ou recadar os datos ou documentos necesarios para a tramitación da súa solicitude, salvo que manifeste a súa oposición a esta consulta no seguinte recadro, suposto no que deberá achegar a dita documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSOAIS**

Responsable do tratamento	Concello de Ourense
Finalidades do tratamento	A tramitación administrativa que se derive da xestión desta solicitude.
Lexitimación para o tratamento	O cumprimento dunha tarefa realizada en interese público ou para o exercicio de poder públicos conferidos ao responsable do tratamento. Consentimento das persoas interesadas, cando corresponda



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:98OSVU0M3GRD2FCJ



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

Destino dos datos	Departamentos municipais con competencias na tramitación da materia sobre a que verse a súa solicitude ou, cando corresponda, empresas concesionarias de servizos públicos ou outras administracións públicas
Exercicio de dereitos	Poderá exercer os seus dereitos mediante unha solicitude realizada ante o Concello de Ourense, solicitude que poderá presentarse segundo as formas previstas no artigo 16.4 da Lei 39/2015 do 1 de outubro.  Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Máis información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Lei 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos persoais e garantía dos dereitos dixitais, en congruencia co Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeo e do Consello do 27 de abril de 2016 relativo á protección das persoas físicas (RGPD).	





## CONCELLO DE OURENSE ASESORÍA XURÍDICA

### NOTA DE CONFORMIDADE

En relación co proxecto de ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do concello de Ourense, e de conformidade co establecido no art. 3.4 do Real Decreto 128/2018, do 16 de marzo, polo que se regula o réxime xurídico dos funcionarios das administracións locais con habilitación nacional, en relación co apartado e) da disposición adicional oitava da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local, en calidade de Asesor Xurídico, para prestar a miña conformidade ó informe emitido en data 12 de marzo de 2026 polo TAX, Bienvenido J. Fernández García e polo Xefe de Servizo de Licenzas Urbanísticas, Alfonso Pavón Vidal.

Ourense, na data da sinatura electrónica

Asdo.: José Javier García Gago



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.

A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA. 1

Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>

CÓDIGO CSV:SZR3RRM1DEQWHCZO



**Servizo de Licenzas Urbanísticas, de Actividade,  
Aperturas e Disciplina Urbanística**  
Rúa García Mosquera, nº 19

**EXPEDIENTE: 2026004155**

**ASUNTO:** XUSTIFICACION DA URXENCIA PARA ADOPCION DO ACORDO DE APROBACION INICIAL DO PROXETO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATUREZA URBANÍSTICA E DAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE CONFORMIDADE MUNICIPAL (ECCOM) DO CONCELLO DE OURENSE.

**ANTECEDENTES FACTICOS:**

En cumprimento do establecido na circular 2/2017, de 17 de xaneiro de 2017, da Oficialía Maior, relativa a xustificación da urxencia nos temas que se leven por esta vía a aprobación da XGL, hai que significar que a urxencia na adopción do presente acordo atópase na necesidade de adecuar a normativa municipal a maior brevedade aos cambios normativos que se ten producido no eido que regula o proxecto de ordenanza e mesmo co obxectivo de regular, clarexar e simplificar as obrigas e as relacións dos cidadans coa administración municipal aos presente efectos.

Semella pois que, diante das circunstancias sinaladas, a urxencia na adopción do acordo proposto é evidente e excusa maiores xustificacións.

En Ourense, a data da sinatura electrónica

O Xefe do Departamento Xurídico de licenzas en ATF (Decreto 2025009457 de 10 de nadal do 2025)

Bienvenido J. Fernández García.

O Xefe do Servizo  
Alfonso Pavón Vidal.



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:ZHEDB7BND9MD9FB0

O Alcalde  
Gonzalo Pérez Jácome.



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:ZHEDB7BND9MD9FB0



## PROPOSTA DA ALCALDIA

ASUNTO: Aprobación inicial do proxecto de Ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense.- Expte. Sección de Licenzas Urbanísticas 2026004155.

PROPOSTA: Examinado o expediente de referencia e vistos os informes obrantes neste, esta Alcaldía formula proposta para a adopción do seguinte ACORDO:

1º) APROBACIÓN INICIAL DO PROXECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORAS DOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATUREZA URBANÍSTICA E DAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE CONFORMIDADE MUNICIPAL (ECCOM) do Concello de Ourense, conforme ao documento que consta como anexo I da memoria – documento número 3 – do expediente número 2026004155.

2º) Dar traslado deste proxecto aos grupos políticos municipais, para a formulación de emendas no prazo máximo de dez días hábiles contados a partir do día seguinte ao da recepción da comunicación deste acordo pola secretaría da Xunta de Goberno Local, facendo constar que, conforme ao artigo 94,2 do Regulamento Orgánico, os portavoces dos grupos poderán renunciar ao trámite de emendas mediante un escrito dirixido á Secretaría Xeral do Pleno no prazo de dous días contados desde a comunicación.

Ourense na data da sinatura electrónica.

O Alcalde - Presidente





OFICIALIA MAIOR

Praza Maior Nº1

32005 - Ourense

A Xunta de Goberno Local en sesión ordinaria de 18 de marzo de 2026, adoptou, entre outros, o seguinte ACORDO:

**22.- Aprobación inicial do proxecto de ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense.- Expte. Sección de Licenzas Urbanísticas 2026004155.**

A Xunta de Goberno Local, de conformidade coa proposta, por unanimidade dos asistentes, acordou:

**1.- Aprobación inicial** do proxecto de ordenanza municipal reguladoras dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense, conforme ao documento que consta como anexo I da memoria – documento número 3 – do expediente número 2026004155.

**2.- Dar traslado** deste proxecto aos grupos políticos municipais, para a formulación de emendas no prazo máximo de dez días hábiles contados a partir do día seguinte ao da recepción da comunicación deste acordo pola secretaría da Xunta de Goberno Local, facendo constar que, conforme ao artigo 94,2 do Regulamento Orgánico, os portavoces dos grupos poderán renunciar ao trámite de emendas mediante un escrito dirixido á Secretaría Xeral do Pleno no prazo de dous días contados desde a comunicación.

Ourense, na data da sinatura electrónica.  
A CONCELLEIRA-SECRETARIA,

Tamara Silva Cid



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.

A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.

Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>

CÓDIGO CSV:O15EQNUMYTX3M8TU



SERVIZO DE LICENZAS URBANÍSTICAS, DE  
ACTIVIDADE, APERTURAS E DISCIPLINA  
Sección de Licenzas Urbanísticas  
Tlno. 988388109

Sección de Licenzas Urbanísticas  
Expte. 2026004155

DESTINATARIO:

GRUPO MUNICIPAL DO PP OURENSE  
Praza Maior Ourense, 1  
32005 Ourense

#### NOTIFICACIÓN

Por medio do presente notifícolle para o seu coñecemento que a Xunta de Goberno local do Concello de Ourense, na sesión ordinaria que tivo lugar o 18 de marzo de 2026, entre outros, o acordo que de seguido se reproduce na súa literalidade, a reserva do que resulte da aprobación da acta correspondente:

A Xunta de Goberno Local en sesión ordinaria de 18 de marzo de 2026, adoptou, entre outros, o seguinte ACORDO:

#### **22.- Aprobación inicial do proxecto de ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense.- Expte. Sección de Licenzas Urbanísticas 2026004155.**

A Xunta de Goberno Local, de conformidade coa proposta, por unanimidade dos asistentes, acordou:

**1.- Aprobación inicial** do proxecto de ordenanza municipal reguladoras dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense, conforme ao documento que consta como anexo I da memoria – documento número 3 – do expediente número 2026004155.

**2.- Dar traslado** deste proxecto aos grupos políticos municipais, para a formulación de emendas no prazo máximo de dez días hábiles contados a partir do día seguinte ao da recepción da comunicación deste acordo pola secretaría da Xunta de Goberno Local, facendo constar que, conforme ao artigo 94,2 do Regulamento Orgánico, os portavoces dos grupos poderán renunciar ao trámite de emendas mediante un escrito dirixido á Secretaría Xeral do Pleno no prazo de dous días contados desde a comunicación.

Ourense a data da sinatura electrónica.  
A Concelleira – Secretaria da Xunta de Goberno Local

\* Achegase Proxecto de Ordenanza Municipal Reguladora do Títulos Habilitantes de Natureza Urbanística e das Entidades Certificadoras de Conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense.



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:CEKOQ78UG4VQX896



SERVIZO DE LICENZAS URBANÍSTICAS, DE  
ACTIVIDADE, APERTURAS E DISCIPLINA  
Sección de Licenzas Urbanísticas  
Tlno. 988388109

Sección de Licenzas Urbanísticas  
Expte. 2026004155

DESTINATARIO:

GRUPO MUNICIPAL DO PSOE OURENSE  
Praza Maior Ourense, 1  
32005 Ourense

NOTIFICACIÓN

Por medio do presente notificolle para o seu coñecemento que a Xunta de Goberno local do Concello de Ourense, na sesión ordinaria que tivo lugar o 18 de marzo de 2026, entre outros, o acordo que de seguido se reproduce na súa literalidade, a reserva do que resulte da aprobación da acta correspondente:

A Xunta de Goberno Local en sesión ordinaria de 18 de marzo de 2026, adoptou, entre outros, o seguinte ACORDO:

**22.- Aprobación inicial do proxecto de ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense.- Expte. Sección de Licenzas Urbanísticas 2026004155.**

A Xunta de Goberno Local, de conformidade coa proposta, por unanimidade dos asistentes, acordou:

**1.- Aprobación inicial** do proxecto de ordenanza municipal reguladoras dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense, conforme ao documento que consta como anexo I da memoria – documento número 3 – do expediente número 2026004155.

**2.- Dar traslado** deste proxecto aos grupos políticos municipais, para a formulación de emendas no prazo máximo de dez días hábiles contados a partir do día seguinte ao da recepción da comunicación deste acordo pola secretaría da Xunta de Goberno Local, facendo constar que, conforme ao artigo 94,2 do Regulamento Orgánico, os portavoces dos grupos poderán renunciar ao trámite de emendas mediante un escrito dirixido á Secretaría Xeral do Pleno no prazo de dous días contados desde a comunicación.

Ourense a data da sinatura electrónica.  
A Concelleira – Secretaria da Xunta de Goberno Local

\* Achegase Proxecto de Ordenanza Municipal Reguladora do Títulos Habilitantes de Natureza Urbanística e das Entidades Certificadoras de Conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense.



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:JM3WCDNM7M1SIMZW



SERVIZO DE LICENZAS URBANÍSTICAS, DE  
ACTIVIDADE, APERTURAS E DISCIPLINA  
Sección de Licenzas Urbanísticas  
Tlno. 988388109

Sección de Licenzas Urbanísticas  
Expte. 2026004155

DESTINATARIO:

GRUPO MUNICIPAL DO BNG OURENSE  
Praza Maior Ourense, 1  
32005 Ourense

NOTIFICACIÓN

Por medio do presente notificolle para o seu coñecemento que a Xunta de Goberno local do Concello de Ourense, na sesión ordinaria que tivo lugar o 18 de marzo de 2026, entre outros, o acordo que de seguido se reproduce na súa literalidade, a reserva do que resulte da aprobación da acta correspondente:

A Xunta de Goberno Local en sesión ordinaria de 18 de marzo de 2026, adoptou, entre outros, o seguinte ACORDO:

**22.- Aprobación inicial do proxecto de ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense.- Expte. Sección de Licenzas Urbanísticas 2026004155.**

A Xunta de Goberno Local, de conformidade coa proposta, por unanimidade dos asistentes, acordou:

**1.- Aprobación inicial** do proxecto de ordenanza municipal reguladoras dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense, conforme ao documento que consta como anexo I da memoria – documento número 3 – do expediente número 2026004155.

**2.- Dar traslado** deste proxecto aos grupos políticos municipais, para a formulación de emendas no prazo máximo de **dez días hábiles** contados a partir do día seguinte ao da recepción da comunicación deste acordo pola secretaría da Xunta de Goberno Local, facendo constar que, conforme ao artigo 94,2 do Regulamento Orgánico, os portavoces dos grupos poderán renunciar ao trámite de emendas mediante un escrito dirixido á Secretaría Xeral do Pleno no prazo de dous días contados desde a comunicación.

Ourense a data da sinatura electrónica.  
A Concelleira – Secretaría da Xunta de Goberno Local

\* Achegase Proxecto de Ordenanza Municipal Reguladora do Títulos Habilitantes de Natureza Urbanística e das Entidades Certificadoras de Conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense.



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:XT6Y879TEJLP2IHZ



# ENMENDAS

D<sup>a</sup> NATALIA GONZÁLEZ BENÉITEZ, con DNI [REDACTED] e domicilio a efectos de notificación na Praza Maior, nº1 (Ourense), como voceira do Grupo Municipal Socialista do PSdeG PSOE no Concello de Ourense, de conformidade co disposto no artigo 97, en relación co artigo 94.2 do Regulamento Orgánico de Goberno e Organización do Pleno e a Comisión Especial de Suxestións e Reclamacións do Concello de Ourense e recibida notificación e oficio polo que a Comisión de Pleno acorda abrir o prazo para a presentación de enmedas ás que se refire o artigo 98 do mesmo Regulamento ao Proxecto de Ordenanza Reguladoras dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) **FORMULA AS SEGUINTE**

## ENMENDAS

A regulación dos títulos habilitantes de natureza urbanística constitúe unha peza esencial do exercicio das competencias municipais en materia de ordenación do territorio, disciplina urbanística e protección do interese público, de conformidade co disposto na Lei 2/2016, do solo de Galicia, e na lexislación básica estatal. Neste contexto, calquera iniciativa normativa debe garantir que os principios de legalidade, seguridade xurídica, control público efectivo e igualdade no acceso aos servizos administrativos prevalezan fronte a calquera outro obxectivo de simplificación ou axilidade procedementa. A introdución de mecanismos de colaboración privada, como as entidades certificadoras de conformidade municipal, debe configurarse, en todo caso, como un instrumento complementario e subordinado á actuación da Administración, evitando que a súa intervención poida supoñer unha desnaturalización das funcións públicas ou unha minoración das garantías inherentes ao control urbanístico, especialmente cando este afecta directamente ao interese xeral, ao medio ambiente e ao modelo de cidade.

Por todo o exposto, e ante a evidencia de que o modelo proposto introduce unha deriva cara á externalización de funcións propias da Administración pública, preséntanse as seguintes emendas co obxecto de garantir o control público efectivo, a seguridade xurídica e a igualdade no acceso aos procedementos urbanísticos. En particular, resulta imprescindible corrixir o papel atribuído ás entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM), cuxa configuración no texto proxectado excede o ámbito dunha colaboración auxiliar para achegarse perigosamente a unha substitución de facto das funcións públicas de control, convertendo un instrumento pensado para axilizar trámites nun mecanismo susceptible de introducir desigualdades, conflitos de interese e unha inaceptable mercantilización do control urbanístico. O urbanismo, pola súa propia natureza, non pode quedar condicionado a lóxicas de mercado nin á capacidade económica das persoas promotoras, senón que debe permanecer sometido a criterios estritamente públicos, obxectivos e sometidos a control administrativo



# ENMENDAS

pleno.

## **ENMENDA Nº 1 – CONTROL PÚBLICO EFECTIVO**

(MODIFICACIÓN – TÍTULO I / DISPOSICIÓN XERAIS)

Engadir un novo artigo ou apartado: *“En todo caso, as potestades de control urbanístico corresponden á Administración municipal, non podendo ser substituídas, nin limitadas, pola intervención de entidades colaboradoras ou certificadoras. A emisión de informes técnicos e xurídicos municipais terá carácter preceptivo nos procedementos de outorgamento de títulos habilitantes urbanísticos.*”

## **ENMENDA Nº 2 – LIMITACIÓN DO ÁMBITO DAS ECCOM**

(MODIFICACIÓN – TÍTULO IV) Modificar o ámbito de actuación das ECCOM: “A intervención das entidades de certificación de conformidade municipal limitarase exclusivamente a actuacións de escasa entidade técnica, sen afección estrutural, patrimonial, ambiental ou urbanística relevante.”

## **ENMENDA Nº 3 – INFORME MUNICIPAL PRECEPTIVO EN LICENZAS**

(MODIFICACIÓN – TÍTULO III, CAPÍTULO III) Modificar o artigo de tramitación de licenzas: “A existencia de certificación de conformidade emitida por ECCOM non eximirá da emisión de informe técnico e xurídico municipal, que terá carácter preceptivo e vinculante para a resolución.”

## **ENMENDA Nº 4 – RÉXIME DE RESPONSABILIDADE REFORZADO**

(MODIFICACIÓN – ARTIGOS 50 e ss.) Engadir: “As ECCOM deberán contar cun seguro de responsabilidade civil suficiente e responderán solidariamente cos promotores polos danos derivados de certificacións incorrectas ou negligentes.”

## **ENMENDA Nº 5 – REXISTRO PÚBLICO E TRANSPARENCIA**

(ENGADIDO – NOVO ARTIGO) “O Concello manterá un rexistro público das actuacións realizadas por ECCOM, no que constarán: entidade certificadora, promotor, tipo de actuación e resultado da certificación.”



# ENMENDAS

## ENMENDA Nº 6 – CONTROL POSTERIOR OBRIGATORIO

(MODIFICACIÓN – INSPECCIÓN E CONTROL) “Todas as actuacións tramitadas mediante certificación de conformidade estarán suxeitas a inspección municipal obrigatoria nun prazo máximo de seis meses.”

## ENMENDA Nº 7 – IGUALDADE DE ACCESO

(ENGADIDO – PRINCIPIOS XERAIS) “O sistema de tramitación urbanística deberá garantir a igualdade de acceso da cidadanía, evitando a creación de vías diferenciadas en función da capacidade económica.”

## ENMENDA Nº 8 – CLÁUSULA DE NON SUBSTITUCIÓN

(ENGADIDO – DISPOSICIÓN FINAL OU ARTIGO) “As entidades de certificación de conformidade municipal actuarán como colaboradoras da Administración, sen que en ningún caso poidan substituír as potestades públicas de control, inspección e disciplina urbanística.”

En Ourense, a 30 de marzo do 2026

Natalia González Benítez  
Voceira Socialistas Ourense

A.A. ALCALDÍA DO CONCELLO DE OURENSE

A.A. SECRETARÍA XERAL DO PLENO





GRUPO MUNICIPAL DO BNG CONCELLO DE OURENSE  
Oficina municipal 988 388 100 (ext. 1162)  
Casa do Concello, Praza Maior nº 1 CP 32005. (soto)  
[bng@ourense.gal](mailto:bng@ourense.gal) <http://ourense.bng.gal>

Xosé Luís Seara Fernández, maior de idade e número de identidade en  
calidade de Concelleiro-Portavoz do Grupo municipal do BNG no Concello de Ourense  
comparece e, como mellor proceda en dereito

### EXPÓN

- 1.- Que a Xunta de Goberno Local en sesión ordinaria celebrada o pasado día 18 de marzo de 2026, acordou a aprobación inicial do proxecto de Ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense. Expediente número 2026004155.
- 2.- Que de conformidade co disposto no artigo 94.2 do Regulamento Orgánico de Goberno e Organización do Pleno e a Comisión Especial de Suxestións e Reclamacións do Concello de Ourense, comunicáselle aos Portavoces dos Grupos municipais a aprobación do proxecto de Ordenanza e a apertura dun prazo máximo para a presentación de emendas de 10 días hábiles contados a partir do día seguinte ao da recepción da comunicación do acordo adoptado pola Xunta de Goberno Local.
- 3.- Que tendo sido comunicado en tempo e forma de dita aprobación do proxecto de Ordenanza, o Grupo municipal do BNG no Concello de Ourense formula, dentro do prazo establecido, as emendas que a continuación se enuncian e detallan, co obxecto de que sexan tramitada conforme ao procedemento legalmente establecido.

### EMENDAS

Desde o Grupo municipal do BNG consideramos preciso abordar con rigor e responsabilidade o modelo de colaboración público-privado no ámbito da verificación e control administrativo, nomeadamente no que atinxe ás entidades colaboradoras, máis coñecidas como ECCOM. Estamos diante de instrumentos orientados a axilizar procedementos e reducir cargas administrativas, porén, cómpre analizar con detalle as súas implicacións reais.

A Administración pública non pode ser entendida unicamente como un instrumento de xestión eficiente, senón como a principal garante do interese xeral, da igualdade de trato da cidadanía e do cumprimento efectivo da legalidade. A introdución de entidades privadas neste ámbito supón un cambio relevante de modelo, ao incorporar axentes alleos á estrutura administrativa en funcións que afectan directamente a dereitos, obrigas e intereses da cidadanía.

O BNG defende un modelo baseado nunha Administración pública forte, independente e plenamente responsábel ante a cidadanía, na que o exercicio das funcións públicas non estea condicionado por intereses privados nin por lóxicas de mercado e na que a



GRUPO MUNICIPAL DO BNG CONCELLO DE OURENSE  
Oficina municipal 988 388 100 (ext. 1162)  
Casa do Concello, Praza Maior nº 1 CP 32005. (soto)  
[bng@ourense.gal](mailto:bng@ourense.gal) <http://ourense.bng.gal>

colaboración con entidades externas, de producirse, sexa sempre complementaria, excepcional e estritamente regulada, evitando deste xeito a creación de administrados “de primeira”, aqueles con capacidade económica para poder abonar os honorarios dunha empresa certificadora e os administrados “de segunda”, aqueles que optan pola tramitación directa a través dos servizos do propio Concello.

Non debe existir, ao noso entender, dúas velocidades á hora de tramitar as solicitudes en función de se as mesmas proveñen coa certificación previa dunha ECCOM, o que permite axilizar a tramitación de xeito moito máis rápido ou mesmo inmediato ou pola contra se se fai a través dos propios Servizos municipais, en cuxo caso a tramitación é moito máis lenta e burocrática dependendo da carga de traballo dos Servizos Técnicos.

Unha carga de traballo excesiva que en ocasións é empregada como argumento para xustificar os retrasos nas tramitacións pero que se debe fundamentalmente ao paulatino adelgazamento dos Servizos Técnicos municipais con evidente escaseza de persoal na meirande parte dos casos.

Tampouco podemos evitar mencionar o desmantelamento da Oficina do PERI, feito que incide de xeito directo nas políticas de desenvolvemento e de dinamización que cómpre pór en marcha na zona histórica da cidade a fin de paliar o seu alarmante estado de abandono. Unha oficina que chegou a contar con tres arquitectos, dous apareladores e dous xurídicos e que, estatisticamente, tardaba unha media de 32 días en tramitar e outorgar licenzas, media que contrasta cos 4 ou 5 meses actuais logo do seu desmantelamento.

Tendo en conta o exposto con anterioridade, o Grupo municipal do BNG propón a introdución das seguintes emendas no texto do proxecto de Ordenanza proposto.

1.- EMENDA DE ENGÁDEGA:

**Artigo 22. Solicitude de licenza, comunicación previa.**

Creación dun apartado terceiro coa seguinte redacción.

*3. O prazo máximo do que dispón o Concello para darlle traslado ao Servizo Técnico municipal correspondente da solicitude e da documentación esixida para cada caso concreto será de 20 días hábiles a contar desde o día seguinte á súa entrada no Rexistro Xeral do Concello.*

2.- EMENDA DE ENGÁDEGA:

**Artigo 54. Limitacións ao ámbito de actuación das ECCOM.**

No apartado primeiro incluír un novo epígrafe coa seguinte redacción:

*e) Nas actuacións que se realicen no ámbito do Conxunto Histórico da Cidade de Ourense e do PERI, en base ao recollido nas Ordenanzas que foron aprobadas polo Pleno do Concello en sesión ordinaria que tivo lugar o 13 de setembro de 1996 e onde se demanda a obriga de que*



GRUPO MUNICIPAL DO BNG CONCELLO DE OURENSE  
Oficina municipal 988 388 100 (ext. 1162)  
Casa do Concello, Praza Maior nº 1 CP 32005. (soto)  
[bng@ourense.gal](mailto:bng@ourense.gal) <http://ourense.bng.gal>

*as solicitudes de licenza, en función das obras que se proxecten, sexan sometidas ao ditame vinculante da Comisión Técnica Municipal de Protección e Bens Culturais (CTMPBC).*

### 3.- EMENDA DE ENGÁDEGA:

#### **Artigo 47.3. Natureza xurídica das entidades de certificación.**

Engadir no apartado 3 o texto que se sinala:

*3. A autorización e rexistro das ECCOM corresponderá á Consellería que en cada momento teña atribuída a función de control, rexistro, inspección e sanción destas. Igualmente o Concello de Ourense, a través da Concellería de Urbanismo, creará un rexistro propio das ECCOM co obxecto de exercer as funcións de control, rexistro, inspección e sanción destas.*

### 4.- EMENDA DE ENGÁDEGA.

#### **Disposicións adicionais.**

Engadir unha Disposición adicional quinta.

*Co obxectivo de evitar a creación de administrados de primeira e administrados de segunda en función de se a solicitude presentada é a través dunha ECCOM ou directamente diante dos servizos municipais e tendo en conta que para as primeiras o prazo de resolución redúcese a un mes, o Concello de Ourense implementará todas as medidas que sexan necesarias para que os prazos de tramitación das citadas solicitudes sexan iguais independentemente da fórmula de tramitación escollida polo administrado.*

Ourense, 07 de abril de 2026

ASDO.

Asinado por \*\*\*4681\*\* XOSE LÚS SEARA (R: \*\*\*\*0143\*) o  
día 07/04/2026 con un certificado emitido por AC  
Representación

Xosé Luís Seara Fernández  
Concelleiro-Portavoz do Grupo municipal do BNG

**ALCALDE – PRESIDENTE DO CONCELLO DE OURENSE**





Dona Ana Méndez Gil, voceira do Grupo Municipal do Partido Popular do Concello de Ourense, segundo o artigo 94.2 do Regulamento Orgánico do Pleno e da Comisión Especial de Suxestións e Reclamacións do Concello de Ourense, publicado no BOP de 14 de novembro de 2012.

Vista a proposta de proxecto de ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense, o Grupo Municipal do Partido Popular ten a ben presentar as seguintes EMENDAS:

**Emenda 1 – Consulta urbanística ou información urbanística común.**

**Tipo: Adición**

**Situación: Artigo 16 (engadir apartado 3)**

**Texto proposto:**

3. E cando o informe sexa favorable, vincule o Concello durante un prazo de 6 meses, salvo cambio sobrevivendo do planeamento.

**Emenda 2 – Dereitos das persoas promotoras.**

**Tipo: Adición**

**Situación: Novo artigo tralo Artigo 19 (Artigo 19 bis)**

**Texto proposto:**

"Artigo 19 bis. "Establécese un procedemento abreviado para actuacións de escasa entidade (obras de conservación, pequenas reformas interiores e actuacións análogas que non afecten a elementos estruturais nin fachadas catalogadas), con resolución nun prazo máximo de 15 días."

**Emenda 3 – Resolución do procedemento.**

**Tipo: Substitución**

**Situación: Artigo 41.1**

**Texto Proposto:**

**1. Artigo 41. Resolución do procedemento**

1. "As solicitudes de licenza urbanística deberán ser resoltas no prazo máximo de dous meses contados desde a data en que a documentación completa entre no rexistro do Concello polos medios previstos na lexislación de procedemento administrativo común, sen prexuízo das suspensións previstas no artigo anterior. Transcorrido dito prazo sen resolución expresa, aplicarase o silencio administrativo positivo, agás as excepcións legais"





**Emenda 4 – Modelos normalizados e presentación da documentación**

**Tipo: Adición**

**Situación: Artigo 21 (engadir un apartado 4)**

**Texto proposto:**

4. "A documentación esixida limitarase ó mínimo imprescindible, priorizando as declaracións responsables e certificacións técnicas."

**Emenda 5 –Naturaleza xurídica das entidades de certificación.**

**Tipo: Adición**

**Situación: Artigo 47 (engadir un apartado 7)**

**Texto proposto:**

7. " Fomentarase a colaboración con entidades de certificación como instrumento de axilización administrativa".

**Emenda 6 –Medios electrónicos e identificación documental.**

**Tipo: Adición**

**Situación: Artigo 49 (engadir un apartado 6)**

**Texto proposto:**

6."O Concello terá a obriga de manter un rexistro público en sede electrónica de todas as certificacións emitidas por ECCOM que habiliten actuacións no termo municipal de Ourense".

**Emenda 7 – Réxime de responsabilidade.**

**Tipo: Adición**

**Situación: Artigo 50 (engadir un apartado 5)**

**Texto proposto:**

5. "As entidades disporán de seguro de responsabilidade civil suficiente."

**Emenda 8 – Exposición ao público.**

**Tipo: Adición**

**Situación: Artigo 14 (engadir un apartado 5)**

**Texto proposto:**

5. "Publicaranse datos periódicos sobre licenzas e tempos de tramitación."





**Emenda 9 -**

**Tipo: Adición**

**Situación: Disposición adicional 5ª nova**

**Texto proposto:**

O Concello estará obrigado a publicar **anualmente**, desde a entrada en vigor desta ordenanza, un informe de xestión que inclúa: número de expedientes tramitados **por tipo**, praz medio de **resolución**, porcentaxe de resoltos dentro do prazo **legal**, número e intervencións de ECCOM e número de declaracións de ineficacia.

Ourense, a 8 abril de 2026

Firmado por  
\*\*\*5916\*\* ANA MENDEZ  
(R: \*\*\*\*7292\*) el  
día 08/04/2026 con  
Certificado  
#8 Dona Ana Mendez Gil  
emitido por AC  
Representación

**A/A SECRETARIAL DO PLENO DO CONCELLO DE OURENSE.**





Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 59/2003.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV: KO.II.YXHAUZ2V9.I6



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

**EXPEDIENTE: 2026004155**

**Asunto:** Proyecto de ordenanza municipal reguladora de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística y de las entidades certificadoras de conformidad municipal (ECCOM) del Ayuntamiento de Ourense.

**Trámite:** Propuesta en relación a las enmiendas formuladas por los Grupos Municipales del PP, PSdG–PSOE y BNG respecto al proyecto de ordenanza municipal reguladora de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística y de las entidades certificadoras de conformidad municipal (ECCOM) del Ayuntamiento de Ourense.

En relación con el asunto de referencia, y en cumplimiento de lo ordenado por el Sr. Alcalde, se emite el siguiente informe:

1. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de 18 de marzo de 2026 -acuerdo número 22- se aprobó inicialmente el Proyecto de ordenanza municipal reguladora de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística y de las entidades certificadoras de conformidad municipal (ECCOM) del Ayuntamiento de Ourense, conforme al informe-propuesta de esta jefatura, que consta como documento nº 2 del expediente.
2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 94.2 del Reglamento Orgánico del Pleno y de la Comisión Especial de Sugerencias y Reclamaciones del Ayuntamiento de Ourense, la aprobación del proyecto fue comunicada a los portavoces de los grupos políticos municipales, abriéndose un plazo para la presentación de enmiendas de 10 días a contar desde la recepción de dicha comunicación.
3. Durante dicho se presentaron enmiendas por parte del Grupo Municipal del PSdG – PSOE el 6 de abril de 2026, documento 15 del expediente, del Grupo Municipal del BNG el 7 de abril de 2026, documento 17 del expediente y del Grupo Municipal del PP el 8 de abril de 2026, documento 20 del expediente. Al contenido de dichas enmiendas se hará referencia en el correspondiente apartado del presente informe-propuesta.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

A la vista de las actuaciones realizadas en el expediente, se emite el presente informe por orden verbal del Sr. Alcalde, de la que se deja constancia para los efectos del artículo 36 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El objeto de este informe es analizar el contenido de las enmiendas presentadas por los Grupos Municipales del PSdG–PSOE, BNG y PP (que se tratarán de forma separada y por orden de presentación en el registro), formulando una propuesta para la continuación del procedimiento.

### **PSdG–PSOE**

#### Enmienda nº 1.- Control público efectivo

Si bien la legislación autonómica que regula las entidades de certificación de conformidad municipal, ECCOM, (Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia; Decreto 144/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento único de regulación integrada de actividades económicas y apertura de establecimientos; Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y Decreto 60/2025, de 21 de julio, por el que se regulan las entidades de certificación de conformidad municipal en la Comunidad Autónoma de Galicia y su registro) contempla la posibilidad de que los ayuntamientos, mediante ordenanza, podrán excluir expresamente la intervención de las ECCOM tanto en la tramitación de los títulos habilitantes municipales de naturaleza urbanística como en la verificación, la inspección y el control del cumplimiento de la normativa aplicable en cada caso, se considera que la intervención de dichas entidades puede contribuir a simplificar los procedimientos administrativos y en determinados casos optimizar el uso de los recursos públicos.

Además conviene recordar que si bien la intervención de una ECCOM en aquellos procedimientos administrativos en los que se haya capacitada es accesible para toda la ciudadanía, su uso tiene un carácter facultativo, opcional, siendo únicamente una herramienta más tanto en el ámbito de las actuaciones urbanísticas como en la implantación de actividades y apertura de establecimientos.

Por otro lado, la regulación contenida en esta ordenanza se ajusta al marco legal estatal y autonómico vigente en la materia, garantizando la seguridad jurídica y el principio de autonomía local.

En cuanto al último punto de la enmienda resulta imposible admitir el mismo, pues la regulación de las ECCOM y el régimen jurídico de las mismas establece que cuando una solicitud de licencia urbanística

2



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

se presente acompañada de una certificación de conformidad, dicha certificación tendrá la misma validez y efectos que los informes técnicos y jurídicos municipales, que se entenderán sustituidos por dicha certificación.

Por lo tanto la actual legislación autonómica no contempla la posibilidad de que, una vez autorizada la intervención de las ECCOM en la tramitación de los títulos habilitantes municipales de naturaleza urbanística, esta no se ajuste al régimen jurídico que regula dichas entidades de certificación de conformación municipal.

Se propone desestimar la enmienda.

#### Enmienda nº 2.- Limitación del ámbito de las ECCOM

De acuerdo con lo manifestado en el punto anterior, se considera que la intervención de las ECCOM tanto en el ámbito de las actuaciones urbanísticas como en la implantación de actividades y apertura de establecimientos, tiene un carácter opcional, constituyendo una herramienta más al alcance del ciudadano para sus relaciones con la Administración, y sin que suponga en ningún caso un menoscabo a la hora de la tramitación de los distintos procedimientos y pudiendo contribuir a la simplificación de los mismos.

Se propone desestimar la enmienda.

#### Enmienda nº 3.- Informe municipal preceptivo en licencias

Como ya se ha indicado la obligatoriedad de emitir informe técnico y jurídico en procedimientos acompañados de certificación de conformidad emitida por una ECCOM no se ajusta al régimen urbanístico que regula dichas entidades, y por lo tanto, es disconforme con la normativa urbanística vigente.

Se propone desestimar la enmienda.

#### Enmienda nº 4.- Régimen de responsabilidad reforzado





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Si bien las obligaciones y requisitos de las ECCOM ya están reguladas en la correspondiente normativa autonómica (Decreto 60/2025, de 21 de julio, por el que se regulan las entidades de certificación de conformidad municipal en la Comunidad Autónoma de Galicia y su registro) parece conveniente recordar en esta ordenanza el régimen de responsabilidad de las ECCOM, al contener la regulación detallada de la actuación de estas entidades delante de la administración municipal.

Por lo tanto, se añade un Punto 5 al artículo 50. Régimen de responsabilidad con el contenido de la enmienda propuesta.

Se propone estimar la enmienda.

#### Enmienda nº 5.- Registro público y transparencia

Se considera conveniente mantener por parte del Ayuntamiento un registro público municipal de las actuaciones realizadas por las ECCOM, donde se recojan las principales características de las mismas, en aras de dotar a dichas actuaciones de la máxima transparencia, así como comprobar la efectiva implantación de dichas entidades en la actividad urbanística y mercantil municipal.

Por lo tanto, se añadirá un artículo 66.Registro público y transparencia a la ordenanza.

Se propone estimar la enmienda.

#### Enmienda nº 6.- Control posterior obligatorio

Dicha cuestión ya viene analizada en la legislación que regula el régimen de funcionamiento de las ECCON, así como la protección de la legalidad urbanística sin que se considere necesario establecer un procedimiento distinto a través de esta ordenanza.

Se propone desestimar la enmienda.

#### Enmienda nº 7.- Igualdad de acceso





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Principio básico de funcionamiento de la administración municipal con carácter general y que puede ser recogido en esta ordenanza para general conocimiento, como un principio general de la misma.

Por lo tanto, se añade una nueva letra j) al artículo 19. Derechos de las personas promotoras, donde se introduce el texto de la enmienda.

Se propone estimar la enmienda.

Enmienda nº 8.- Cláusula de no sustitución

Si bien dicha cuestión ya viene recogida en la legislación autonómica que regula las actuaciones urbanísticas y la implantación de actividades y apertura de establecimientos no está de más recordar en esta ordenanza las potestades públicas en dichas materias.

Se añade un nuevo artículo 67.-Potestades públicas, con el texto de la enmienda.

Se propone estimar la enmienda.

**BNG**

---

Enmienda nº 1.- Artículo 22. Solicitud de licencia, comunicación previa.

Se estima conveniente fijar un plazo máximo para el envío de la documentación presentada a los servicios técnicos municipales, con el objeto de evitar dilaciones no justificadas en la tramitación de los expedientes.

Se añade un apartado 3 al artículo 22.Solicitud de licencia, comunicación previa, con el texto propuesto.

Se propone estimar la enmienda.

Enmienda nº 2.- Artículo 54. Limitaciones al ámbito de actuación de las ECCOM.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Se solicita en la enmienda, que en ninguna de las actuaciones que se realicen en el ámbito del Conjunto Histórico de la Ciudad de Ourense y del PERI puedan intervenir las ECCOM.

No se considera conveniente establecer más limitaciones al ámbito de actuación de las ECCOM que las recogidas con carácter general en la legislación que las regula y las contenidas en esta ordenanza.

Además, y en el caso concreto de intervenciones en bienes sometidos algún grado de protección patrimonial, la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia regula la necesidad de contar con informe preceptivo y vinculante bien de la Administración autonómica competente en la materia o bien del propio Ayuntamiento.

No obstante lo anterior, y con el objeto de preservar las características patrimoniales de aquellas actuaciones que se pretendan a llevar a cabo en el ámbito del Conjunto Histórico de la Ciudad de Ourense y del PERI y que, por sus especiales condiciones particulares, deban ser cometidas a dictamen de la Comisión Municipal de Protección de Bienes Culturales, se está de acuerdo en que las mismas queden fuera del ámbito de aplicación de las ECCOM.

Por lo tanto, se añade una nueva letra e) al apartado 1 del artículo 54. Limitaciones al ámbito de actuación de las ECCOM recogiendo lo manifestado en este apartado.

Se propone estimar parcialmente la enmienda.

#### Enmienda nº 3.- Artículo 47.3. Naturaleza jurídica de las entidades de certificación.

La autorización y registro de las ECCOM ya viene recogida en la correspondiente legislación autonómica sin que parezca procedente duplicar dichas cuestiones con la creación de un registro municipal, independiente de la posible ilegalidad del mismo por plantearse asuntos de competencia autonómica.

Se propone desestimar la enmienda.

#### Enmienda nº 4.- Disposiciones adicionales.

Como ya se ha analizado en el enmienda nº 8 presentada por el PSdG–PSOE se considera conveniente establecer, como principio básico, que los plazos de tramitación sean iguales independiente del modo de

6





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

tramitación escogido por el administrado, de tal forma que se evite la creación de vías diferencias en función de la capacidad económica.

Como ya se ha indicado, se recoge la enmienda planteada no como una disposición adicional si no como una nueva letra j) al artículo 19- Derechos de las personas promotoras, donde se introduce el texto de la enmienda planteada por el PSdG–PSOE, que coincide en el fondo con la cuestión aquí planteada.

Se propone estimar la enmienda.

**PP** \_\_\_\_\_

#### Enmienda nº 1.- Consulta urbanística o información urbanística común

Se considera positivo aceptar la enmienda, al considerar que favorece la legítima confianza del ciudadano en el funcionamiento de la administración. No obstante se modifica la redacción propuesta al considerar que la información urbanística vincula al concello sea cual sea el sentido y/o contenido de la misma

No se puede añadir, como se solicita en la enmienda un apartado 3 al artículo 16, pues el mismo ya existe en el enunciado del artículo, por lo que se añade un nuevo apartado 5 a dicho artículo.

Se propone estimar parcialmente la enmienda, con la modificación en la redacción propuesta.

#### Enmienda nº 2.- Derechos de las personas promotoras

Las actuaciones de escasa entidad recogidas en la enmienda propuesta no están sometidas a licencia urbanística municipal, si no que se trata de actuaciones urbanísticas acogidas al régimen de comunicación previa.

Para dicho régimen urbanístico la ordenanza ya establece que se podrá iniciar la actuación urbanística que se solicite transcurrido el plazo de 15 días hábiles desde la fecha de presentación de la documentación completa y conforme a los requisitos legales establecidos.

Se propone desestimar la enmienda.

7



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

#### Enmienda nº 3.- Resolución del procedimiento

Se solicita en la enmienda la regulación del silencio administrativo, considerándolo positivo en los expedientes objeto de esta ordenanza.

Se considera que para dicha regulación habrá que estar a lo dispuesto en la legislación estatal, tanto urbanística como de procedimiento administrativo común, pues es la administración competente en la materia y donde se establecen las circunstancias y casos en que el mismo debe ser considerado positivo o negativo.

Por otro lado, y como ya se ha indicado, el ayuntamiento no puede llevar a cabo dicha regulación al no ser competente en dicha cuestiones, considerándose, aunque así fuese, que el análisis y estudio de las mismas supera con mucho los objetivos que se persiguen al promulgar esta ordenanza.

Se propone desestimar la enmienda.

#### Enmienda nº 4.- Modelos normalizados y presentación de la documentación

Se considera conveniente recoger esta propuesta como principio básico de las actuaciones recogidas en esta ordenanza.

Se añade el texto de la enmienda como apartado 4 del artículo 21. Modelos normalizados y presentación de la documentación.

Se propone estimar la enmienda.

#### Enmienda nº 5.- Naturaleza jurídica de las entidades de certificación

Se considera positivo recoger el texto propuesto dentro de la naturaleza jurídica de las ECCOM.

Se añade un apartado 7 al artículo 47 con el texto propuesto en la enmienda.

Se propone estimar la enmienda.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Enmienda nº 6.- Medios electrónicos e identificación documental

Se solicita que el Ayuntamiento mantenga un registro público municipal de las certificaciones emitidas por las ECCOM que habiliten las distintas actuaciones urbanísticas.

Coincide en el fondo con la enmienda nº5 realizada por el PSdG-PSOE que se ha propuesto estimar. En ella y a través de añadir un nuevo artículo 66.-Registro público y transparencia a esta ordenanza, se establece la obligación para el Ayuntamiento de llevar y mantener un Registro Público donde se recojan las actuaciones realizadas por las ECCOM, haciendo constar la entidad certificadora, el promotor, el tipo de actuación y el resultado de la certificación

Por lo tanto, se añadirá un artículo 66.Registro público y transparencia a la ordenanza.

Se propone estimar la enmienda en el sentido de lo manifestado en este punto.

Enmienda nº 7.- Régimen de responsabilidad

Esta cuestión ya ha sido solicitada en la enmienda nº 4 del PSdG-PSOE.

Como ya se contestaba en dicha enmienda, si bien la obligatoriedad de que las ECCOM dispongan de seguro de responsabilidad civil y la cantidad del mismo ya viene recogida en la correspondiente legislación autonómica se considera conveniente para general conocimiento incluir dicha cuestión en esta ordenanza.

Por lo tanto, se propone estimar la misma, añadiendo un apartado 5 al artículo 50. Régimen de responsabilidad con el contenido de la enmienda.

Se propone estimar la enmienda en el sentido de lo manifestado en este punto.

Enmienda nº 8.- Exposición al público

Todos los expedientes que se tramitan en este servicio son públicos, en las condiciones y características fijadas por la legislación vigente.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Con el personal adscrito en la actualidad a este servicio resulta imposible acceder a lo solicitado. El propio hecho de la creación de un nuevo registro donde se recogiesen los datos solicitados implicaría la necesidad de retirar personal de otras dependencias para atender el mismo, lo que conllevaría un aumento de los plazos de tramitación de los distintos expedientes, circunstancia que entiendo es lo que se trata de evitar.

Por otro lado, y hasta la fecha en la que está vigente la actual Ordenanza Municipal reguladora de actos de naturaleza urbanística no se ha detectado ninguna necesidad de llevar un registro propio de este servicio.

Si se considera procedente, tal y como se ha reflejado en la enmienda nº 5 del PSdG-PSOE y nº 6 de este partido, por los motivos en ellas reflejados, mantener por parte del Ayuntamiento un registro público municipal de las actuaciones realizadas por las ECCOM, donde se recojan las principales características de las mismas,

Se propone desestimar la enmienda.

#### Enmienda nº 9.- Disposición adicional 5ª nueva

Por las mismas razones recogidas en el análisis de la anterior enmienda no se considera operativo acceder a lo solicitado.

Se propone desestimar la enmienda.

#### **CONCLUSIÓN**

Por todo lo expuesto, se propone al Sr. Alcalde elevar a la Comisión de Pleno una propuesta de acuerdo con el siguiente contenido:

- Desestimar las enmiendas nº 1, 2, 3 y 6 formuladas por el Grupo municipal del PSdG-PSOE; la enmienda nº 3 formulada por el Grupo municipal del BNG y las enmiendas nº 2,3,8 y 9 formuladas por el Grupo municipal del PP, por los motivos expuestos en el informe del jefe de

10



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

servicio de licencias urbanísticas, de actividad, apertura y disciplina de fecha 27 de abril de 2026.

- Estimar las enmiendas nº 4, 5, 7 y 8 formuladas por el Grupo municipal del PSdG-PSOE; las enmiendas nº 1 y 4 formuladas por Grupo municipal del BNG y las enmiendas nº 4, 5, 6 y 7 formuladas por el Grupo municipal del PP, por los motivos expuestos en el informe del jefe de servicio de licencias urbanísticas, de actividad, apertura y disciplina de fecha 27 de abril de 2026.
- Estimar parcialmente la enmienda nº 2 del Grupo Municipal del BNG y la enmienda nº 1 formulada por el Grupo municipal del PP, por los motivos expuestos en el informe del jefe de servicio de licencias urbanísticas, de actividad, apertura y disciplina de fecha 27 de abril de 2026.

Dictaminar favorablemente la adopción, por parte do Pleno, del siguiente acuerdo:

1. Aprobar inicialmente la *ordenanza municipal reguladora de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística y de las entidades certificadoras de conformidad municipal (ECCOM) del Ayuntamiento de Ourense*, conforme al proyecto aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de marzo de 2026, con las modificaciones introducidas en la fase de resolución de las enmiendas presentadas por los grupos municipales quedando el texto redactado tal y como se recoge en el anexo del informe del jefe de servicio de licencias urbanísticas, de actividad, apertura y disciplina de 27 de abril de 2026.
2. Someter el acuerdo de aprobación inicial al trámite de información pública y audiencia de los interesados por plazo mínimo de 30 días hábiles, para la presentación de reclamaciones y sugerencias, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

Las reclamaciones y sugerencias que se presenten dentro del plazo habilitado serán resueltas expresamente por el Pleno en el trámite de aprobación definitiva. En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo de aprobación de la ordenanza.

Ourense, en la fecha de la firma electrónica

11



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e  
disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

El jefe del servicio

Alfonso Pavón Vidal





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e  
disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

**ANEXO:**

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS TÍTULOS HABILITANTES DE  
NATURALEZA URBANÍSTICA Y DE LAS ENTIDADES CERTIFICADORAS DE  
CONFORMIDAD MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE OURENSE**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## **INDICE**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

#### **TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

**Artículo 2. Sujetos obligados**

**Artículo 3. Medios de intervención en la actividad urbanística**

**Artículo 4. Definiciones**

**Artículo 5. Actos sujetos a comunicación previa urbanística**

**Artículo 6. Actos sujetos a licencia urbanística**

**Artículo 7. Actos no sujetos ni a licencia urbanística ni a comunicación previa**

**Artículo 8. Actuaciones sobre terrenos o inmuebles del sector público**

**Artículo 9. Prelación entre las licencias urbanísticas y otros títulos o autorizaciones administrativas**

**Artículo 10. Error en la calificación del procedimiento**

**Artículo 11. Responsabilidades**

#### **TÍTULO II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PROCEDIMIENTOS PREVIOS**

**Artículo 12. Derecho a la información urbanística**

**Artículo 13. Acceso a la documentación y a los expedientes administrativos**

**Artículo 14. Exposición al público**

**Artículo 15. Normas comunes a las actuaciones de información urbanística**

**Artículo 16. Consulta urbanística o información urbanística común**

**Artículo 17. Cédula urbanística**

**Artículo 18. Alineación**

#### **TÍTULO III. MEDIOS DE INTERVENCIÓN Y TIPOS DE PROCEDIMIENTO**

##### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS PROCEDIMIENTOS**

**Artículo 19. Derechos de las personas promotoras**

**Artículo 20. Deberes de las personas promotoras**

**Artículo 21. Modelos normalizados y presentación de la documentación**

**Artículo 22. Solicitud de licencia, comunicación previa**

**Artículo 23. Ejecución de obras y ejercicio de actividades**

**Artículo 24. Deber de cesión de terrenos fuera de alineaciones y ejecución de obras de urbanización complementarias**

**Artículo 25. Eficacia temporal de los títulos habilitantes urbanísticos**

**Artículo 26. Cambios de titularidad de los títulos habilitantes urbanísticos**

14



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## **CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN DE COMUNICACIONES PREVIAS**

**Artículo 27. Marco general aplicable**

**Artículo 28. Presentación y tramitación de las comunicaciones previas urbanísticas**

**Artículo 29. Tramitación de las comunicaciones previas**

**Artículo 30. Efectos de las comunicaciones previas**

**Artículo 31. Comunicación previa de inicio de obras de licencia con proyecto básico**

**Artículo 32. Comunicación previa de primera ocupación de los edificios**

## **CAPÍTULO III. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS**

**Artículo 33. Marco general aplicable**

**Artículo 34. Procedimiento general para la solicitud de licencias urbanísticas**

**Artículo 35. Proyecto técnico**

**Artículo 36. Mejora de la solicitud de licencia**

**Artículo 37. Enmienda de deficiencias**

**Artículo 38. Informes, autorizaciones y concesiones administrativas**

**Artículo 39. Subrogación**

**Artículo 40. Suspensión del procedimiento**

**Artículo 41. Resolución del procedimiento**

**Artículo 42. Extinción de las licencias**

## **CAPÍTULO IV. TRATAMIENTO DE INCIDENCIAS DURANTE LAS OBRAS**

**Artículo 43. Documentación en el lugar de la obra**

**Artículo 44. Cambio de empresa constructora**

**Artículo 45. Ejecución de las licencias y modificaciones del proyecto**

**Artículo 46. Obligaciones de la persona titular de la licencia al final de la obra**

## **TÍTULO IV. INTERVENCIÓN DE LAS ENTIDADES DE CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD MUNICIPAL (ECCOM)**

**Artículo 47. Naturaleza jurídica de las entidades de certificación**

**Artículo 48. Competencias y límites de intervención de las ECCOM**

**Artículo 49. Medios electrónicos e identificación documental**

**Artículo 50. Régimen de responsabilidad**

**Artículo 51. Objeto de la certificación de conformidad**

**Artículo 52. Contenido mínimo del certificado de conformidad**

**Artículo 53. Efectos de la certificación de conformidad**

**Artículo 54. Limitaciones al ámbito de actuación de las ECCOM**

**Artículo 55. Procedimiento de licencia con certificación de conformidad**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

**Artículo 56. Procedimiento de comunicación previa con certificación de conformidad**

**Artículo 57. Títulos habilitantes urbanísticos para iniciativas empresariales**

**Artículo 58. Funciones de colaboración con la Administración municipal**

**Artículo 59. Actas e informes de las funciones de colaboración**

**Artículo 60. Dictámenes de colaboración**

**Artículo 61. Procedimiento de inspección y control con intervención de ECCOM**

**Artículo 62. Función de control periódico de conformidad**

**Artículo 63. Documentación de la función del control periódico de conformidad**

**Artículo 64. Realización del control periódico de conformidad**

**Artículo 65. Normativa de aplicación**

**Artículo 66. Registro público y transparencia**

**Artículo 67. Potestades públicas**

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Disposición adicional primera**

**Disposición adicional segunda**

**Disposición adicional tercera**

**Disposición adicional cuarta**

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Disposición transitoria primera**

**Disposición transitoria segunda**

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**Disposición derogatoria única**

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

**Disposición final**

#### **ANEXOS**

**I.- Normas para la presentación de proyectos técnicos en formato digital**

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

**III.- Modelos normalizados**

**A. Modelo de solicitud de licencia de obra**

**B. Modelo de solicitud de licencia de demolición**

**C. Modelo de comunicación previa de obras**

**D. Modelo de comunicación previa de obras para adaptación de local**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

**E. Modelo de comunicación previa de inicio de obras autorizadas**

**F. Modelo de comunicación previa de primeira ocupación**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La normativa urbanística gallega experimentó nos últimos años un proceso de refuerzo y adaptación orientado a garantizar una mayor seguridad jurídica, clarificar los procedimientos y avanzar en la simplificación administrativa de las actuaciones que implican el uso del suelo, del subsuelo o del vuelo.

La Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, estableció un marco jurídico común para los actos de transformación o utilización del territorio, identificando de forma precisa los supuestos en los que es necesario un título habilitante previo -ya sea una licencia urbanística o una comunicación previa- para poder llevar a cabo actuaciones con incidencia territorial, edificatoria o de uso. Esta norma fue desarrollada reglamentariamente mediante el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del suelo de Galicia, y ambos textos fueron objeto de sucesivas modificaciones que profundizaron en la sistematización de estos procedimientos

En este contexto, el sistema de intervención administrativa definido por la normativa urbanística gallega se fundamenta en la diferenciación entre actuaciones que deben ser sometidas a control previo mediante licencia y aquellas que, por su menor entidad o impacto, pueden acogerse al régimen de comunicación previa. Esta distinción responde tanto a criterios técnicos como a la necesidad de protección del interés público, el medio ambiente, el patrimonio o la ordenación urbanística vigente.

En el ámbito municipal, la gestión de estos procedimientos requiere instrumentos normativos claros que permitan aplicar de forma homogénea y eficiente los criterios establecidos en la legislación autonómica. Por eso, esta Ordenanza tiene por objeto desarrollar y concretar el régimen aplicable a los títulos habilitantes urbanísticos -en especial, la licencia urbanística y la comunicación previa-, determinando con la mayor precisión posible que tipo de obras, instalaciones, usos o intervenciones están sometidas a uno u otro régimen.

La anterior ordenanza reguladora de actos de naturaleza urbanística data de noviembre de 2013, lo que implica un importante desfase de regulación con los profundos cambios normativos que se fueron produciendo durante la década siguiente.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Procede una nueva y completa redacción de la ordenanza, en vez de su modificación, buscando convertirlo en un instrumento útil para garantizar la coherencia entre la normativa autonómica y su aplicación a nivel local; acercando transparencia, seguridad jurídica y eficiencia en la tramitación. Una ordenanza que, además, pretende facilitar el ejercicio de derechos por parte de la ciudadanía y de las empresas, reduciendo la carga administrativa innecesaria sin perjuicio de las potestades de control y disciplina urbanística que le corresponden al Ayuntamiento

Se procura así facilitar el ejercicio de los derechos de las personas promotoras, empresas y ciudadanía en general, reduciendo cargas innecesarias, pero sin renunciar al control urbanístico que le corresponde a la Administración local.

En liña con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2/2016, y con los artículos concordantes del Decreto 143/2016, esta Ordenanza define el contenido, alcance, requisitos y efectos de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, adaptándolos a las características propias del término municipal de Ourense y respetando los principios de legalidad, eficacia y simplificación administrativa. Además, aporta regulación complementaria sobre el seguimiento del proceso constructivo hasta su finalización.

También debemos de considerar que el mandato de simplificación contenido en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, Directiva de servicios, se orienta la regulación de las entidades de certificación de conformidad municipal y las entidades de colaboración, dentro del proceso de transición desde una Administración “autorizadora” a una Administración “comprobadora”, que implica la norma comunitaria.

Estas entidades fueron reguladas, por primera vez, en la Comunidad Autónoma de Galicia en la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia (LECG) con la intención de reducir los plazos para la obtención de los títulos habilitantes necesarios para el desarrollo de las actividades.

Este régimen inicial fue ampliado con la modificación introducida en la vigente Ley del suelo de Galicia, Ley 2/2016, de 10 de febrero, por la Ley de Galicia 7/2022, de 27 de diciembre, por la que se introduce el artículo 146. bis de la norma citada que extiende el régimen citado a las licencias urbanísticas de obra, extendiendo al suelo residencial el régimen de solicitudes de licencia, actuaciones comunicadas y





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

comunicaciones previas presentadas con certificaciones de conformidad emitidas por las ECCOM lo que determina que los informes jurídicos y técnicos municipales pasen a ser facultativos.

Por último se completaría definitivamente con la aprobación del Decreto 60/2025, de 21 de julio, de la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, por lo que se regulan las entidades de certificación de conformidad municipal en la Comunidad Autónoma de Galicia y su registro, que regula de una manera detallada la naturaleza, régimen jurídico, funciones y registro de las ECCOM en el ámbito de la comunidad autónoma.

Pese a esta detallada regulación legal, hasta ahora el Ayuntamiento de Ourense no ha regulado la actuación de estas entidades delante de esta administración. Resulta pues obligado y conveniente para el interés general de la ciudadanía una regulación más en detalle de la actuación de estas entidades delante de la administración municipal, lo que se pretende con esta ordenanza en la que, dada su íntima conexión y atendiendo a otros ejemplos comparados, se funde la regulación de las actuaciones urbanísticas y de las ECCOM en una sola ordenanza, dedicando el Título IV a su regulación.

Su aprobación se realiza en el ejercicio de la autonomía local reconocida por la Constitución, conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

## **TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

La presente ordenanza tiene por objeto regular la intervención municipal en las materias de naturaleza urbanística dentro del término municipal de Ourense, que abarca tanto los actos de edificación, construcción y uso del suelo y subsuelo sometidos al régimen de licencia como los que exigen comunicación previa urbanística.

Se someten al ámbito de aplicación de esta ordenanza todos los actos de uso, transformación u ocupación del suelo, subsuelo o vuelo. En particular, se comprenderán aquellas actuaciones que deban ajustarse al planeamiento urbanístico, a las normas técnicas de edificación, y a la normativa de seguridad, sanitaria, ambiental o cualquier otra que resulte de aplicación.

20



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## **Artículo 2. Sujetos obligados**

- a) Están obligadas a solicitar, segundo corresponda, licencia urbanística o a presentar comunicación previa urbanística, todas las personas físicas o jurídicas, públicas o personales, que pretendan realizar actos sometidos a la intervención municipal en los términos de esta ordenanza.
- b) Quedan exceptuadas únicamente aquellas actuaciones expresamente excluidas por la normativa aplicable o por esta ordenanza.

## **Artículo 3. Medios de intervención en la actividad urbanística**

1. La intervención del Ayuntamiento de Ourense en las actuaciones urbanísticas podrá realizarse a través de los siguientes instrumentos:
  - 1.1. Ordenanzas y bandos municipales.
  - 1.2. Licencia urbanística u otros actos de control preventivo, en los casos legalmente establecidos.
  - 1.3. Comunicación previa urbanística, conforme a lo previsto en la legislación del procedimiento administrativo y en la normativa urbanística.
  - 1.4. Control posterior al inicio de los actos de edificación, construcción y uso del suelo y subsuelo, con la finalidad de verificar el cumplimiento de la normativa vigente.
  - 1.5. Órdenes individuales con carácter imperativo, que puedan implicar una ejecución obligatoria, modificación o paralización de un acto.
2. La actuación municipal se regirá en todo caso por los principios de igualdad, necesidad y proporcionalidad respecto a los fines de interés público que se persiguen.
3. La concesión de licencias o autorizaciones por otras administraciones públicas no exime del deber de obtener los correspondientes títulos habilitantes municipales cuando así lo exija la normativa vigente. En todo caso, será respetada la normativa sectorial aplicable.
4. Cuando la actuación requiera, según la legislación sectorial, autorización, calificación o informe vinculante de otra administración pública, el Ayuntamiento de Ourense no podrá otorgar la licencia sin la previa incorporación del correspondiente documento al expediente.

## **Artículo 4. Definiciones**

A los efectos de la presente ordenanza, se aplicarán las definiciones recogidas en la Ley 2/2016, de suelo de Galicia y su reglamento, o norma que las sustituya, además de las complementarias que se señalan a continuación:

21



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

1. Acta de comprobación: Documento de natureza pública que recoge el resultado de las actuaciones de investigación e inspección realizadas por el Ayuntamiento en relación con las actuaciones sometidas a comunicación previa urbanística, con el fin de verificar su adecuación a la normativa aplicable.
2. Actuación urbanística: Toda construcción, transformación o uso del suelo, vuelo o subsuelo, incluyendo cualquier intervención que implique alteración de la realidad territorial o edificación existente.
3. Cédula urbanística: Documento emitido por la Administración urbanística que informa de las condiciones urbanísticas aplicables a una parcela, finca o espacio delimitado. Tiene carácter exclusivamente informativo, sin efectos vinculantes, excepto en lo relativo al contenido literal del instrumento de planeamiento que regula el suelo correspondiente.
4. Control posterior: Actividad municipal de inspección dirigida a comprobar la adecuación de las actuaciones o usos del suelo sometidas a comunicación previa urbanística, a la normativa urbanística y al contenido del expediente presentado.
5. Declaración de ineficacia: Resolución municipal que determina la pérdida de efectos de una comunicación previa urbanística, en supuestos de inexactitud, falsedad u omisión de datos esenciales, incumplimiento de requisitos legales o error en la presentación por falta de competencia del Ayuntamiento para recibir la comunicación.
6. Información urbanística: Conjunto de datos disponibles en las administraciones públicas, en cualquiera soporte, relativos al planeamiento, gestión urbanística, normativa aplicable y situación urbanística de los terrenos y edificaciones, incluidas las actividades que puedan afectarlos
7. Legalidad urbanística: Conjunto de normas que integran el ordenamiento aplicable en materia de ordenación territorial, ambiental y urbanística, incluyendo su normativa de desarrollo y las ordenanzas locales.
8. Normativa técnica sectorial: Reglas específicas que regulan determinados aspectos urbanísticos -como carreteras, costas, patrimonio cultural o medio ambiente-, aprobadas por las distintas administraciones públicas con competencias en la materia.
9. Procedimiento de verificación: Proceso administrativo destinado a comprobar formalmente la documentación aportada junto a la comunicación previa urbanística, así como la integridad y corrección de los datos presentados.
10. Título habilitante: Documento legal -licencia o comunicación previa urbanística- que permite el ejercicio lícito de actuaciones de edificación, uso, transformación u ocupación del suelo y subsuelo.

22



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

#### **Artículo 5. Actos sujetos a comunicación previa urbanística**

1. Estarán sujetos al régimen de comunicación previa urbanística los siguientes actos:
  - a) Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, de acuerdo con la normativa general de ordenación de la edificación, no estén sometidos a licencia urbanística.
  - b) La primera ocupación de los edificios.
  - c) La ejecución de obras o instalaciones menores, entendidas como aquellas obras de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y de los servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase.  
  
En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los muros de contención de más de metro y medio de altura, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierra.
  - d) Las obras de conservación y mantenimiento de edificaciones e instalaciones siempre que no afecten a edificios catalogados, ni al conjunto del sistema estructural, ni supongan una variación esencial en su diseño exterior, ni incremento de volumen o edificabilidad.
  - e) El uso del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras de naturaleza análoga.
  - f) La utilización del vuelo sobre edificaciones o instalaciones de cualquier clase.
  - g) La modificación del uso de parte de los edificios o instalaciones, siempre que no implique el cambio del uso característico del edificio ni la implantación de un uso residencial.
  - h) La extracción de granulados para la construcción y la explotación de canteras, aunque se desarrollen en terrenos de dominio público y estén sujetas a concesión o autorización sectorial.
  - i) Las actividades extractivas de minerales, líquidos o cualquier otra sustancia, así como los vertidos en el subsuelo.
  - j) La instalación de invernaderos.
  - k) La colocación de carteles o paneles de propaganda visibles desde la vía pública, excepto aquellos situados en locales cerrados.
  - l) Los cierres y vallados de parcelas.
  - m) Cambios de titularidad de licencias de obras en curso de ejecución.
  - n) Inicio de obras autorizadas por licencias de obras.

23



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- o) Puesta en funcionamento de actividades inocuas tramitadas simultáneamente con obras de acondicionamiento de locales sujetas al deber de obtención de licencia, a los efectos de esta ordenanza.
2. La enumeración anterior tendrá carácter enunciativo y no limitativo, y estarán sometidos a tal régimen todos los actos que no deban someterse a licencia, salvo que la legislación urbanística disponga otro régimen de intervención.
3. En todo caso, la modificación legal de los supuestos sujetos a licencia urbanística implicará la variación en los supuestos sujetos a comunicación previa urbanística.
4. Cuando en un mismo inmueble se pretendan realizar actuaciones de distinta naturaleza, algunas de las cuales estén sujetas a comunicación previa urbanística y otras la licencia urbanística, se tramitarán conjuntamente en un único procedimiento.

#### **Artículo 6. Actos sujetos a licencia urbanística**

Estarán sujetos a licencia urbanística los actos recogidos en el artículo 142 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y 351 del reglamento que la desarrolla, o norma que los sustituya

Cuando en un mismo inmueble se pretendan realizar actuaciones de distinta naturaleza, algunas de las cuales estén sujetas a licencia, podrán tramitarse en un único expediente.

#### **Artículo 7. Actos no sujetos ni a licencia urbanística ni a comunicación previa**

1. No estarán sujetos a licencia urbanística ni a régimen de comunicación previa urbanística los siguientes actos:
  - a) Las parcelaciones, segregaciones o cualquiera otro acto de división de fincas realizados al amparo de proyectos de compensación, equidistribución, normalización o instrumentos equivalentes.
  - b) La demolición de construcciones declaradas en estado de ruina, salvo que la naturaleza de las obras requiera proyecto técnico y licencia.
  - c) Las obras de apuntalamiento u otras medidas de seguridad ejecutadas con carácter de urgencia para evitar riesgos inmediatos y garantizar la seguridad de las personas.
  - d) Las obras derivadas de órdenes de ejecución, excepto cuando requieran proyecto técnico y licencia por su complejidad.





Concello de  
**OURENSE**  
Urbanismo

**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- e) Las actuaciones ordenadas en el marco de expedientes de restauración de la legalidad urbanística o para la ejecución de resoluciones judiciales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística.
  - f) Las obras de urbanización incluidas en proyectos de urbanización previamente aprobados.
  - g) Las actuaciones urbanísticas promovidas por el Ayuntamiento de Ourense, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos técnicos y normativos exigidos para su ejecución.
  - h) Las obras públicas exentas de licencia conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, siempre que la administración promotora cumpla con los mecanismos de coordinación y control previstos en la normativa urbanística y sectorial para garantizar su adecuación al planeamiento municipal.
  - i) La venta ambulante en espacios públicos, regulada por la ordenanza municipal correspondiente.
  - j) Los puestos, stands o atracciones instaladas en espacios abiertos con motivo de fiestas tradicionales, cuando se ajusten a las normas específicas que les sean de aplicación.
  - k) Las actuaciones realizadas en espacios de uso o dominio público, cuando estén reguladas por ordenanzas municipales específicas.
  - l) Las actuaciones que estén expresamente eximidas por disposición de la legislación estatal o autonómica vigente.
2. Con el objeto de obtener una declaración de no sometimiento a licencia urbanística ni comunicación previa urbanística, la persona interesada podrá solicitar la declaración de no estar sometida a licencia urbanística o comunicación previa, acompañando con la solicitud la documentación que acredite alguno de los supuestos de exención de este artículo.

#### **Artículo 8. Actuaciones sobre terrenos o inmuebles del sector público**

1. Cuando las actuaciones urbanísticas se pretendan realizar sobre terrenos o inmuebles de naturaleza demanial pertenecientes la otra Administración Pública, será preceptiva la aportación de la correspondiente concesión o autorización de la entidad titular antes de la tramitación del procedimiento municipal. No se admitirá solicitud de licencia, ni podrá presentarse comunicación previa urbanística, sin la incorporación al expediente de los títulos habilitantes emitidos por la administración competente

25



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. Sin perjuicio de lo anterior, en todas las actuaciones promovidas en inmuebles preexistentes pertenecientes a otras Administraciones Públicas o a sus organismos, entidades o sociedades instrumentales, será necesaria la conformidad previa del organismo o Administración titular del inmueble respecto del proyecto o de la documentación técnica, acreditando su adecuación a la normativa aplicable. Esta conformidad también será exigible por parte del titular del suelo cuando sea distinto del titular de la edificación. En ambos casos, este requisito se entenderá sin perjuicio de las competencias municipales en materia de planeamiento y legalidad urbanística.

En el caso de nuevas construcciones sobre terrenos pertenecientes a otras Administraciones Públicas o a sus entes dependientes, se requerirá igualmente la conformidad previa del organismo o Administración titular del suelo respecto del proyecto o documentación técnica, en términos análogos al apartado anterior.

3. Cuando la actuación se desarrolle sobre terrenos o inmuebles de dominio público municipal y en el procedimiento de concesión o autorización de uso se emitiera informe urbanístico favorable sobre su adecuación a la normativa aplicable, se entenderán implícitamente otorgados los títulos habilitantes necesarios para la obra o actividad, así como la autorización de ocupación del dominio público correspondiente.

En el supuesto de inmuebles o terrenos patrimoniales de titularidad municipal, la aprobación del proyecto técnico, siempre que incorpore la justificación del cumplimiento de todos los requisitos legales, implicará la concesión implícita de los títulos habilitantes y de la autorización de uso u ocupación del inmueble o terreno.

4. La ejecución de zanjas destinadas a acometidas o reparaciones de servicios sobre espacios públicos municipales requerirá licencia urbanística. Su concesión implicará también la autorización del uso del dominio público afectado. Se exceptúan de la exigencia de licencia aquellas actuaciones integradas en un proyecto de urbanización u obras comunes previamente aprobado.

5. En el caso de instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que afecten dominio público, será suficiente la presentación de una comunicación previa, siempre que exista un plan de despliegue previamente aprobado por el Ayuntamiento. En su ausencia, será necesario solicitar y obtener licencia urbanística, que incluirá la autorización del uso del dominio público.

Se entenderá aprobado el plan de despliegue si, transcurrido el plazo máximo de tres meses desde su presentación, no se dictó resolución expresa.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

6. En los supuestos de los apartados 4 y 5, será obligatoria la constitución de una garantía por el importe de las obras de mantenimiento y reposición de los elementos o servicios municipales afectados, conforme a la cuantía fijada por el servicio técnico municipal. Esta garantía deberá aportarse antes de la autorización o de la presentación de la comunicación previa .

La resolución de autorización le corresponderá al órgano competente para el otorgamiento de licencias urbanísticas y el plazo de ejecución de las actuaciones no podrá exceder de seis meses.

En el caso de presentación de una comunicación previa para redes públicas de comunicaciones electrónicas sin la aportación de la garantía establecida, esta no tendrá validez como título habilitante.

7. Cuando para la ejecución de obras sea necesaria la colocación de medios auxiliares (vallas, andamios, plataformas elevadoras o similares) en espacios públicos, deberá solicitarse licencia municipal, preferentemente mediante modelo normalizado, acercando la documentación correspondiente. La licencia incluirá la autorización de ocupación del dominio público.

Si dichos medios auxiliares se situaran sobre suelo privado, deberán ser incluidos en el proyecto técnico y serán autorizados junto con la licencia o con la comunicación previa que corresponda.

#### **Artículo 9. Prelación entre las licencias urbanísticas y otros títulos o autorizaciones administrativas**

La concesión de títulos habilitantes estará condicionada a la obtención previa de otros títulos habilitantes o autorizaciones administrativas cuando así lo exija la normativa sectorial o urbanística aplicable. En particular, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Cuando los actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo se pretendan ejecutar sobre terrenos de dominio público, será requisito indispensable la previa concesión o autorización demanial. Su ausencia o denegación impedirá el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística.
- b) En caso de que la actuación proyectada implique el desarrollo de una actividad económica que no sea espectáculo público o actividad recreativa, esta circunstancia deberá ser expresamente indicada en la solicitud de licencia de obras, y se aportará la justificación de presentación de la comunicación previa de actividad que dé cumplimiento a los requisitos legales de la misma
- c) En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística requieran la evaluación previa de impacto ambiental, no se podrá otorgar

27



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

la licencia municipal con anterioridad a la declaración de impacto o efectos ambientales dictada por el órgano ambiental competente, o cuando fuere negativa o se incumplieran las medidas correctoras determinadas en ella.

- d) No se podrá conceder licencia sin que se acredite el previo otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas o sectoriales de otras administraciones públicas, cuando sean procedentes.

Específicamente, en el suelo rústico de especial protección será necesario obtener la autorización o el informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial correspondiente con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal.

#### **Artículo 10. Error en la calificación del procedimiento**

1. El error en la elección de la solicitud del título habilitante por parte de la persona interesada no impedirá la tramitación del expediente, siempre que del contenido del escrito presentado se deduzca con claridad su verdadero objeto. En este caso, el Ayuntamiento de Ourense reajustará de oficio el procedimiento, atribuyéndole la calificación que corresponda, y notificará tal circunstancia a la persona interesada, indicando los efectos derivados del cambio y requiriendo, si procede, la documentación necesaria para continuar con su tramitación.
2. En función del nuevo procedimiento determinado, se aplicarán los siguientes efectos:
  - a) Si se presentara una comunicación previa para una actuación sujeta a la licencia, se requerirá a la persona interesada que formalice la correspondiente solicitud de licencia. Se le advertirá expresamente que no podrá iniciar la obra o actividad hasta obtener la preceptiva autorización. En caso de que las actuaciones ya se hubieran iniciado, se requerirá su cese inmediato, advirtiéndole de las consecuencias previstas en los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística.
  - b) Si se presentara una solicitud de licencia cuando procedería una comunicación previa, el Ayuntamiento podrá tramitar el expediente como comunicación previa, siempre que concurran los requisitos necesarios.

#### **Artículo 11. Responsabilidades**

1. Los/las técnicos/las redactores/las de la documentación técnica presentada serán responsables de su veracidad, calidad y adecuación a la normativa urbanística y sectorial vigente.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. Los/las técnicos/las firmantes de las certificaciones finales de obra serán responsables de la exactitud y veracidad de su contenido, así como de su coherencia con el proyecto aprobado o con el acto comunicado.
3. En el caso de actos sometidos a comunicación previa, la presentación de esta implicará responsabilidad solidaria de la persona promotora, de la persona titular de los terrenos, de la empresa ejecutora de las obras, de los/las técnicos/las redactores/las y directores/as de la ejecución, en relación con la conformidad de las actuaciones con la normativa urbanística aplicable y con la documentación aportada.
4. Las personas titulares y promotoras de las obras deberán adoptar las medidas necesarias para prevenir cualquier riesgo para las personas y los bienes, siendo responsables de los daños que puedan causarse durante la ejecución de las actuaciones, tanto en los espacios públicos como en los servicios municipales.

Asimismo, estarán obligadas a disponer en todo momento de una copia del título habilitante, debidamente sellada por el registro administrativo, y a facilitarle el acceso al personal técnico municipal y a la Policía Local para las inspecciones, comprobaciones y verificaciones que correspondan.

5. Durante el desarrollo de la actividad o ejecución de las obras, las personas titulares o promotoras, la empresa ejecutora de las obras y los directores/las de la obra y ejecución, serán responsables del cumplimiento de las condiciones recogidas en la documentación técnica en base a la cual se otorgó el título habilitante. Igualmente, deberán garantizar la efectiva implantación de las medidas impuestas por la administración municipal o por cualquiera otra autoridad competente.

## **TÍTULO II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PROCEDIMIENTOS PREVIOS**

### **Artículo 12. Derecho a la información urbanística**

1. El derecho a la información urbanística se ejercerá mediante el acceso a la documentación y expedientes administrativos, la participación en los períodos de información pública, el examen de los instrumentos de ordenación y demás documentos urbanísticos, y la posibilidad de formular consultas sobre el régimen aplicable a predios concretos.
2. El ejercicio de este derecho no podrá interferir ni dificultar la tramitación de los procedimientos administrativos en curso.

29



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

### **Artículo 13. Acceso a la documentación y a los expedientes administrativos**

1. Cualquier persona podrá solicitar el acceso a la documentación urbanística concreta o a expedientes administrativos, siempre que identifique claramente el expediente y los documentos a los que desea acceder.

Las solicitudes se resolverán conforme a los límites y procedimientos establecidos en la legislación estatal y autonómica en materia de transparencia y acceso a la información pública.

2. Las personas que ostenten la condición de interesadas en un expediente podrán acceder a este sin necesidad de autorización previa, después de solicitud formal.

El acceso se facilitará en la fecha y hora que acuerde el Servicio municipal correspondiente, en función de la disponibilidad de los expedientes.

3. No será necesaria solicitud formal ni acreditación de interés legítimo para el acceso a los expedientes durante el período de audiencia otorgado en el procedimiento correspondiente.
4. El examen directo de la documentación se realizará en las dependencias del Ayuntamiento de Ourense, en función de la disponibilidad del expediente.
5. La expedición de copias generará el pago de las tasas previstas en la ordenanza fiscal correspondiente.

### **Artículo 14. Exposición al público**

1. Durante los períodos de exposición pública, los expedientes y documentación técnica estarán disponibles para su examen por parte de cualquier persona.
2. Las personas interesadas podrán solicitar aclaraciones al personal técnico municipal, concertando cita en función de las posibilidades reales de atención.
3. Se podrá solicitar copia de la documentación expuesta, en los términos previstos por la normativa vigente, sin perjuicio del acceso simultáneo por parte de otras personas interesadas.
4. La expedición de copias durante este período estará sujeta al abono de las tasas fiscales correspondientes.

### **Artículo 15. Normas comunes a las actuaciones de información urbanística**

1. Las respuestas a las consultas o solicitudes de información urbanística no sustituyen el deber de obtener licencia o presentar comunicación previa urbanística cuando así lo exija la normativa.
2. Las consultas tienen carácter puramente informativo y no generan derechos adquiridos ni expectativas legítimas.

30



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. Las respuestas emitidas por el Ayuntamiento en materia urbanística no tendrán carácter vinculante y no serán considerados susceptibles de ser objeto de recurso administrativo.
4. La tramitación de estas consultas podrá generar tasas según lo previsto en la ordenanza fiscal correspondiente.

#### **Artículo 16. Consulta urbanística o información urbanística común**

1. Podrán formularse consultas sobre el régimen urbanístico aplicable a una parcela, solar, inmueble o local, así como sobre los usos permitidos y el procedimiento aplicable a la actuación prevista, mediante solicitud electrónica por escrito.
2. Estas consultas se resolverán a través de informe urbanístico emitido por el Ayuntamiento a instancia de parte, en el que se determinará el régimen urbanístico aplicable a una parcela concreta.
3. La consulta deberá resolverse en el plazo máximo de dos meses desde su presentación. Si se refiere a una parcela o inmueble, deberá aportarse plano a escala mínima 1:2000 sobre cartografía oficial de Ourense, con la forma y superficie de la parcela.
4. El Ayuntamiento podrá solicitar documentación complementaria (gráfica o descriptiva) para facilitar una respuesta ajustada.
5. El informe urbanístico resultante vinculará al Ayuntamiento durante un plazo de 6 meses, salvo cambio sobrevenido en el planeamiento aplicable.

#### **Artículo 17. Cédula urbanística**

1. El Ayuntamiento podrá emitir un documento denominado Cédula Urbanística, en el que se reflejan las condiciones urbanísticas aplicables a una parcela, ámbito o sector, conforme a la normativa vigente. La información contenida en la cédula urbanística se referirá al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el petitionerio y en los antecedentes con que cuente la propia administración municipal.
2. Cuando la petición de la cédula urbanística solicitada entrañe aspectos contradictorios o litigiosos, se le informará de este extremo a la persona solicitante, quedando suspendido el plazo de emisión de la cédula hasta que se resuelva el criterio interpretativo o alcance firmeza judicial a cuestión litigiosa.
3. La cédula urbanística se emitirá expresamente por el alcalde o por el órgano municipal en quien delegue dentro de los tres meses siguientes a la fecha de su solicitud, siempre que previamente hayan abonado las tasas correspondientes

31



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

4. En todo caso, los proyectos de compensación, equidistribución, normalización o equivalentes deberán incorporar la cédula urbanística de todas las parcelas resultantes, tanto públicas como privadas.
5. La cédula urbanística incluirá, como mínimo:
  - a) Situación y estado de edificación de la parcela.
  - b) Plano a escala mínima 1:500 con delimitación y medidas da parcela.
  - c) Planeamiento aplicable: general, especial, parcial o estudio de detalle.
  - d) Clase e categoría do solo.
  - e) Polígono o sector y ordenanza aplicable.
  - f) Usos permitidos, altura, ocupación, volumen y aprovechamiento del subsuelo.
  - g) Sistema de actuación urbanística.
  - h) Indicación del polígono donde se materializará el aprovechamiento urbanístico.

#### **Artículo 18. Alineación**

1. La señalización gráfica de las alineaciones y rasantes que afecten a cualquier parcela, predio o inmueble podrá realizarse de oficio o por solicitud de la persona interesada, y será elaborada por los servicios técnicos municipales, con independencia del título habilitante que proceda. Esta señalización será preceptiva cuando se pretenda ejecutar obras de urbanización de ámbitos de gestión urbanística de suelo urbano no consolidado o urbanizable, además de para los proyectos de obras ordinarias de urbanización.
2. Será obligatorio el informe técnico municipal de señalización de alineaciones y rasantes en los siguientes casos:
  - a) Aprobación de proyectos de urbanización de ámbitos de gestión urbanística de suelo urbano no consolidado o urbanizable.
  - b) Aprobación de proyecto de obras comunes de urbanización en suelo urbano consolidado o de núcleo rural.

Este informe, cuando sea preceptivo, deberá delimitar expresamente los terrenos de cesión obligatoria. Su solicitud deberá realizarse con carácter previo a la presentación de la documentación técnica vinculada a la licencia o comunicación previa urbanística, y formará parte integrante del expediente urbanístico.

3. En caso de que el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), o los Planes Parciales o Especiales en vigor, no determinen las alineaciones y rasantes de las vías de la red viaria de





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

comunicación, podrá formularse un Estudio de Detalle con el objeto de establecer dichas determinaciones de forma complementaria al planeamiento.

4. Si las alineaciones y rasantes ya fueran definidas por el planeamiento vigente, pero resultara necesaria su adaptación a la realidad física del terreno o del vial, también podrá tramitarse un Estudio de Detalle de reajuste, siempre que:
  - a) No implique alteración substancial del plan que complementa.
  - b) No reduzca la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres.
  - c) No genere aumento del volumen edificable como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas al nuevo trazado.

5. El documento técnico de señalamiento de alineaciones y rasantes tendrá vigencia hasta la entrada en vigor de un nuevo instrumento de planeamiento que los modifique expresamente .

6. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes se presentará por escrito, acompañado de la documentación requerida, por los medios establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común. La resolución será emitida en el plazo máximo de dos meses desde la presentación completa de la documentación.

Será requisito previo a su otorgamiento el pago de las tasas administrativas que correspondan.

En caso de que la señalización solicitada no sea procedente o de que sea necesario un Estudio de Detalle previo, se le comunicará esta circunstancia a la persona solicitante dentro del mismo plazo.

### **TÍTULO III.- MEDIOS DE INTERVENCIÓN Y TIPOS DE PROCEDIMIENTO**

#### **CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS PROCEDIMIENTOS**

##### **Artículo 19. Derechos de las personas promotoras**

Las personas promotoras o solicitantes en los procedimientos urbanísticos tendrán los derechos reconocidos por la normativa aplicable, y en particular los siguientes:

- a) A que el procedimiento se tramite y resuelva dentro de los plazos máximos establecidos por la legislación urbanística y de procedimiento administrativo común.
- b) A recibir información clara, completa y precisa sobre los requisitos técnicos y jurídicos exigibles para los proyectos, actuaciones, solicitudes o comunicaciones que pretendan realizar.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- c) A que las resoluciones que denieguen o concedan licencias estén debidamente motivadas, con referencia expresa a las disposiciones normativas que las fundamentan.
- d) A emplear medios electrónicos para la tramitación de los procedimientos, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de administración electrónica.
- e) A no tener que presentar documentación que ya conste en los archivos municipales o que no sea exigida por la normativa aplicable al procedimiento de que se trate.
- f) A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del expediente en el que tengan la condición de persona interesada, así como a obtener copias de los documentos que lo integran.
- g) A formular quejas, reclamaciones y sugerencias relativas al funcionamiento de los servicios municipales implicados en la tramitación urbanística.
- h) A ejercer todos los derechos reconocidos por la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, así como por la legislación urbanística y sectorial aplicable.
- i) A que los requerimientos de enmienda o aportación de documentación estén debidamente motivados y fundamentados en la normativa vigente.
- j) El sistema de tramitación urbanística deberá garantizar la igualdad de acceso de la ciudadanía, evitando la creación de vías diferenciadas en función de la capacidad económica.

#### **Artículo 20. Deberes de las personas promotoras**

Las personas promotoras o solicitantes estarán obligadas a cumplir los deberes establecidos por la normativa urbanística y administrativa, en particular los siguientes:

- a) Presentar completa la documentación requerida para cada procedimiento, incluyendo las autorizaciones, informes o concesiones de otras administraciones públicas cuando sean preceptivas y no deban ser solicitadas de oficio por el Ayuntamiento.
- b) Atender, en el plazo concedido, los requerimientos municipales para la corrección de deficiencias, ya sean formales o materiales, que se detecten en la tramitación de los expedientes.
- c) Disponer, junto a la obra, de una copia autorizada da licencia urbanística o de la comunicación previa urbanística, según proceda.
- d) Facilitarle al personal técnico municipal o a los servicios de inspección el acceso al inmueble, local u obra objeto de la actuación, y poner a su disposición la documentación acreditativa de la licencia o comunicación previa urbanística.
- e) Realizar los trámites en los plazos establecidos, teniéndose por decaídos en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y

34



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

producirá sus efectos legales si se produjese antes o dentro el día en que se le notifique la resolución en la que se tenga, explícita ou implícitamente, por transcurrido el plazo.

- f) Reparar los daños ocasionados en la vía pública, espacios públicos o servicios urbanísticos como consecuencia de la ejecución de las obras o instalaciones, manteniendo en todo momento las condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
- g) Iniciar, ejecutar y finalizar las obras o actuaciones en los plazos establecidos en el título habilitante, sin interrupciones injustificadas.
- h) Notificar la fecha de inicio de las obras.

#### **Artículo 21. Modelos normalizados y presentación de la documentación**

1. El Ayuntamiento de Ourense dispondrá de modelos normalizados actualizados para la presentación de solicitudes de licencia urbanística y comunicación previa urbanística, así como de los formularios asociados a los procedimientos urbanísticos regulados en esta ordenanza. Estos modelos estarán disponibles, para su conocimiento y utilización pública, a través de la sede electrónica del Ayuntamiento y de otros medios que se consideren adecuados. El uso de los modelos normalizados aprobados será potestativo y aconsejable.
2. La presentación de solicitudes, proyectos y demás documentación podrá realizarse en formato papel o por medios electrónicos, conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o norma que la sustituya. En todo caso, será obligatoria la presentación electrónica para los sujetos obligados según dicha normativa.
3. La presentación de la documentación técnica en soporte electrónico deberá realizarse de acuerdo con las especificaciones recogidas en las Normas para la presentación de proyectos técnicos en formato digital, incluidas en los anexos de esta ordenanza, las cuales tendrán carácter vinculante a los efectos de su tramitación administrativa.
4. La documentación exigida se limitará al mínimo imprescindible, priorizando las declaraciones responsables y las certificaciones técnicas.

#### **Artículo 22. Solicitud de licencia, comunicación previa**

1. Las solicitudes de licencia urbanística o comunicación previa urbanística deberán ajustarse a los procedimientos establecidos en esta ordenanza, aplicándose, en todo caso, las disposiciones de la normativa de procedimiento administrativo común, así como las especialidades previstas en la legislación autonómica en materia de régimen local, urbanismo y medio ambiente.

35



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Asimismo, se tendrán en cuenta los requisitos y particularidades que, en función del tipo de actuación prevista, establezca la normativa sectorial aplicable con rango superior a esta ordenanza.

2. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de la solicitud correspondiente, acompañada de la documentación exigida para cada caso concreto, de conformidad con lo recogido en esta ordenanza y en la normativa aplicable.
3. El plazo máximo de que dispone el Ayuntamiento para dar traslado al servicio técnico municipal correspondiente de la solicitud y de la documentación exigida para cada caso concreto será de 20 días hábiles a contar desde el día siguiente a su entrada en el Registro General del Ayuntamiento.

#### **Artículo 23. Ejecución de obras y ejercicio de actividades**

1. La ejecución de las obras y sus usos se deberán ajustar al contenido del título habilitante correspondiente, así como a las disposiciones vigentes en materia de edificación, infraestructuras, seguridad, prevención de riesgos laborales, accesibilidad y demás normativa sectorial aplicable.

Las dimensiones, características y condiciones de las actuaciones no podrán exceder del que se indicara en la comunicación previa urbanística o licencia otorgada. Cualquier modificación sustancial no autorizada podrá ser calificada como infracción urbanística.

2. Las condiciones técnicas y administrativas manifestadas al Ayuntamiento deberán mantenerse durante toda la ejecución de la obra o durante la vigencia de la actividad. Cualquier variación significativa deberá ser comunicada a la Administración municipal a través del procedimiento correspondiente, pudiendo dar lugar, si es el caso, a la revisión o modificación del título habilitante.

#### **Artículo 24. Deber de cesión de terrenos fuera de alineaciones y ejecución de obras de urbanización complementarias**

1. Cuando el planeamiento urbanístico establezca el deber de cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes, de terrenos situados fuera de las alineaciones viarias y destinados a viarios públicos, la persona titular deberá formalizarla mediante acta administrativa de cesión. El Ayuntamiento emitirá certificado acreditativo de dicha cesión para la persona interesada.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

La superficie objeto de cesión será la que resulte de la realidad física del predio, conforme al plano topográfico y archivo GML, debidamente georreferenciado, suscrito y certificado por técnico/a competente bajo su responsabilidad.

2. Antes de la firma del acta de cesión, la persona propietaria deberá aportar:
  - a) Certificación literal de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad o, si es el caso, certificación negativa.
  - b) La inscripción actualizada de la finca, reflejando el pleno dominio y la superficie real coincidente con la del terreno objeto de cesión, tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro Inmobiliario.
  - c) En el caso de cargas registradas, deberá cancelarlas previamente o aportar el consentimiento expreso del titular de la carga para su liberación, mediante comparecencia ante funcionario municipal o poder notarial. La licencia no podrá otorgarse hasta que se acredite la cancelación registral.
  - d) Compromiso expreso de la asunción de la retirada de cualquier carga física existente, tales como el coste de demolición o eliminación de cualquier construcción, muro, canalizaciones personales, pozos o instalación semejantes, existente en el terreno objeto de cesión y a la igualación de la rasante de la parcela cedida con el vial, salvo en los casos excepcionales recogidos en el punto siguiente
3. De manera excepcional, en los supuestos de parcelación, segregación u otros que impliquen deber de cesión sin obligar a la urbanización inmediata del vial, podrá diferirse el cumplimiento del deber de retirada de cualquiera carga física existente sobre la parte ocupada (salvo casos de ruina ) en el momento en que el Ayuntamiento lo exija, siempre que:
  - a) No impidan ni dificulten gravemente el acceso rodado o los servicios públicos.
  - b) La persona cedente renuncie expresamente a cualquiera indemnización futura.
  - c) La persona cedente asuma las obligaciones de mantenimiento y conservación de los elementos físicos que permanezcan dentro de la parte de cesión.
  - d) Se recoja esta obligación en la escritura pública de parcelación, segregación o transmisión a terceros.

En este caso, se acercará un plano elaborado por los servicios técnicos municipales en el que se identifiquen las cargas físicas a los que afecta el deterioro de eliminación. Para estos supuestos, no podrá otorgarse licencia ni presentarse comunicación previa urbanística sin acreditar con anterioridad:

- a) La inscripción registral de la renuncia a la indemnización y de las cargas asumidas.

37



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- b) El plano técnico que delimita la superficie objeto de cesión con los elementos físicos con efectos diferidos.
- 4. En el caso de procedimientos de licencia, la cesión de terrenos podrá realizarse:
  - a) Con anterioridad a la solicitud de la licencia, o
  - b) Durante su tramitación, siempre que el expediente cuente con los informes favorables previos.

Si la normativa exige también la urbanización de los terrenos cedidos, estas obras podrán:

- a) Ejecutarse y ser recibidas con carácter previo a la solicitud de licencia o
  - b) Realizarse con posterioridad a su concesión, siempre que se preste garantía suficiente y se cumplan las condiciones técnicas recogidas en la propia licencia.
- 5. En los procedimientos por comunicación previa, cuando sean exigibles cesiones y obras de urbanización, ambas deberán estar completadas y recibidas por el Ayuntamiento con carácter previo a la presentación de la comunicación. Su omisión será causa de declaración de ineficacia de la comunicación previa, sin perjuicio de las consecuencias legales derivadas.
  - 6. Cuando la normativa urbanística exija ejecución de obras de urbanización complementarias, será obligatoria la presentación de un proyecto técnico específico, que deberá ser autorizado por el Ayuntamiento con carácter previo al inicio de las obras y luego de la cesión y prestación de la garantía.

En caso de simultaneidad entre obras sujetas a licencia y obras de urbanización, el proyecto podrá presentarse junto con el proyecto básico, conforme al acta de alineaciones y rasantes. Las condiciones de ejecución se reflejarán en la licencia urbanística correspondiente.

- 7. No podrá presentarse comunicación previa urbanística de primera ocupación sin la previa recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento. Su presentación anticipada será causa de declaración de ineficacia, sin perjuicio de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad que procedan.

En caso de utilización efectiva de la obra sin la recepción de las obras complementarias de urbanización, se considerará incumplida la obligatoriedad de simultaneidad entre urbanización y edificación, incoándose los procedimientos correspondientes.

#### **Artículo 25. Eficacia temporal de los títulos habilitantes urbanísticos**

- 1. Las licencias urbanísticas y las comunicaciones previas tendrán una eficacia temporal limitada, con plazos determinados para el inicio y la finalización de las actuaciones autorizadas, así como para los supuestos de interrupción no justificada de estas.

38



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. Los plazos máximos de inicio de las obras serán los siguientes: :
  - a) Para las actuaciones sujetas a licencia urbanística, el plazo máximo para iniciar las obras será de seis meses, contados desde el día siguiente a la notificación de la resolución de concesión de la licencia.
  - b) Para las actuaciones sujetas a comunicación previa urbanística, el plazo máximo será de tres meses, contados desde el día siguiente al momento en que la comunicación se entienda eficaz como título habilitante, de acuerdo con el artículo 146.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Esto tendrá lugar transcurridos quince días hábiles desde la presentación en el registro municipal de la comunicación previa acompañada de toda la documentación exigida, conforme a la normativa de procedimiento administrativo común.
3. Los plazos máximos para la finalización de las obras serán:
  - a) En el caso de las licencias, lo que se establezca expresamente en la resolución de concesión, sin que pueda exceder, en ningún caso, de tres años desde su notificación.
  - b) En el caso de las comunicaciones previas, el plazo será el señalado por la persona promotora en el propio escrito, sin que pueda superar un año. Este plazo se computará desde el día siguiente al inicio efectivo de la actuación, siempre que tenga lugar una vez transcurridos quince días hábiles desde su presentación completa en el Ayuntamiento.
4. La ejecución de las obras no podrá ser interrumpida por un plazo superior a seis meses, excepto que concurren causas justificadas, debidamente acreditadas ante el Ayuntamiento.
5. Podrán concederse prórrogas de los plazos de inicio y finalización, después de solicitud expresa presentada durante la vigencia de los títulos habilitantes a prorrogar, y siempre que la actuación continúe siendo conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud de prórroga.
  - a) En caso de comunicaciones previas, cada prórroga concedida no podrá exceder de la mitad del plazo inicial previsto, y deberá solicitarse antes de rematar el plazo que se pretende prorrogar.
  - b) En caso de licencias, cada prórroga no podrá superar el plazo inicialmente concedido.
6. En el supuesto de edificaciones iniciadas al amparo de una licencia, la concesión de una prórroga quedará condicionada a que se complete, previamente, el acabado exterior de la construcción, incluyendo los paramentos exteriores, carpinterías y cubierta.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Para garantir o cumprimento de esta condición, a persoa promotora deberá prestar unha garantía equivalente ao 100 % do presuposto de execución material (IVA incluído) de las obras exteriores pendentes, según certificación de la dirección facultativa.

#### **Artículo 26. Cambios de titularidad de los títulos habilitantes urbanísticos**

1. Los títulos habilitantes urbanísticos serán transmisibles en los términos previstos por la legislación urbanística y de régimen local vigente. En el caso de licencias referidas a obras, instalaciones o servicios, la transmisión deberá ser comunicada por escrito al Ayuntamiento por ambas partes -la anterior y la nueva persona titular-. El consentimiento del titular anterior podrá ser sustituido por el documento público o personal translativo de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.
2. La responsabilidad por el cumplimiento de las condiciones administrativas vinculadas a la obra o instalación se transmitirá a la nueva persona titular desde el momento en que la transmisión se haga efectiva, con independencia de la fecha en la que se formalice la comunicación ante el Ayuntamiento.  
No obstante, la persona anteriormente titular se quedará exenta de responsabilidad desde el momento que se acredite de forma fehaciente el cambio de titularidad por cualquiera medio válido en derecho, incluso en caso de que la nueva persona titular no realizara la comunicación prevista en este artículo.
3. No podrán ser objeto de transmisión los títulos habilitantes que hayan perdido su vigencia, sea por caducidad en los casos de licencias o por incumplimiento de los plazos establecidos en la comunicación previa urbanística, o cualquier otra causa legal.
4. El cambio de titularidad no podrá ser invocado como causa eximente o atenuante de la responsabilidad civil, penitenciaria o administrativa derivada de las actuaciones realizadas durante la vigencia del título habilitante, independientemente de quien ostentase la titularidad en cada momento.

#### **CAPÍTULO II.- TRAMITACIÓN DE COMUNICACIONES PREVIAS**

##### **Artículo 27. Marco general aplicable**

1. El presente capítulo complementa el régimen de las comunicaciones previas urbanísticas previstas en las normas legales y reglamentarias.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. Esta regulación se aplicará sin perjuicio de lo previsto para los casos en los que la comunicación previa urbanística incorpore certificación de conformidad municipal expedida por entidades acreditadas (ECCOM).
3. Los procedimientos aquí regulados tienen carácter general y subsidiario, aplicándose en todo caso las disposiciones de la normativa sectorial que resulten de obligado cumplimiento.

#### **Artículo 28. Presentación y tramitación de las comunicaciones previas urbanísticas**

1. La persona promotora deberá presentar la comunicación previa urbanística con al menos 15 días hábiles de antelación al inicio de las actuaciones, preferiblemente en el modelo normalizado, y con la documentación completa, conforme a la normativa urbanística y sectorial.
2. La presentación deberá realizarse por los medios previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. El Ayuntamiento tendrá publicados los modelos normalizados y la documentación requerida.
3. La fecha oficial de presentación será la de la entrada en el registro municipal de la comunicación con la documentación completa.
4. Las actuaciones podrán iniciarse una vez transcurrido el plazo mínimo de 15 días hábiles desde la data de presentación. La persona promotora podrá indicar un plazo mayor para el inicio.
5. La comunicación previa deberá cumplir los requisitos legales y contener la documentación exigible. Su deficiencia dará lugar a la declaración de ineficacia.
6. La presentación deberá:
  - a) Hacerse preferiblemente en el modelo normalizado.
  - b) Realizarse en formato electrónico o presencial.
  - c) Incluir en una única solicitud las actuaciones sobre el mismo inmueble.
  - d) Aportar autorizaciones, concesiones, informes, comunicaciones previas o declaraciones responsables sectoriales preceptivos.
  - e) Acreditar el pago de tasas e impuestos.
  - f) Incluir, si procede, la certificación de conformidad (ECCOM), aplicándose las especialidades previstas en esta ordenanza.
7. Las actuaciones múltiples en un mismo inmueble se tramitarán en un único expediente.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

#### **Artículo 29. Tramitación de las comunicaciones previas**

1. Una vez analizada la documentación aportada, y en función de su adecuación al ordenamiento urbanístico vigente y a las previsiones de esta ordenanza, la tramitación de los actos comunicados se ajustará a las siguientes reglas:
  - a) Documentación insuficiente o incorrecta: Si la documentación presentada fuera incompleta, incorrecta o contuviera errores sustanciales, se le notificará a la persona interesada, en el plazo máximo de quince días hábiles, la resolución comprensiva del deber de abstenerse de iniciar la actuación por imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o inicio de la actividad. Se le otorgará un trámite de enmienda, advirtiéndole de que, una vez completada o corregida la documentación, deberá volver a presentar la comunicación previa para iniciar la actuación. De no atender al requerimiento, procederá a tener por no presentada la comunicación previa y el archivo del expediente, sin perjuicio de la posible incoación de los procedimientos de reposición de la legalidad urbanística que correspondan.
  - b) Inadecuación al planeamiento o normativa: Cuando la actuación no se ajuste al planeamiento vigente o a la normativa sectorial o municipal aplicable, se le notificará la resolución en la que se contemple esta circunstancia a la persona promotora en el plazo de quince días hábiles, requiriéndole que se abstenga de iniciar o continuar con la actuación. Se procederá a otorgar trámite de audiencia por un plazo de diez días antes de dictar la resolución de declaración de ineficacia de la comunicación previa, sin perjuicio de la posibilidad de iniciar procedimientos de restauración de la legalidad urbanística, si así correspondiera.
2. Cuando se pretendan realizar varias actuaciones sobre la misma actividad, local, edificación o parcela, y todas estén sujetas al régimen de comunicación previa, estas se tramitarán conjuntamente en un único expediente administrativo.

#### **Artículo 30. Efectos de las comunicaciones previas**

1. La presentación de una comunicación previa no constituye una autorización administrativa, sino un mecanismo por el cual la Administración municipal toma conocimiento de la actuación urbanística prevista, habilitando el ejercicio del derecho correspondiente y posibilitando el ejercicio de las facultades de control posterior, sin perjuicio de la potestad de inspección ordinaria.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. Los efectos de las comunicaciones previas se limitan a la relación jurídico-administrativa entre la persona interesada y el Ayuntamiento, sin que alteren ni afecten a las situaciones jurídicas privadas existentes entre la persona promotora y terceros.
3. Las comunicaciones previas producirán los efectos reconocidos por la legislación aplicable, por la presente ordenanza y por la normativa municipal correspondiente, y habilitarán, con carácter general, el inicio de la actuación urbanística transcurrido el plazo mínimo de 15 días hábiles desde la fecha de presentación, siempre que se presente con la documentación completa y conforme a los requisitos legales.
4. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquiera de los datos, manifestaciones o documentos allegados con la comunicación previa urbanística, así como la no presentación de esta ante la Administración competente, determinará:
  - a) La imposibilidad de continuar con la actividad urbanística o con el desarrollo del derecho reconocido, desde el momento en que se tenga constancia de estos hechos.
  - b) La posibilidad de incoar procedimiento para reponer la situación jurídica al estado previo, y de impedir la presentación de un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un plazo determinado, conforme a lo establecido en la normativa sectorial aplicable.
  - c) La eventual derivación de responsabilidades penales, civiles o administrativas, cuando así proceda.
5. El incumplimiento sobrevenido de las condiciones comunicadas o legales también podrá motivar la ineficacia de la comunicación, mediante resolución motivada tras audiencia de la persona interesada.
6. Las actuaciones realizadas al amparo de una comunicación previa urbanística deberán respetar el derecho de propiedad y no perjudicar a terceros. La presentación del título habilitante no exonera a la persona promotora de las responsabilidades que se puedan derivar por afectaciones a derechos o intereses legítimos de terceros.

### **Artículo 31 Comunicación previa de inicio de obras de licencia con proyecto básico**

1. La comunicación previa para el inicio de las obras amparadas en una licencia urbanística otorgada con base en un proyecto básico deberá presentarse con por lo menos 15 días hábiles de antelación al inicio de las obras, acompañada de la documentación general de toda comunicación previa, además de la siguiente documentación:





Concello de  
**OURENSE**  
Urbanismo

**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**

Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- a) El correspondiente proyecto de ejecución, que incorporará un documento firmado por la persona técnica que lo redactara donde se señala que el mismo se ajusta y desarrolla las determinaciones del proyecto básico, sin introducir modificaciones sustanciales
  - b) En su caso, el estudio de seguridad y salud
  - c) En su caso, el proyecto de telecomunicaciones
  - d) El nombramiento de la dirección facultativa de las obras y del coordinador de seguridad y salud
  - e) Identidad de la empresa constructora responsable de su ejecución o, en caso de obra por administración, de las partidas de excavación y estructura.
  - f) Demás documentos o condiciones que exija la licencia otorgada.
2. Si el proyecto de ejecución modifica de forma sustancial el proyecto básico autorizado, la persona interesada deberá solicitar previamente la modificación de la licencia otorgada con la documentación exigida, y no podrá iniciar la obra en tanto no la obtenga.
  3. Se considerará modificaciones sustanciales del proyecto básico los cambios de uso, así como aquellas que afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, la posición y ocupación del edificio en la parcela, la edificabilidad, las alturas, los retranqueos y la separación a linde, el número de viviendas, las condiciones de seguridad y otras de análoga incidencia, interpretadas de acuerdo con lo señalado en el artículo 45.3 de esta ordenanza
  4. En este supuesto de modificaciones sustanciales, en caso de que, en el plazo de dos meses desde que se rechace o se declare la ineficacia de la comunicación previa del inicio de las obras amparadas en una licencia urbanística otorgada con base en un proyecto básico, no se hubiera presentado solicitud de modificación de la licencia otorgada, supondrá el reinicio del plazo de caducidad de inicio de obra de la licencia concedida.

**Artículo 32 Comunicación previa de primera ocupación de los edificios**

1. La comunicación previa para la primera ocupación deberá presentarse preferentemente utilizando el modelo normalizado disponible en la sed electrónica del Ayuntamiento, junto con la documentación complementaria exigida en el propio modelo, entre la que está, además de la general de toda comunicación previa, la siguiente documentación:
  - a) Certificado de la dirección facultativa donde se señala que las obras se ajustan a las determinaciones de la licencia concedida, sin introducir modificaciones o con las que se incorporan en la memoria descriptiva y planos de estado final de obra, las cuáles no serían sustanciales.

44



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- b) Memoria descriptiva y planos del estado final de obra que recojan con claridad y precisión las variaciones introducidas respecto de la licencia concedida, sean o no sustanciales.
  - c) Fotografías a color definitivas de la actuación.
  - d) Certificado final de obra visado.
  - e) Certificado de liquidación final del coste de la obra
  - f) Acta de recepción de las obras.
  - g) Documentación de instalaciones de telecomunicaciones.
  - h) Acreditación de la puesta en marcha de las instalaciones.
2. Esta comunicación será obligatoria con carácter previo al uso o ocupación efectiva de los siguientes supuestos:
- a) Edificaciones de nueva planta.
  - b) Edificaciones objeto de rehabilitación, reconstrucción o ampliación.
  - c) Cambios de uso sustanciales, incluyendo la transformación en vivienda de partes de inmuebles con uso distinto.
  - d) Otras actuaciones autorizadas por licencia
3. No podrá presentarse la comunicación previa de primera ocupación si no fueron recibidas previamente por el Ayuntamiento las obras de urbanización vinculadas a la parcela, en los términos establecidos en la presente ordenanza.
4. Estarán incluidas en esta comunicación las plantas de garaje vinculadas a edificios de uso residencial, cuando así lo exija la normativa técnica aplicable, por estar destinadas mayoritariamente al servicio de uso principal del edificio.
5. Se admitirá la presentación de comunicaciones previas de primera ocupación parcial, siempre que afecten a edificios o portales completos, o a partes de instalaciones o construcciones, y se cumpla con los requisitos establecidos en la legislación del suelo y en la normativa reglamentaria de desarrollo.
6. En las actuaciones urbanísticas en las que sea preceptiva la canalización soterrada del cableado de redes de telecomunicación, electricidad o similares en la fachada urbanizada, la persona promotora podrá aportar con la comunicación previa de primera ocupación la siguiente documentación:
- a) Justificante de la ejecución de la canalización: fotografías, planos e informe de la dirección facultativa.





Concello de  
**OURENSE**  
Urbanismo

**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e  
disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- b) Informe de conformidad emitido por las empresas suministradoras acreditando la correcta ejecución y funcionalidad de las instalaciones.
- c) En su ausencia, podrá acercarse un informe técnico de la dirección facultativa que acredite la correcta ejecución.

Esta previsión se aplicará de forma excepcional, cuando la persona promotora acredite haber solicitado formalmente a la empresa suministradora la ejecución de la acometida soterrada conforme a las condiciones de la licencia, y esta no fuera ejecutada en el plazo de un mes desde dicha solicitud.

En todo caso, la presentación de la comunicación previa no exime a la empresa suministradora del deber posterior de ejecución de la acometida, pudiendo el Ayuntamiento requerirla de oficio para su cumplimiento segundo la normativa urbanística aplicable.

- 7. La comunicación previa de primera ocupación deberá estar presentada y completa antes de la presentación de cualquiera otra comunicación previa o declaración responsable relacionada con la actividad a desarrollar en la edificación finalizada.
- 8. Las comunicaciones previas presentadas contraviniendo a lo establecido en el presente artículo serán ineficaces.

### **CAPÍTULO III – TRAMITACIÓN DE LICENCIAS**

#### **Artículo 33. Marco general aplicable**

- 1. El presente capítulo complementa el régimen jurídico de las licencias urbanísticas.
- 2. Esta regulación se aplica sin perjuicio de las especialidades contenidas en esta ordenanza, en los supuestos en que la persona promotora acompañe a la solicitud de licencia una certificación de conformidad municipal expedida por una entidad de certificación de conformidad municipal (ECCOM).
- 3. Los procedimientos recogidos en este capítulo tienen carácter general y se aplicarán sin perjuicio de las previsiones de la normativa sectorial específica en materia ambiental, de patrimonio cultural o de otra naturaleza, cuyos trámites y procedimientos prevalecerán sobre lo dispuesto en esta ordenanza cuando así lo determine la legislación vigente.
- 4. La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas le corresponde al Ayuntamiento, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

5. El procedimiento de tramitación de las licencias urbanísticas se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, en la legislación de régimen local y en las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística autonómica.
6. Durante la tramitación del expediente se dará cumplimiento a todos los trámites o actuaciones exigidos por la normativa sectorial aplicable según el tipo de actuación urbanística de que se trate, con pleno respeto a los efectos procedimentales previstos en dichas normas.
7. No podrá concederse licencia sin que se acredite, cuando así lo exija la normativa, la autorización autonómica previa, en los términos previstos en el Reglamento de la Ley del suelo de Galicia, así como en otras disposiciones sectoriales aplicables.
8. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico y de la legislación aplicable vigente a fecha de concesión.
9. No se podrán denegar ni otorgar licencias urbanísticas con base en planeamientos futuros o aun no aprobados, ni condicionadas a su aprobación. Tampoco podrán otorgarse licencias que requieran informes o autorizaciones sectoriales previas sin que estos fueran obtenidos previamente, y no cabrá otorgarlas de forma condicionada para su posterior obtención.
10. Se podrá requerir con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el cumplimiento de la obligación de Informe de Evaluación de Edificios (IEE), para el caso de edificios obligados a efectuarlo y no haberlo superado cómo favorable, o que sean necesario por razón de las intervenciones en el edificio previstas en el proyecto, tales como las de instalación de ascensores.
11. Las licencias urbanísticas se otorgarán sin perjuicio del derecho de propiedad y de los derechos de terceros, no generando, por tanto, efectos sobre relaciones jurídicas privadas.
12. Los actos administrativos mediante los cuales el Ayuntamiento interviene en la actividad de las personas promotoras producirán efectos exclusivamente en la relación entre el Ayuntamiento y la persona promotora, sin que alteren derechos o relaciones jurídicas personales con terceros.
13. Las solicitudes simultáneas de varias licencias referidas a un mismo inmueble o a partes de este se tramitarán conjuntamente en un único expediente administrativo. La resolución que se dicte especificará claramente cada una de las licencias otorgadas, manteniendo cada una su propia naturaleza jurídica y efectos diferenciados.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

#### **Artículo 34. Procedimiento general para la solicitud de licencias urbanísticas**

1. La solicitud de licencia urbanística municipal deberá ser presentada ante el Ayuntamiento por la persona promotora de la actuación, con carácter previo al inicio de cualquiera obra o actuación de edificación, construcción, transformación o uso del suelo y subsuelo.
2. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de la solicitud acompañada de la documentación exigida en este. La presentación será efectuada por los medios previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o norma que la sustituya.
3. Junto con la solicitud, la persona interesada deberá acercar todas las autorizaciones, concesiones o informes sectoriales preceptivos, salvo aquellos que, conforme a la normativa, deban ser solicitados directamente por el Ayuntamiento durante la tramitación del expediente.
4. Para los efectos legales y procedimentales, la fecha de la solicitud será aquella en la que se produzca la entrada en el registro municipal de la documentación completa, según el medio de presentación admitido por la legislación de procedimiento administrativo común.
5. Las solicitudes de licencia referidas a construcciones o instalaciones de nueva planta, así como sus ampliaciones, deberán especificar el uso y destino previsto, que deberá ser coherente con las características técnicas y funcionales de la actuación proyectada.
6. Hasta que la licencia sea formalmente otorgada, la persona promotora no podrá iniciar la ejecución de la actuación urbanística solicitada. El incumplimiento de este deber dará lugar a la incoación de los procedimientos de reposición de la legalidad urbanística y sancionadores que correspondan, según lo dispuesto en la legislación aplicable.

#### **Artículo 35. Proyecto técnico**

1. Para los efectos de esta ordenanza, se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos redactados por técnico/a o técnicos/as competentes que definen con suficiente detalle la actuación prevista, permitiendo a la Administración valorar su adecuación a la normativa urbanística y sectorial vigente.
2. Los proyectos y documentos técnicos deberán estar firmados por profesional competente y cumplir los requisitos formales establecidos en la legislación vigente. Deberán ser visados por el colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa sobre visado obligatorio, o, en otro caso, aportar documento acreditativo de la habilitación profesional del firmante.
3. El proyecto deberá justificar técnicamente las soluciones propuestas en conformidad con las exigencias de la normativa técnica y urbanística aplicable. Una vez presentado en el

48



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Ayuntamiento, tendrá la consideración de documento público, y su autor será responsable de la veracidad y exactitud de los datos técnicos que contiene.

4. Para el otorgamiento de la licencia será suficiente la aportación del proyecto básico, según lo previsto en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable. No obstante, podrá presentarse desde el inicio el proyecto de ejecución, junto con el estudio de seguridad y salud, el proyecto de telecomunicaciones, la designación de la dirección facultativa y demás documentación técnica exigida legalmente.
5. En relación con la superficie de la parcela, deberá acercarse un plano topográfico actualizado, debidamente georreferenciado, suscrito y certificado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente. La superficie real de la parcela que conste en este plano será la que se tendrá en cuenta para la aplicación de los parámetros urbanísticos.

El técnico que certifique el plano será responsable de la exactitud de la medición. Además, con ocasión de la presentación de la comunicación previa de primera ocupación, deberá justificarse la coordinación con el Catastro Inmobiliario, de acuerdo con el levantamiento topográfico aportado.

#### **Artículo 36. Mejora de la solicitud de licencia**

1. Una vez presentada la solicitud, los servicios municipales examinarán la documentación. De resultar incompleta, se le requerirá a la persona interesada para que complemente la documentación preceptiva en el plazo de diez días, con la advertencia de que, de no hacerlo, se entenderá desistida de su petición, previa resolución expresa.
2. La paralización del expediente por causa imputable a la persona interesada durante más de tres meses supondrá la declaración de caducidad del procedimiento.
3. Una vez declarado el desistimiento de la solicitud o la caducidad del procedimiento, se podrá formular una nueva solicitud, pudiendo solicitarse la incorporación al nuevo expediente de la documentación ya existente.

#### **Artículo 37. Enmienda de deficiencias**

1. Sin perjuicio de otras causas de suspensión legal, el plazo máximo para resolver podrá interrumpirse mediante requerimiento de corrección de deficiencias, durante el tiempo que transcurra entre la notificación y su efectivo cumplimiento o, en caso contrario, hasta el vencimiento del plazo concedido, y con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición.

49



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. El requerimiento indicará con claridad los preceptos normativos infringidos y el plazo de corrección, que no podrá exceder de treinta días, advirtiéndose que, de no enmendarse en el plazo máximo de tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento.  
Este plazo podrá ampliarse hasta la mitad en el caso de circunstancias excepcionales o cuando sea necesaria la emisión de un nuevo informe preceptivo o autorización sectorial. La persona promotora podrá también solicitar ampliación del plazo conforme a lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.
3. El requerimiento puede consistir en la presentación de un proyecto técnico refundido cuando inicialmente presentado sufrió mas de una modificación o anexos, o los mismos implicaron la pérdida de coherencia del proyecto original en su generalidad.
4. Si el requerimiento no se cumple o se cumple de forma deficiente, se dictará resolución por la que se le tendrá por desistido de su petición.

#### **Artículo 38. Informes, autorizaciones y concesiones administrativas**

1. No podrá otorgarse licencia urbanística sin la previa obtención de las autorizaciones, concesiones o informes sectoriales preceptivos, cuando así lo exija la normativa sectorial vigente. El otorgamiento de la licencia quedará condicionado a su aportación efectiva, conforme a los plazos y requisitos establecidos en la legislación aplicable. Las autorizaciones, concesiones o informes sectoriales preceptivos deberán ser aportados al Ayuntamiento con una diligencia de verificación o una justificación electrónica de que el contenido presentado para su obtención coincide con el de la solicitud de licencia urbanística.
2. Las personas solicitantes deberán acercar estos documentos preceptivos junto con la solicitud de licencia excepto en los casos en que legalmente corresponda al Ayuntamiento su tramitación de oficio.
3. Cuando proceda, el Ayuntamiento remitirá la documentación a las autoridades sectoriales competentes para la emisión de las autorizaciones, concesiones o informes que sean legalmente obligatorios y deban ser solicitados por la propia Administración municipal. No se otorgarán licencias urbanísticas condicionadas a la futura obtención de estos documentos.
4. Para resolver motivadamente el procedimiento, el Ayuntamiento podrá solicitar informes complementarios, indicando expresamente:
  - a) O precepto legal que exija la emisión del informe, cuando sea preceptivo, o
  - b) La motivación razonada de su conveniencia, cuando se trate de informes facultativos.

50



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

5. En las solicitudes de informe se deberá concretar claramente el objeto o los extremos sobre los que se solicita pronunciamiento.
6. Excepto disposición legal en contrario, los informes tendrán carácter facultativo y no vinculante.
7. Los informes se emitirán por medios electrónicos y deberán respetar los requisitos que en cada momento establezca la normativa que regule el procedimiento administrativo. El plazo general para su emisión será de diez días hábiles, salvo que otra disposición o el plazo del procedimiento justifiquen un plazo diferente.
8. Si el informe no se emite dentro del plazo establecido, se podrán proseguir las actuaciones del procedimiento, sin perjuicio de la responsabilidad en la que pueda incurrir el órgano que demore su emisión. No obstante, cuando el informe tenga carácter preceptivo, su falta determinará la suspensión del plazo máximo legal para resolver.
9. Cuando el informe deba ser emitido por una Administración pública distinta de la que instruye el expediente, y transcurriera el plazo sin que fuera emitido, se podrán continuar las actuaciones, sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior en caso de informes preceptivos.
10. Los informes emitidos fuera de plazo podrán no ser tenidos en cuenta en el momento de dictarse la resolución del procedimiento, excepto que, por su naturaleza, resulten imprescindibles o tengan carácter vinculante según la normativa sectorial.

#### **Artículo 39. Subrogación**

1. Durante la tramitación del procedimiento de concesión de la licencia urbanística, podrá producirse la subrogación de la persona promotora por otra distinta.
2. La conformidad de la persona titular inicial se entenderá prestada con la aportación de un documento público o personal acreditativo de la transmisión de la propiedad o posesión del inmueble, local o predio.
3. A partir de ese momento, la tramitación del expediente continuará con la nueva persona titular, que se subrogará en la posición jurídica de la anterior, asumiendo todos los deberes y derechos derivados del procedimiento.

#### **Artículo 40. Suspensión del procedimiento**

1. El plazo máximo para resolver el procedimiento de licencia quedará suspendido desde la solicitud de informes, autorizaciones o concesiones preceptivas a otras administraciones o órganos competentes por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe. Este





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

plazo de suspensión no poderá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.

2. Asimismo, el plazo de resolución se suspenderá en los supuestos establecidos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o norma que la sustituya.

#### **Artículo 41. Resolución del procedimiento**

1. Las solicitudes de licencia urbanística deberán ser resueltas en el plazo máximo de tres meses, contados desde la fecha en que la documentación completa entre en el registro del Ayuntamiento por los medios previstos en la legislación de procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las suspensiones previstas en el artículo anterior.
2. Las licencias urbanísticas tienen carácter de acto reglado, por lo que sólo podrán otorgarse cuando la actuación solicitada se ajuste plenamente al planeamiento vigente, a la legislación urbanística y a la normativa sectorial aplicable.
3. Una vez emitido el informe técnico preceptivo y completado el expediente, se procederá a la emisión del informe jurídico, que contendrá la propuesta de resolución que será elevada al órgano competente para su adopción.
4. La resolución del procedimiento podrá adoptar una de las siguientes formas:
  - a) Concesión de licencia con autorización de inicio de las obras, cuando se acerque proyecto básico y de ejecución, estudio de seguridad y salud, proyecto de telecomunicaciones, designación de la dirección facultativa y demás documentación exigida.
  - b) Concesión de licencia sin autorización de inicio de las obras, cuando se base en el proyecto básico, quedando condicionada a la posterior comunicación previa urbanística acompañada del correspondiente proyecto de ejecución y de la documentación complementaria que proceda exigir.
  - c) Concesión condicionada, sujeta al cumplimiento de determinaciones relativas a la ejecución simultánea de obras de urbanización, medidas correctoras o prescripciones técnicas derivadas de los informes sectoriales o de la normativa urbanística, así como al cumplimiento de las obligaciones de Informe de Evaluación de Edificios.
  - d) Denegación de la licencia, de forma motivada, con expresa indicación de las determinaciones normativas o técnicas incumplidas.

52



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

5. La resolución de concesión deberá recoger expresamente los contenidos exigidos por el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, o norma que lo sustituya en el futuro, así como cualquiera otra mención que resulte exigible por la normativa o que el órgano competente considere pertinente.
6. Toda resolución, tanto de concesión como de denegación, deberá ser debidamente motivada y congruente con el objeto de la solicitud, con referencia expresa a las determinaciones urbanísticas o sectoriales que fundamenten la decisión.
7. Las licencias deberán ajustarse al planeamiento y a la normativa vigente en la fecha de su concesión, siempre que la resolución se dicte dentro del plazo legal establecido. En caso contrario, la concesión se referirá a la fecha cuando se hubiera presentado la documentación completa para la obtención de la licencia.
8. El incumplimiento de las condiciones legales específicas de las licencias a las que están subordinadas y que se indiquen expresamente en la resolución de otorgamiento supondrán que la actuación pretendida carecerá de amparo legal en la licencia incumplida.
9. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, el Ayuntamiento podrá requerir a la persona promotora:
  - a) El pago de las tasas e impuestos correspondientes, según las ordenanzas fiscales en vigor.
  - b) La formalización del acta de cesión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria fuera de alineaciones, libres de cargas y gravámenes.
  - c) La constitución de una garantía por el 100 % del presupuesto de las obras de urbanización complementarias, cuando estas sean obligatorias y no habían sido ejecutadas previamente.
10. La resolución que ponga fin al procedimiento deberá notificarse a la persona interesada en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.
11. Una vez concedida la licencia, se procederá al sellado y diligenciado de los documentos y planos que integren el proyecto técnico, para dejar constancia del contenido autorizado. salvo documentos digitales.
12. Los efectos de la licencia se producirán desde la fecha de su notificación, excepto que se disponga otra cosa en la propia resolución.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

#### **Artículo 42. Extinción de las licencias**

Las licencias urbanísticas se extinguirán por cualquiera de las siguientes causas, conforme a la normativa urbanística y administrativa vigente:

1. Renuncia expresa de la persona titular, formulada por escrito y aceptada formalmente por la Administración municipal.
2. Revocación o anulación de la licencia por resolución administrativa adoptada conforme a procedimientos legalmente establecidos.
3. Transcurso del plazo de vigencia previsto en la licencia, en los casos de licencias otorgadas con carácter temporal.
4. Otorgamiento de una nueva licencia incompatible con la concedida. En este caso, la licencia anterior se entenderá automáticamente extinguida a partir de la concesión de la nueva.
5. Anulación de la licencia mediante resolución judicial firme o ejecutada provisionalmente.
6. La declaración expresa de caducidad.
7. Cualquiera otra causa que establezca la legislación aplicable.

#### **CAPÍTULO IV – TRATAMIENTO DE INCIDENCIAS DURANTE LAS OBRAS**

##### **Artículo 43. Documentación en el lugar de la obra**

1. Durante toda la ejecución de las obras, deberá estar disponible en el lugar de la obra, a disposición del personal técnico municipal y del personal inspector, la siguiente documentación:
  - a) Copia del documento acreditativo de la licencia urbanística concedida, o bien su original.
  - b) Copia de la correspondiente acta de alineaciones y rasantes, cuando proceda.
  - c) Copia de la comunicación previa de inicio de obras, en su caso.
  - d) Copia del proyecto de ejecución presentado con la comunicación previa de inicio de obras con la declaración responsable firmada por la persona técnica redactora del proyecto sobre adecuación al proyecto básico, en su caso.
  - e) Cualquiera otra documentación que sea exigible en función de las características o de la naturaleza de la obra.
2. En el caso de obras autorizadas por licencia urbanística, deberá instalarse obligatoriamente un cartel de obra situado en lugar visible desde la vía pública, en el que se harán constar, por lo menos, los siguientes datos:

54



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- a) Título de la licencia urbanística.
- b) Nombre y apellidos de las personas técnicas directoras de la obra y de la empresa constructora o contratista.
- c) Referencia a la ordenanza urbanística aplicable.
- d) Uso previsto de la construcción, número de plantas autorizadas y plazo de ejecución estimado.
- e) Fecha de concesión de la licencia urbanística y número de expediente administrativo correspondiente.

#### **Artículo 44. Cambio de empresa constructora**

En caso de que, durante la ejecución de la obra, se produzca un cambio en la empresa constructora o, en caso de obra por administración, de las encargadas de las partidas de excavación y estructura, el promotor deberá comunicarlo a la Administración municipal en el plazo máximo de seis (6) días naturales desde la producción del cambio. Esta comunicación deberá venir firmada por el técnico director de la obra, quien dejará constancia de la continuidad y adecuación al proyecto autorizado de los trabajos hechos hasta el momento del cambio.

#### **Artículo 45. Ejecución de las licencias y modificaciones del proyecto**

1. Las obras e instalaciones autorizadas deberán ejecutarse de conformidad con el proyecto técnico aprobado e respetando las condiciones impuestas en la licencia urbanística concedida.
2. En las situaciones sujetas a licencia de obra nueva, y sin perjuicio de las inspecciones que puedan realizar los servicios técnicos municipales por iniciativa propia, será obligatorio que la persona promotora solicite expresamente dos inspecciones reglamentarias:
  - a) En el momento de nivelar la estructura de la planta baja.
  - b) En el momento de nivelar la altura total autorizada del forjado de cubierta.
3. Si durante la ejecución de la obra resultase necesario introducir modificaciones respecto al proyecto aprobado, se distinguirán dos situaciones:
  - a) Modificaciones sustanciales: Aquellas que alteren de forma significativa aspectos fundamentales de la licencia o del proyecto, tales como:
    - Cambio de uso.
    - Alteraciones del volumen, forma, alturas, edificabilidad o ocupación.
    - Variación en la posición del edificio en la parcela, retranqueo o separaciones a linderos.

55



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- Modificacións do número de vivendas
- Modificacións das condicións de seguridade.

En o suposto de modificacións substanciais, deberá solicitarse unha nova licenza, aportando novo proxecto técnico que recoja as modificacións propostas e o resto de documentación necesaria para a súa concesión.

Non se considerarán modificacións substanciais ou alteracións significativas a redución de plantas de sótano ou modificacións de volume baixo-rasante. Tampoco se considerará modificacións substanciais ou alteracións significativas os pequenos axustes puntuais sen alteración significativa do volume, forma, altura, edificabilidade u ocupación, que tiveran xustificación.

En o referente á posición da edificación sobre a parcela, non se considerará modificación substancial cando o 50% da superficie ocupada pola edificación proyectada segue sendo coincidente, aínda que se modifiquen retranqueos.

Tampoco se considerará modificacións substanciais ou alteracións significativas os cambios nas condicións de seguridade de mero detalle ou circunstancial, sempre que non reduzan as condicións de seguridade proyectadas.

- b) Modificacións de detalle ou técnicas: Aquellas variacións que teñan carácter puntual ou técnico, derivadas de:
- Necesidades estruturais imprevistas.
  - Condicións do terreo de cimentación.
  - Ajustes sen alteración significativa ou sen a condición de modificación substancial de acordo con o sinalado no apartado anterior.

En este caso, e con o requisito de que esas modificacións de detalle ou técnicas cumpran a normativa aplicable ao proxecto que obtivo a licenza, poderá continuarse a execución da obra baixo a responsabilidade da persoa promotora, sempre que a dirección facultativa considere que non se desvirtúa o proxecto autorizado. A persoa promotora deberá presentar as modificacións na seguinte inspección regulada (planta baixa e cornisa) ou con a comunicación previa de primeira utilización no caso de haberse feito xa as citadas inspeccións, aportando unha memoria descritiva e planos actualizados que recojan con claridade e precisión as variacións introducidas.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

4. El promotor o la dirección facultativa podrá solicitar informe municipal en relación a la intención de introducir modificaciones respecto al proyecto aprobado, a fin de que el Ayuntamiento indique si las mismas fuesen modificaciones sustanciales o modificaciones de detalle o técnicas.

El informe que se emita calificará las modificaciones propuestas entre las dos opciones, y en el caso de considerarse modificaciones sustanciales, no tendrá que informar en ese momento sobre la adecuación de estas a la normativa urbanística, técnica o sectorial.

La solicitud de informe sobre el tipo de modificaciones a introducir deberá incorporar una memoria descriptiva y planos actualizados que recojan con claridad y precisión las variaciones a introducir.

#### **Artículo 46. Obligaciones de la persona titular de la licencia al final de la obra**

1. Sin perjuicio de los deberes derivados de la ejecución simultánea de la urbanización y de las condiciones generales o particulares impuestas en la licencia en relación con los servicios públicos, la persona titular de la licencia o la persona propietaria del inmueble deberá, siempre con anterioridad a la presentación de la comunicación previa de primera ocupación, cumplir los siguientes deberes:
  - a) Proceder a la retirada de materiales sobrantes, así como de los andamios, vallas, barreras y demás elementos auxiliares utilizados durante la ejecución de la obra.
  - b) Haber ejecutado el pavimento definitivo de las aceras, de acuerdo con las condiciones urbanísticas aplicables.
  - c) Reposición o reparación del pavimento, arboleda, conducciones y demás elementos de la urbanización pública que resultaran afectados por las obras, en los casos en que no se había podido acometer previamente debido a las operaciones de construcción.
2. En el caso de incumplimiento de cualquiera de estos deberes, el Ayuntamiento podrá dictar las medidas correctoras necesarias para la reposición de los elementos afectados o para la reparación de los daños ocasionados. Asimismo, podrá acordarse la ejecución subsidiaria de las actuaciones necesarias con cargo a la garantía o fianza depositada, cuando exista.

Con carácter subsidiario y solidario, responderán por los incumplimientos la persona promotora, la empresa constructora y la persona propietaria del inmueble o de los terrenos, cuando sean distintas entre sí.
3. Antes de que pueda autorizarse o producirse el uso u ocupación efectiva del inmueble, deberán estar recibidas por el Ayuntamiento las obras complementarias de urbanización, cuando proceda,

57



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

así como contar con el correspondiente título habilitante para la primera ocupación de la edificación.

#### **TÍTULO IV. INTERVENCIÓN DE LAS ENTIDADES DE CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD MUNICIPAL (ECCOM)**

##### **Artículo 47. Naturaleza jurídica de las entidades de certificación**

1. Las entidades de certificación de conformidad municipal (ECCOM) son aquellas entidades dotadas de personalidad jurídica y plena capacidad de obrar que, después de cumplir los requisitos que se establecen en las normas reguladoras, se constituyan con la finalidad de desarrollar actuaciones de certificación, verificación, inspección y control de la conformidad de las obras, establecimientos y actividades con la normativa aplicable en el ámbito municipal, incluyendo tanto la fase previa al otorgamiento o la eficacia de los títulos habilitantes como, posteriormente, el ámbito de la ejecución de la obra o el funcionamiento de la actividad.
2. Los colegios profesionales podrán ejercer las funciones señaladas en este artículo siempre que se constituyan como ECCOM cumpliendo los requisitos exigidos para tal efecto por la normativa vigente en la materia
3. La autorización y registro de las ECCOM corresponderá a la consellería que en cada momento tenga atribuida la función de control, registro, inspección y sanción de las mismas.
4. Las ECCOM y sus actos estarán sometidos al control e inspección de la administración local y de la consellería que en cada momento tenga atribuida la función de control, registro, inspección y sanción de las las mismas.
5. Las ECCOM se rigen por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia y no tendrán carácter de autoridad. Su actuación no sustituye ni excluye, con carácter general, las potestades administrativas de comprobación, inspección o control propias de las administraciones públicas competentes.
6. Las ECCOM serán las únicas responsables frente a las administraciones públicas del contenido de sus certificaciones, verificaciones, inspecciones y controles de conformidad, sustituyendo su actuación la responsabilidad de los demás solicitantes.
7. Se fomentará la colaboración con las entidades de certificación como instrumento de agilización administrativa.

##### **Artículo 48. Competencias y límites de la intervención de las ECCOM**

1. Las ECCOM pueden desarrollar las siguientes funciones:

58



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- a) Certificación da conformidade con a normativa aplicable en el ámbito municipal de las obras, edificaciónes, instalaciónes, establecimentes y actividades en la fase previa al otorgamiento o a la eficacia de los títulos habilitantes municipales.
  - b) Colaboración con la Administración municipal en el ejercicio de las competencias de comprobación de obras, edificaciónes, instalaciónes, establecimentes y actividades.
  - c) Colaboración en el control periódico de la conformidade de las obras, edificaciónes, instalaciónes, establecimentes y actividades con la normativa aplicable en el ámbito municipal.
2. Los documentos emitidos por las ECCOM deberán estar firmados por el personal técnico y jurídico que efectúe la función de certificación, verificación, inspección o control, así como por la persona que ostente el máximo cargo de responsabilidad técnica de la entidad, de acuerdo con su organigrama.
  3. Las funciones de las ECCOM no podrán ejercerse ni realizarse ni emitirse documentos con excepciones o salvedades sobre sus análisis o contenidos, o con exclusiones o limitaciones de responsabilidad.
  4. Las ECCOM tendrán todos los derechos y deberes inherentes a su condición de entidad empresarial y serán las únicas responsables del cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten de aplicación, en especial en materia laboral, tributaria, de contratación, seguridad social, integración social de personas con discapacidad y prevención de riesgos laborales
  5. En caso de que el Ayuntamiento detecte en el ejercicio de las facultades de control e inspección incumplimientos por parte de las entidades de certificación de conformidade municipal de los deberes o de las prohibiciones e incompatibilidades previstas legalmente, lo pondrá en conocimiento de la consellería que en cada momento tenga atribuida la función de control, registro, inspección y sanción de las ECCOM, sin perjuicio de las medidas que el Ayuntamiento pueda adoptar en el ámbito de sus competencias.
  6. Junto con la correspondiente comunicación a la consellería, el Ayuntamiento presentará cuantos documentos o testimonios resulten oportunos para la correcta tramitación, en su caso, del expediente sancionador.

#### **Artículo 49. Medios electrónicos e identificación documental**

59



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

1. Las entidades de certificación de conformidad municipal integrarán en su funcionamiento los medios electrónicos, posibilitando la presentación de los documentos que emitan en el ejercicio de sus funciones a través del portal electrónico municipal habilitado para la tramitación urbanística.
2. Las ECCOM harán constar en los documentos que emitan en el ejercicio de su actividad y en las comunicaciones con las administraciones públicas la referencia de su inscripción en el Registro de Entidades de Certificación de Conformidad Municipal de la Comunidad Autónoma de Galicia.
3. Las ECCOM formalizarán sus actuaciones a través de certificaciones de conformidad, certificados, actas, informes y dictámenes.
4. El ayuntamiento podrá aprobar modelos de los documentos que tengan que emitir las ECCOM en el ejercicio de sus funciones. Dichos modelos deberán estar disponibles en la página web de la Xunta de Galicia y, de ser el caso, del ayuntamiento.
5. Los documentos emitidos por las ECCOM deberán estar firmados por el personal técnico que efectúe la función de certificación, verificación, inspección o control, así como por la persona que desempeñe el máximo cargo de responsabilidad técnica de la entidad, de acuerdo con su organigrama. Los documentos que incluyan valoraciones jurídicas deberán estar firmados también por el personal jurídico de la entidad.

#### **Artículo 50. Régimen de responsabilidad**

1. Las entidades de certificación de conformidad municipal son las únicas responsables frente a las Administraciones Públicas del contenido de sus certificaciones, verificaciones, inspecciones y controles de la conformidad, y su actuación sustituye la responsabilidad de las demás personas interesadas.
2. Asimismo, responderán frente a terceros por los daños o perjuicios que pudieran derivarse de sus actuaciones, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponder a las personas promotoras o titulares de las actuaciones.
3. No serán válidas exclusiones, salvedades o excepciones de responsabilidades al momento de realizar sus funciones ni al emitir documentos.
4. El Ayuntamiento podrá rechazar certificaciones, informes, inspecciones y controles con salvedades, limitaciones, exclusiones o excepciones a su contenido o su responsabilidad.
5. Las ECCOM deberán contar con un seguro de responsabilidad civil suficiente y responderán solidariamente con los promotores por los daños derivados de certificaciones incorrectas o negligentes.

60



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

### **Artículo 51. Objeto de la certificación de conformidad**

1. La función de certificación de conformidad tiene por objeto la verificación de la conformidad con la normativa aplicable en el ámbito municipal de las obras, edificaciones, instalaciones, actividades y establecimientos que vayan a ser objeto de comunicación previa, declaración responsable o de solicitud de licencia ante la Administración municipal.

Esta función podrá ejercerse, asimismo, en aquellos supuestos en que las obras, edificaciones, instalaciones, establecimientos y actividades no estén sujetas a ningún título administrativo habilitante municipal.

2. La función de certificación de conformidad abarcará las siguientes actuaciones:
  - a) Verificación del cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica que se presente.  
Esta verificación incluye, de ser el caso, la comprobación de que se solicitaron y obtuvieron las autorizaciones o informes sectoriales preceptivos, así como la adecuación del proyecto o solicitud a sus condicionamientos.
  - b) Comprobación de que los proyectos y la documentación técnica se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente y de que reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad.
3. Las personas interesadas en presentar una comunicación previa, declaración responsable o una solicitud de licencia ante el Ayuntamiento pueden dirigirse a la entidad de su elección, dentro de las que estén habilitadas para desarrollar actuaciones de certificación de conformidad municipal en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con el fin de solicitar la realización de la función de certificación de conformidad.

La relación entre las personas que soliciten la realización de la función de certificación de conformidad y las entidades de certificación de conformidad municipal estará sujeta al derecho privado.

4. En los casos en los que la normativa aplicable prevé un régimen de control periódico de conformidad de actuaciones urbanísticas, establecimientos o actividades, las personas titulares de estos podrán dirigirse a la entidad de su elección, dentro de las que estén habilitadas para realizar actuaciones de certificación de conformidad municipal en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, con el fin de solicitar la realización de la función de control periódico de conformidad.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

La relación entre las personas que soliciten la realización de la función de control periódico de conformidad y las entidades de certificación de conformidad municipal estará sujeta al derecho privado.

#### **Artículo 52. Contenido mínimo del certificado de conformidad**

1. Las ECCOM declararán, en su caso, la conformidad de la actuación urbanística, actividad o establecimiento con la normativa aplicable en el ámbito municipal mediante un certificado de conformidad, que tendrá el siguiente contenido mínimo:
  - a) Datos identificativos de la persona promotora de la actuación.
  - b) Descripción suficiente de la obra, edificación, instalación, establecimiento o actividad que constituye su objeto.
  - c) Identificación de la comunicación previa, declaración responsable o del expediente de solicitud de licencia en que se integra, en su caso.
  - d) Indicación de la normativa y del planeamiento urbanístico aplicable.
  - e) Verificación, en su caso, de la existencia de las autorizaciones o informes sectoriales preceptivos, de su carácter favorable, y del cumplimiento de sus eventuales condicionamientos.
  - f) Adecuación del proyecto y de la documentación técnica al ordenamiento urbanístico vigente y concurrencia de las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad.
2. Cuando las actuaciones exijan licencia urbanística y licencia de actividad, la certificación de conformidad municipal que se aporte deberá verificar expresamente ambas actuaciones.
3. En el supuesto de actuaciones sujetas a licencia urbanística, la certificación de conformidad deberá incluir los aspectos especificados en la normativa de aplicación.

#### **Artículo 53. Efectos de la certificación de conformidad**

1. Una vez presentada ante el Ayuntamiento la certificación de conformidad municipal, la responsabilidad de las ECCOM substituye, para todos los efectos, a la responsabilidad de la persona titular de la actuación urbanística, actividad o establecimiento en relación con la conformidad de estos con la normativa aplicable.
2. A pesar de lo previsto en el apartado anterior, la realización por la persona titular de la actuación urbanística, actividad o establecimiento de modificaciones en las condiciones de ellas o la alteración de sus elementos con posterioridad a la emisión del certificado de conformidad, sin

62



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

ajustarse al procedimiento legalmente establecido, eximirá de responsabilidad a ECCOM respecto de los aspectos objeto de modificación o alteración.

3. Las solicitudes de licencia, las declaraciones responsables y las comunicaciones previas que se presenten acompañadas de una certificación de conformidad emitida por una ECCOM tendrán los efectos previstos en la normativa vigente.
4. El reconocimiento de derechos por efecto de lo previsto en los números 4 y 5 del artículo 146.bis de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o norma que en el futuro la sustituya, no priva a los ayuntamientos de las competencias de comprobación e inspección que les reconoce la legislación urbanística, resultando de aplicación lo previsto en el artículo 154 del mismo texto legal.

#### **Artículo 54. Limitaciones al ámbito de actuación de las ECCOM**

1. En los términos de esta ordenanza las ECCOM podrán intervenir en cualquier actuación sujeta a licencia, comunicación previa o declaración responsable, salvo en los siguientes casos:
  - a) En las actuaciones que requieran licencias provisionales.
  - b) En las actuaciones amparadas en el régimen especial del artículo 40 de la Ley del suelo de Galicia o norma que la sustituya en el futuro.
  - c) En las actuaciones realizadas en inmuebles en situación de fuera de ordenación.
  - d) En las actuaciones que se realicen sobre el dominio público o bienes de titularidad municipal salvo las relativas a medios auxiliares para la ejecución de las obras, y en las actuaciones legalmente sometidas a control ambiental por el ayuntamiento.
  - e) En las actuaciones que se realicen en el ámbito del Conjunto Histórico de la Ciudad de Ourense y del PERI y que estén sometidas al informe vinculante de la Comisión Técnica Municipal de Protección de Bienes Culturales (CTMPBC)
2. Las actuaciones urbanísticas que generen el deber legal de cesión y/o urbanización de terrenos destinados a sistema viario de dominio público municipal podrán ser objeto de certificación de conformidad municipal de la Eccom para la solicitud de licencia o presentación de comunicación previa, siempre que, con carácter previo a su solicitud o presentación en el Ayuntamiento, se haya cedido el terreno y/o recibida la urbanización por el Ayuntamiento según lo previsto en esta ordenanza.

#### **Artículo 55. Procedimiento de licencia con certificación de conformidad**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

1. Con carácter general será de aplicación el procedimiento establecido en la presente ordenanza, o el especial determinado en la normativa sectorial aplicable. No obstante, cuando se acompañe con la solicitud de licencia una certificación de conformidad municipal, se integrarán en el procedimiento las especialidades dispuestas en este artículo.
2. Cuando la solicitud de licencia se presente con certificación de conformidad, los informes técnicos y jurídicos municipales sobre la conformidad de la actuación serán facultativos, salvo solicitud expresa del órgano competente o de la persona interesada.
3. La ECCOM podrá tramitar la solicitud en nombre de la persona interesada, con la documentación diligenciada con el número de certificación de conformidad correspondiente y firmada por los técnicos corresponsales, incluyendo el proyecto básico o de ejecución, estudio de seguridad y demás documentos exigidos.
4. El Ayuntamiento podrá solicitar en cualquier momento información complementaria sobre la actuación y los documentos emitidos por la ECCOM.
5. El plazo para resolver la solicitud de licencia con certificación de conformidad será de un mes, contado desde la presentación completa en el registro del Ayuntamiento.
6. Las responsabilidades que pudieran derivarse de la resolución dictada sobre la base de una certificación de conformidad recaerán exclusivamente sobre la ECCOM que la emitió.
7. Los servicios municipales podrán realizar inspecciones en cualquier momento, sin perjuicio de la intervención previa de una ECCOM.

#### **Artículo 56. Procedimiento de comunicación previa con certificación de conformidad**

1. Con carácter general será de aplicación el procedimiento establecido en la presente ordenanza, o el especial determinado en la normativa sectorial aplicable. No obstante, cuando se acompañe una certificación de conformidad municipal, se integrarán en el procedimiento las especialidades dispuestas en este artículo
2. La presentación de las comunicaciones previas podrá hacerse por la entidad colaboradora a nombre de la persona interesada, salvo en los supuestos excluidos en el artículo 54 de esta ordenanza.
3. La presentación de una comunicación previa con la correspondiente certificación de conformidad producirá efectos desde la fecha de su presentación completa en el Ayuntamiento.
4. Cada uno de los documentos que acompañen a las comunicaciones previas deberá presentarse debidamente diligenciado por la ECCOM con el número de certificado de conformidad





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

correspondiente a referencia de su inscripción en el Registro de Entidades de Certificación de Conformidad Municipal de la Comunidad Autónoma de Galicia.

5. El control posterior de la Administración municipal será potestativo, excepto en los casos en los que se solicite expresamente verificación documental o inspección.
6. Las responsabilidades derivadas de la certificación substitutiva de los controles municipales recaerán exclusivamente sobre la ECCOM.
7. Los servicios municipales podrán realizar inspecciones en cualquier momento, sin perjuicio de la intervención previa de una ECCOM.

**Artículo 57. Títulos habilitantes urbanísticos para la implantación de las iniciativas empresariales y para actuaciones de desarrollo de suelo empresarial y residencial con certificación de conformidad municipal**

1. Para los efectos de lo previsto en la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia se considera iniciativa empresarial todo tipo de inversión que tenga como finalidad desarrollar una actividad económica, mediante la implantación de un proyecto, la creación de una nueva empresa o el establecimiento o la ampliación, la modificación o la diversificación de una empresa o de un establecimiento existente. También tendrá la consideración de iniciativa empresarial la adquisición por parte de una persona inversora no relacionada con la persona vendedora de las unidades productivas o de los activos pertenecientes a un establecimiento que cerrara o que cerraría de no ser adquirido, con el fin de que continúe la actividad del establecimiento o se inicie una nueva.
2. Las solicitudes de licencia y comunicaciones previas urbanísticas que tengan por objeto actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo, para la implantación de las iniciativas empresariales y para las actuaciones de desarrollo de suelo empresarial o residencial que acompañen certificación de conformidad con la normativa aplicable, se registrarán por las disposiciones generales de otorgamiento de licencias y comunicaciones previas urbanísticas con las especialidades previstas en este título para las licencias y las comunicación previas urbanísticas con certificación de conformidad de ECCOM.
3. El plazo de otorgamiento de la licencia municipal se reducirá a quince días naturales cuando se presente proyecto constructivo o de instalación acompañado de certificación de conformidad con la normativa aplicable emitido por la entidad colaboradora, exclusivamente para las siguientes iniciativas empresariales:

65



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- a) Los proyectos de instalaciones de producción eléctrica y de autoconsumo a partir de fuentes renovables, incluyendo sus infraestructuras de evacuación, en cuyo procedimiento de autorización substantiva energética fuera consultado este Ayuntamiento cuando se le solicite informe preceptivo y vinculante, así como las instalaciones de distribución eléctrica de baja tensión.
- b) Actos de uso del suelo o del subsuelo incluidos en aquellos proyectos de iniciativas empresariales para los que se apruebe un proyecto sectorial para la adecuación del uso del suelo a las infraestructuras o instalaciones que se implanten.
- c) En los casos de solicitud de licencia urbanística en el suelo empresarial, cuando el Ayuntamiento emitiera informe previo y favorable en los trámites ambientales o urbanísticos de desarrollo de esa categoría de suelo.

#### **Artículo 58. Funciones de colaboración con la Administración municipal**

1. Las funciones de colaboración con el Ayuntamiento tienen por objeto la asistencia técnica para el ejercicio de las competencias de comprobación e inspección de actuaciones urbanísticas, actividades y establecimientos.
2. Las funciones de colaboración se insertarán en el marco de las actuaciones municipales de control e inspección previstas en esta ordenanza para las comunicaciones previas y declaraciones responsables y para la inspección del cumplimiento de las condiciones de las licencias otorgadas, sin perjuicio de las potestades del Ayuntamiento para investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que se deriven de las actuaciones urbanísticas, establecimientos o actividades objeto de inspección y control.
3. La colaboración de las ECCOM con el Ayuntamiento se instrumentará a través de las distintas fórmulas previstas por el ordenamiento jurídico según la naturaleza jurídica de cada entidad. Cuando resulte de aplicación la legislación de contratación del sector público, los pliegos y el documento que formalice el contrato recogerán las condiciones de desarrollo de las actuaciones requeridas de la entidad, para el efecto de determinar el alcance de la colaboración.
4. Las ECCOM documentarán las funciones de colaboración que realicen con el Ayuntamiento mediante actas, informes y dictámenes que podrán ser asumidos por la Administración municipal sin perjuicio de sus competencias.

#### **Artículo 59. Actas e informes de las funciones de colaboración**

66



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

1. Las actas y los informes son los documentos emitidos por las ECCOM, en el ejercicio de las funciones de colaboración, en las que se recoge el resultado de las visitas de comprobación que realicen dichas entidades.
2. En las actas se reflejarán los siguientes datos:
  - a) Fecha y hora de la visita realizada.
  - b) Identificación de la persona que efectúa la visita.
  - c) Identificación de la obra, edificación, instalación, establecimiento o actividad que constituye su objeto.
  - d) Identificación de la persona titular o, en su defecto, de la persona responsable.
  - e) Descripción de las actuaciones y comprobaciones practicadas durante la visita a la obra, edificación, instalación, establecimiento o actividad de que se trate.
  - f) Descripción, de ser el caso, de las modificaciones que se observen en la obra, edificación, instalación, establecimiento o actividad, respecto de la documentación técnica presentada junto con la comunicación previa o de los términos de concesión de la licencia vigente.
  - g) Incumplimientos de la normativa en vigor que, de ser el caso, se detecten a consecuencia de las comprobaciones efectuadas.
  - h) Incidencias producidas durante la actuación.
  - i) Manifestaciones efectuadas por las personas presentes en la visita.
  - j) Firma de las personas asistentes o identificación de las que se negaran a la firma si lo aceptan voluntariamente o consta su identidad al personal actuante.
  - k) Indicaciones que, de considerarlo oportuno, efectúe la ECCOM para la subsanación de los incumplimientos detectados.
  - l) Acuerdo de traslado de las actuaciones al Ayuntamiento, en el supuesto de comprobar la existencia de incumplimientos.
3. Con el acta deberá presentarse también un reportaje fotográfico de la instalación, establecimiento, actividad u obra objeto de la comprobación.
4. En aquellos supuestos en los que así venga establecido por la normativa o se considere oportuno, la ECCOM, junto con el acta o por requerimiento del Ayuntamiento podrá aportar un informe de valoración sobre los incidentes detectados durante la visita de comprobación.
5. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo, las actas e informes emitidos por las entidades de certificación de conformidad municipal en ejecución de las funciones de colaboración podrán incorporarse al procedimiento sancionador como medio de prueba sometido a las normas generales de libre valoración.

#### **Artículo 60.- Dictámenes de colaboración**

1. En el marco de las funciones de colaboración, el Ayuntamiento podrá solicitar de las entidades de certificación de conformidad municipal la emisión de dictámenes.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

2. Los dictámenes pueden tener carácter técnico o jurídico e inserirse en un expediente en tramitación o pronunciarse sobre cuestiones específicas de interés y competencia municipales que demande el Ayuntamiento.

#### **Artículo 61.- Procedimiento de inspección y control con intervención de las ECCOM**

1. La constatación, como resultado de las funciones de colaboración desarrolladas por las ECCOM, de deficiencias o irregularidades en las condiciones de una obra, edificación, instalación, establecimiento o en el ejercicio de una actividad, activará el procedimiento de control posterior que será tramitado por los servicios municipales, sin perjuicio de la colaboración auxiliar que pueda corresponder a la entidad de certificación.
2. La ECCOM comunicará al Ayuntamiento con carácter inmediato los incumplimientos detectados, para los efectos de la adopción, de ser el caso, de las medidas cautelares que procedan y de los correspondientes procedimientos de restauración de la legalidad y sancionador, así como de cuantas medidas resulten oportunas.

#### **Artículo 62. Función de control periódico de conformidad**

1. La función de colaboración en el control periódico de conformidad tiene por objeto auxiliar a los servicios municipales en la comprobación de la conformidad de las obras, edificaciones, instalaciones, establecimientos y actividades con la normativa aplicable en el ámbito municipal, con los requerimientos legales aplicables y, específicamente, con los requerimientos establecidos en la comunicación previa o licencia, en los plazos y condiciones que establezca la normativa reguladora de estas.
2. Este control se realizará dentro de los plazos establecidos por la normativa sectorial o por la ordenanza municipal, pudiendo fijarse por el Ayuntamiento prioridad en algunas actuaciones.

#### **Artículo 63. Documentación de la función de control periódico de conformidad**

1. Las ECCOM documentarán sus actuaciones de colaboración en el control periódico de conformidad mediante certificados, actas e informes que entregarán a la persona solicitante o directamente al Ayuntamiento competente, segundo lo que establezca la normativa sectorial o la ordenanza municipal que regule el correspondiente régimen de control.
2. Las ECCOM serán responsables frente al Ayuntamiento por el contenido de los documentos emitidos en el marco de esta función, sin perjuicio de los deberes que recaigan sobre las personas titulares.

68



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

#### **Artículo 64. Realización del control periódico de conformidad**

1. Para la realización de la función de colaboración en el control periódico de conformidad, las ECCOM harán visitas de comprobación a las obras, edificaciones, instalaciones, establecimientos o actividades, que deberán ser documentadas en las correspondientes actas.
2. El resultado del control periódico de conformidad puede ser favorable, con deficiencias o desfavorable.
3. Las ECCOM documentarán el resultado favorable del control periódico de conformidad en un certificado de control periódico, en el cual se declarará el cumplimiento de las condiciones de la comunicación previa o licencia, así como cuantos aspectos vengan exigidos por la normativa de aplicación.

El certificado de control periódico se presentará ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de cinco días contados desde el remate del control, de no establecer otro plazo la normativa aplicable, y siempre dentro de los plazos legales fijados para su realización.

El resultado favorable del control periódico de conformidad no priva a los servicios municipales de sus competencias en materia de control.

4. En caso de que como resultado de las actuaciones de comprobación a ECCOM no pudiera emitir el certificado de control periódico favorable, redactará un informe para justificar los incumplimientos detectados y no corregidos, proponiendo su consideración como desfavorable o con deficiencias, y dando traslado a los servicios municipales para los efectos oportunos.

En la tramitación del procedimiento podrá solicitarse de la entidad la emisión de informes aclaratorios o justificativos de las condiciones de ejecución de la actuación urbanística y el ejercicio, actividad, apertura o modificación del establecimiento

#### **Artículo 65. Normativa de aplicación**

Con carácter complementario a esta ordenanza se aplicará la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia, el Decreto 144/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento único de regulación integrada de actividades económicas y apertura de establecimientos, la Ley 2/2016, de 10 de febrero, de suelo de Galicia, el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia, y el Decreto 60/2025, de 21 de julio, por el que se regulan las entidades de certificación de conformidad municipal en la Comunidad Autónoma de Galicia y su registro, y demás normativa que las desarrolle o que las sustituya, así como la legislación de procedimiento administrativo común.

69



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

#### **Artículo 66. Registro público y transparencia**

El Ayuntamiento mantendrá un registro público de las actuaciones realizadas por las ECCOM, en el que se hará constar: entidad certificadora, promotor, tipo de actuación y resultado de la certificación.

#### **Artículo 67. Potestades públicas**

Las ECCOM actuarán como colaboradoras de la Administración, sin que en ningún caso puedan sustituir las potestades públicas de control, inspección y disciplina urbanística.

### **Disposiciones Adicionales**

---

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

Las referencias normativas recogidas en esta ordenanza se entenderán automáticamente extendidas a las disposiciones que, por norma posterior, modifiquen o sustituyan a las mencionadas.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

1. Los modelos normalizados que especifiquen la documentación a aportar serán de uso potestativo para la presentación de las solicitudes de licencia, comunicaciones previas reguladas por esta ordenanza.
2. Dichos modelos podrán ser adaptados o modificados mediante resolución del órgano municipal competente en materia de licencias, en función de las modificaciones normativas que se produzcan.
3. El Ayuntamiento mantendrá habilitado en su sede electrónica un portal específico para comunicaciones previas y licencias municipales que garanticen a las personas interesadas el acceso a la información y a la presentación de los títulos habilitantes regulados en esta ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA**

Se faculta al órgano municipal competente para el otorgamiento de licencias a aprobar instrucciones interpretativas de los procedimientos establecidos en esta ordenanza, cuya obligatoriedad quedará condicionada a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web municipal.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA**

70



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

El Ayuntamiento adaptará las ordenanzas fiscales vigentes al contenido de la presente ordenanza en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

### **Disposiciones Transitorias**

---

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA**

Las personas titulares de procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta ordenanza podrán desistir de su solicitud y optar por la aplicación de la normativa, siempre que lo manifiesten antes de que se dicte resolución expresa. En caso contrario, los procedimientos continuarán tramitándose conforme a la normativa vigente en el momento de su iniciación.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA**

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.

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

### **Disposición Derogatoria**

---

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

La entrada en vigor de esta ordenanza supondrá la derogación de todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a su contenido. Se deroga la Ordenanza Municipal reguladora de actos de naturaleza urbanística, aprobada en fecha 8.11.2013, y publicada en el BOP nº 212 de 15 de septiembre de 2014.

### **Disposición Final**

---

#### **DISPOSICIÓN FINAL**





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación íntegra de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Ourense, tras el cumplimiento del plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

## ANEXOS

### I.- Normas para la presentación de Proyectos Técnicos en Formato Digital

1. Los proyectos técnicos en formato digital deberán aportarse en formato PDF firmados digitalmente por su autor o bien visados por el correspondiente colegio profesional.
2. Los archivos digitales que componen el proyecto técnico deberán responder a siguiente estructura:
  - a) MEMORIA: cada capítulo de la memoria deberá ser un archivo PDF. El nombre del archivo indicará su contenido.
  - b) PLANOS: Cada plano deberá ser un archivo PDF. El nombre del archivo indicará su contenido.
  - c) PRESUPUESTO: se incluirá un archivo PDF con un resumen del presupuesto por capítulos.
  - d) OTROS DOCUMENTOS: cada documento será un archivo PDF.
3. El tamaño máximo de cada archivo será de 8MB
4. El nombre de los archivos estará compuesto únicamente por letras y números y no podrán incluir caracteres especiales.
5. El Ayuntamiento habilitará plataforma de edición de proyectos en la sede electrónica de este Ayuntamiento para la incorporación de los distintos archivos PDF.

### 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 según módulos básicos.
2. Valores de aplicación
  - a. Módulo básico  
Es el módulo básico de valoración a aplicar, fijado en euros/m<sup>2</sup> construido. Para el año 2026 asciende a la cantidad de 860,00 €/m<sup>2</sup>
  - b. 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

72



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



Concello de  
**OURENSE**  
Urbanismo

**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- 1,10 Agrupación en hilera, sótanos 1º y 2º.
- 1,00 Edificio en manzana cerrada, edificación abierta de vivienda colectiva.
- En obras de reforma y rehabilitación
  - 1,20 Rehabilitación total, incluida 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.
  - 0,50 Reformas que solo afecten a elementos estructurales.
  - 0,35 Rehabilitación de fachadas y cambio de carpintería y cierres (referido a la superficie de fachada).
  - 0,14 Demoliciones y derribos (aplicada a la superficie que se va a demoler).
- c. Coeficiente de uso:
 

Es un factor de corrección en función del uso a lo 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.
  - 1,30 Clubes 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, bancadas, 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.
- d. Módulo de construcción
 

Es el módulo básico corregido en función de los factores de tipología y uso aplicables. Se expresará en euros/m<sup>2</sup> construido. Se obtendrá mediante la fórmula:

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

73



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

e. Superficie construída por uso

Un traballo se considera incluído en el correspondiente epígrafe de acordo 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 construída, debiéndose en este caso valorarlo independientemente.

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

3. Presupuesto de ejecución material según módulos básicos.

El presupuesto total de ejecución material de la edificación, Pem, 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 construída de acuerdo con el uso dominante de esta.





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

**III.- Modelos normalizados**

**A.- LICENCIA DE OBRA**

**DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE**

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAÍS

TELÉFONO MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

**Y, EN SU REPRESENTACIÓN** (deberá acreditarse por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAIS

TELÉFONO                      TELÉFONO MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

**DATOS DEL INMUEBLE**

Situación de la edificación (calle, lugar):

Referencia catastral:

**DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS**

Descripción de las obras:

Actividad a la que se va a destinar las obras:

Superficie total construida/ampliada                      m<sup>2</sup>                      Superficie total rehabilitada                      m<sup>2</sup>

Presupuesto de Ejecución Material:                      €

Acta de alineación y rasante: nº Expediente:

Consulta urbanística previa: nº Expediente:

Otros expedientes relacionados: nº Expediente:

**DOCUMENTACIÓN APORTADA**

**A. DOCUMENTACIÓN GENERAL:**

**1. Datos identificativos de la persona solicitante:**

- Personas físicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la solicitante y de la representante.
  - b. Las personas que comparezcan o firmen en representación de otra, acompañarán además un documento que acredite debidamente dicha representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
- Personas jurídicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la persona representante y documentación acreditativa de la representación.
  - b. Escritura o documento de constitución y/o Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- Comunidad de propietarios:
    - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la o del presidente. En caso de que la solicitud la realice lo/a administrador/a de la comunidad, aportará su DNI y documento que acredite debidamente su representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
    - b. Además acta del nombramiento de la o del presidente o acta de la reunión de propietarios en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras.
2. Escritura pública de propiedad del terreno. Esta escritura se aportará inscrita en el Registro de la Propiedad cuando haya cesiones u otras condiciones sujetas la inscripción registral.
  3. Reportaje fotográfico del solar o de la edificación, suscrita por la persona solicitante y por el técnico redactor del proyecto. En los casos de nueva edificación en edificaciones entre medianeras, se acompañará también fotografías de las fachadas de los edificios colindantes.
  4. Oficio de nombramiento de la dirección facultativa de obra.
  5. Cuestionario estadístico de edificación y vivienda del Ministerio de Fomento.
  6. Cuando proceda, documentación acreditativa de la mancomunidad de patios, garajes, o compromisos con los colindante en el caso de edificaciones apegadas.
  7. Autorizaciones sectoriales previas preceptivas.
  8. Autoliquidación de las tasas e ICIO.

**B. SI SE APORTA PROYECTO BÁSICO:**

1. Proyecto técnico redactado por técnico competente con el contenido establecido en el Anexo I de la Parte I del Código Técnico de la Edificación.
2. Si las obras para las que se solicita licencia aparejan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmante o rebaje de tierras: plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los de detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación con la propia obra, vía pública, fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmante o terraplén.
3. En el caso de proyectos u oficios de dirección sin visado colegial: declaración responsable (o certificado colegial) del técnico redactor del proyecto, en el que figuren sus datos personales y profesionales de forma que permita su identificación y en la que se acredite que no está inhabilitado o incurso en causa de incompatibilidad.

**C. SI SE APORTA PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (ADEMÁS DE LA DOCUMENTACIÓN ANTERIOR):**

1. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones redactado por el técnico competente de acuerdo con el R.D. 1/1998 (en el caso de edificios con división horizontal) y proyecto técnico que prevea la instalación de infraestructura de soporte del hogar digital redactado por el/la técnico/a competente de acuerdo con el Decreto 127/2016 en las edificaciones de uso residencial.
2. Estudio de seguridad y salud según R.D. 1627/1997 redactado por el técnico competente.
3. Oficio de nombramiento de la dirección de la ejecución de la obra.
4. Estudio de gestión de residuos según R.D. 105/2008.

**D. SI LA EDIFICACIÓN TIENE POR OBJETO EL DESARROLLO DE UNA ACTIVIDAD:**

1. Proyecto técnico de la actividad e instalaciones (o Memoria en el caso de instalaciones de pequeña entidad) redactado por técnico/a competente.
2. Declaración de que se cumplen todos los requisitos para el ejercicio de la actividad y de que los locales y las instalaciones reúnen las condiciones de seguridad, salubridad y las demás previstas en el planeamiento urbanístico, suscrita por el técnico autor del proyecto.
3. La autorización o declaración ambiental que proceda y las autorizaciones y los informes sectoriales que sean preceptivos, junto con la manifestación expresa de que se cuenta con todos los necesarios para el inicio de la obra, instalación o actividad.
4. Si se trata de una actividad recreativa o un espectáculo público sujeta la declaración responsable: Declaración donde se haga constar el compromiso de contratación del seguro previsto en la normativa en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas de Galicia o documentación acreditativa de la disponibilidad de aquel y documento acreditativo firmado por la persona interesada de la designación de la persona física o jurídica que debe asumir la responsabilidad técnica de la ejecución del proyecto y que debe expedir la certificación que acredite la adecuación del espectáculo público o de la actividad recreativa a los requisitos exigibles

La persona solicitante **MANIFIESTA EXPRESAMENTE Y DECLARA, BAJO SU RESPONSABILIDAD**, que es cierto cuanto suscribe, y que aporta todos los documentos que relaciona, y **SOLICITA LA CONCESIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA**. Y **AUTORIZA** a los efectos de la normativa de protección de datos de carácter personal, a esta administración a la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de datos declarados y demás circunstancias relativas a la licencia solicitada

De conformidad con el art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, esta Administración podrá consultar o recaudar los datos o documentos necesarios para la tramitación de su solicitud, salvo que manifieste su oposición a esta consulta en el siguiente recuadro, supuesto en el que deberá aportar dicha documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Responsable del tratamiento	Ayuntamiento de Ourense
Finalidades del tratamiento	La tramitación administrativa que se derive de la gestión de esta solicitud.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea realizada en interés público o para el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento. Consentimiento de las personas interesadas, cuando corresponda
Destino de los datos	Departamentos municipales con competencias en la tramitación de la materia sobre a que verse su solicitud o, cuando corresponda, empresas concesionarias de servicios públicos u otras administraciones públicas

76



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Ejercicio de derechos	Podrá ejercer sus derechos mediante una solicitud realizada ante el Ayuntamiento de Ourense, solicitud que podrá presentarse según las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre. Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Más información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, en congruencia con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

## B.- LICENCIA DE DEMOLICIÓN

### DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF/CIF/Pasaporte
TIPO DE VÍA	NOMBRE DE LA VÍA	NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL	
LUGAR	CP	LOCALIDAD	
PROVINCIA	PAÍS		
TELÉFONO MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO		

### Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF/CIF/Pasaporte
TIPO DE VÍA	NOMBRE DE LA VÍA	NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL	
LUGAR	CP	LOCALIDAD	
PROVINCIA	PAIS		
TELÉFONO	TELÉFONO MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO	

### DATOS DEL INMUEBLE

Situación de la edificación (calle, lugar):

Referencia catastral:

### DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

Descripción de las obras:

Actividad a la que se va a destinar las obras:

Superficie total construida a demoler m<sup>2</sup> Superficie total persistente m<sup>2</sup>

Presupuesto de Ejecución Material: €

Acta de alineación y rasante: nº Expediente:

Consulta urbanística previa: nº Expediente:

Otros expedientes relacionados: nº Expediente:

### DOCUMENTACIÓN APORTADA

#### A. DOCUMENTACIÓN GENERAL:

##### 1. Datos identificativos de la persona solicitante:

- Personas físicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la solicitante y de la representante.
  - b. Las personas que comparezcan o firmen en representación de otra, acompañarán además un documento que acredite debidamente dicha representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
- Personas jurídicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la persona representante y documentación acreditativa de la representación.
  - b. Escritura o documento de constitución y/o Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- Comunidad de propietarios:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la o del presidente. En caso de que la solicitud la realice lo/a administrador/a de la comunidad, aportará su DNI y documento que acredite debidamente su representación (autorización expresa, poder

78



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.

A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.

Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>

CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- notarial o declaración responsable).
- b. Además acta del nombramiento de la o del presidente o acta de la reunión de propietarios en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras.
2. Proyecto técnico redactado por técnico competente con el contenido establecido en el Anexo I de la Parte I del Código Técnico de la Edificación.
  3. Reportaje fotográfico de la edificación y de sus posibles encuentros con edificaciones colindantes, suscrita por la persona solicitante y por el técnico redactor del proyecto.
  4. Oficio de nombramiento de la dirección facultativa de obra.
  5. En su caso, resolución de declaración de ruina.
  6. Autorizaciones sectoriales previas preceptivas.
  7. Autoliquidación de las tasas e ICIO.

La persona solicitante MANIFIESTA EXPRESAMENTE Y DECLARA, BAJO SU RESPONSABILIDAD, que es cierto cuanto suscribe, y que aporta todos los documentos que relaciona, y SOLICITA LA CONCESIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN. Y AUTORIZA a los efectos de la normativa de protección de datos de carácter personal, a esta administración a la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de datos declarados y demás circunstancias relativas a la licencia solicitada

De conformidad con el art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, esta Administración podrá consultar o recaudar los datos o documentos necesarios para la tramitación de su solicitud, salvo que manifieste su oposición a esta consulta en el siguiente recuadro, supuesto en el que deberá aportar dicha documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Responsable del tratamiento	Ayuntamiento de Ourense
Finalidades del tratamiento	La tramitación administrativa que se derive de la gestión de esta solicitud.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea realizada en interés público o para el ejercicio de poder públicos conferidos al responsable del tratamiento. Consentimiento de las personas interesadas, cuando corresponda
Destino de los datos	Departamentos municipales con competencias en la tramitación de la materia sobre a que verse su solicitud o, cuando corresponda, empresas concesionarias de servicios públicos u otras administraciones públicas
Ejercicio de derechos	Podrá ejercer sus derechos mediante una solicitud realizada ante el Ayuntamiento de Ourense, solicitud que podrá presentarse según las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre.  Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Más información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, en congruencia con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

### C.- COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS

#### DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAÍS

TELÉFONO                      MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

#### Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAÍS

TELÉFONO                      TELÉFONO MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

#### DATOS DEL EDIFICIO

Dirección (calle, lugar):

Localidad:

Referencia catastral:

#### DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

Descripción de las obras:

Superficie total afectada                      m<sup>2</sup>

Presupuesto de Ejecución Material:                      €

Consulta urbanística previa: nº Expediente:

Otros expedientes relacionados: nº Expediente:

#### DOCUMENTACIÓN APORTADA

##### A. DOCUMENTACIÓN GENERAL:

##### 1. Datos identificativos de la persona solicitante:

- Personas físicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la solicitante y de la representante.
  - b. Las personas que comparezcan o firmen en representación de otra, acompañarán además un documento que acredite debidamente dicha representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
- Personas jurídicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la persona representante y documentación acreditativa de la representación.
  - b. Escritura o documento de constitución y/o Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- Comunidad de propietarios:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la o del presidente. En caso de que la solicitud la realice lo/a administrador/a de la comunidad, aportará su DNI y documento que acredite debidamente su representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
  - b. Además acta del nombramiento de la o del presidente o acta de la reunión de propietarios en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras.

##### 2. Plano de situación y localización a escala mínima 1:2000 y 1:500 respectivamente.

80



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.

A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.

Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>

CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Concello de OURENSE**  
Urbanismo

**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

3. Presupuesto detallado de la obra o actuación a realizar: el presupuesto deberá estar firmado por el/la contratista, ejecutor de la obra o técnico/a competente.
4. Reportaje fotográfico de la fachada de la edificación y de la zona de la obra suscrita por la persona solicitante.
5. En los casos de obras en fachadas que necesiten andamios: Certificado de técnico/a competente en el que se indique que la colocación de los andamios se hace bajo su dirección y que reunirán las debidas condiciones de seguridad una vez instalados.
6. Copia de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos, y manifestación expresa de que cuenta con los necesarios.
7. En el caso de presentar documentación técnica: Declaración responsable (o certificado colegial) del técnico/a competente en el que figuren sus datos personales y profesionales de manera que permita su identificación y en la que se acredite que no está inhabilitado o incurso en causa de incompatibilidad.
8. Autoliquidación de las tasas e ICIO.

La persona solicitante DECLARA BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD que es cierto lo que manifiesta, y que aporta la siguiente documentación que acredita:

- Que las características indicadas reflejan fielmente las obras a realizar.
- Que las obras solicitadas no afectan al volumen, ni su estructura del inmueble ni sus instalaciones o elementos comunes.
- Que las obras se limitan a la sustitución de los elementos en mal estado por otros nuevos de iguales o similares características.
- Que no se alterará la distribución interior de las viviendas ni las condiciones de habitabilidad.
- Que la edificación no está sujeta a ningún tipo de catalogación.
- Que se respetarán las normas de buena construcción, convivencia ciudadana y respeto por el descanso de los vecinos.
- Que se cumplirán los requisitos de la normativa específica de tratamiento de residuos.
- Que no se van a realizar obras sujetas al deber previo de obtención de licencia.
- Que la edificación principal cuenta con licencia de primera ocupación (o se identificará al promotor y año de construcción).
- Que cuenta con las autorizaciones para la ocupación del dominio público o sectoriales que resulten necesarias.
- Que la comunicación previa presentada cumple en todos sus términos con la ordenación urbanística de aplicación y aporta toda la documentación preceptiva.

Y AUTORIZA, a los efectos de la normativa de protección de datos de carácter personal, a esta administración a la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de datos declarados y demás circunstancias relativas al ejercicio de la actividad a desarrollar.

Y COMUNICA que iniciará las obras a partir del día \_\_\_\_\_ (La comunicación deberá realizarse con una antelación mínima de 15 días hábiles) y la ejecución de las obras tiene un plazo aproximado de \_\_\_\_\_.

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE COMUNICACIONES PREVIAS URBANÍSTICAS**

SE INFORMA QUE, conforme al artículo 146.2 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, la comunicación previa, transcurrido el plazo de quince días hábiles desde su presentación, constituye título habilitante para el inicio de las obras o actuación comunicada, siempre que cumpla con los requisitos exigidos por la normativa de aplicación, requisitos que en su comunicación, manifiesta que cumple bajo su responsabilidad, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte de este Ayuntamiento.

SE LE ADVIERTE QUE "La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquiera dato, manifestación o documento que se aporta o incorpora a la comunicación previa conlleva, después de audiencia de la persona interesada, la declaración de ineficacia de la comunicación efectuada e impide el ejercicio del derecho o de la actividad afectada desde la notificación de la resolución por la que se declare la ineficacia de la comunicación efectuada, sin perjuicio de las sanciones que proceda imponer por tales hechos.

La resolución administrativa que constata las circunstancias a las que se refiere el punto anterior, llevará aparejado el inicio de las correspondientes actuaciones y la exigencia de responsabilidades y podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al punto 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 período de tiempo determinado, que no será inferior a tres meses ni superior a un año."

De conformidad con el art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, esta Administración podrá consultar o recaudar los datos o documentos necesarios para la tramitación de su solicitud, salvo que manifieste su oposición a esta consulta en el siguiente recuadro, supuesto en el que deberá aportar dicha documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Responsable del tratamiento	Ayuntamiento de Ourense
Finalidades del tratamiento	La tramitación administrativa que se derive de la gestión de esta solicitud.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea realizada en interés público o para el ejercicio de poder públicos conferidos al responsable del tratamiento. Consentimiento de las personas interesadas, cuando corresponda
Destino de los datos	Departamentos municipales con competencias en la tramitación de la materia sobre a que verse su solicitud o, cuando corresponda, empresas concesionarias de servicios públicos u otras administraciones públicas



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Ejercicio de derechos	Podrá ejercer sus derechos mediante una solicitud realizada ante el Ayuntamiento de Ourense, solicitud que podrá presentarse según las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre. Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Más información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, en congruencia con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas (RGPD).	





Concello de  
**OURENSE**  
Urbanismo

**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

## D.- COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS – ADAPTACIÓN LOCAL PARA ACTIVIDAD

### DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAÍS

TELÉFONO                      MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

### Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAÍS

TELÉFONO                      TELÉFONO MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

### DATOS DEL LOCAL

Dirección (calle, lugar):                      Localidad:

Referencia catastral:

### DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE ADAPTACIÓN

Descripción de las obras:

Actividad a la que se va a destinar las obras:

Superficie total adaptada                      m<sup>2</sup>                      Superficie total del local para actividad                      m<sup>2</sup>

Presupuesto de Ejecución Material:                      €

Consulta urbanística previa: nº Expediente:

Otros expedientes relacionados: nº Expediente:

### DOCUMENTACIÓN APORTADA

#### A. DOCUMENTACIÓN GENERAL:

##### 1. Datos identificativos de la persona solicitante:

##### - Personas físicas:

- a. DNI (o documento que haga sus veces) de la solicitante y de la representante.
- b. Las personas que comparezcan o firmen en representación de otra, acompañarán además un documento que acredite debidamente dicha representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).

##### - Personas jurídicas:

- a. DNI (o documento que haga sus veces) de la persona representante y documentación acreditativa de la representación.
- b. Escritura o documento de constitución y/o Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

83



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.

A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.

Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>

CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- Comunidade de propietarios:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la o del presidente. En caso de que la solicitude la realice lo/a administrador/a de la comunidade, aportará su DNI y documento que acredite debidamente su representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
  - b. Además acta del nombramiento de la o del presidente o acta de la reunión de propietarios en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras.
- 2. Documento acreditativo de la disponibilidad del local (contrato de arrendamiento o escritura de compra etc.).
- 3. Proyecto técnico de las obras de adaptación que se van a realizar, firmado por persona técnica competente, incluyendo planos de situación y deslinde, plantas alzados y secciones del local, justificación del cumplimiento de las Exigencias Básicas del Código Técnico de la Edificación. El proyecto deberá justificar que tras las obras el local será apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función de este y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad, aislamiento térmico y acústico, seguridad contra incendios y accesibilidad precisas para el uso pretendido.
- 4. Declaración de la persona técnica que suscribe el proyecto de que este cumple en todos sus términos con la ordenación urbanística de aplicación.
- 5. Proyecto técnico de la actividad y de las instalaciones (o Memoria en el caso de instalaciones de pequeña entidad) redactado por técnico/a competente.
- 6. Copia de las autorizaciones e informes sectoriales que sean preceptivos, junto con la manifestación expresa de que cuenta con todos los necesarios para el inicio de la actividad.
- 7. Oficio de dirección de las obras.
- 8. Reportaje fotográfico del local, fachadas e interior del local, suscrita por la persona solicitante y por el técnico redactor del proyecto.
- 9. Declaración responsable (o certificado colegial) de la persona autora del proyecto y del responsable de la dirección de las obras en el que figuren sus datos personales y profesionales de manera que permita su identificación y en la que se acredite que no está inhabilitada o incurso en causa de incompatibilidad
- 10. En el caso de edificaciones en situación de fuera de ordenación, renuncia del propietario del inmueble al incremento del valor en caso de expropiación, según modelo.
- 11. Autoliquidación de las tasas e ICIO.

La persona solicitante **DECLARA BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD** que es cierto lo que manifiesta, y que aporta la siguiente documentación que acredita:

- Que si dispone de maquinaria, esta estará instalada sobre soportes antivibratorios y aislada de paredes medianeras.
- Que las obras solicitadas no están sujetas a la licencia municipal previa de conformidad con el artículo 146.2 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia y la edificación no está sujeta a ningún tipo de catalogación.
- Que no se trata de una actividad sujeta a la licencia previa.
- Que las obras cumplen íntegramente la normativa municipal del Ayuntamiento de Ourense.
- Que se respetarán las normas de buena construcción, convivencia ciudadana y respeto por el descanso de los vecinos.
- Que se cumplirán los requisitos de la normativa específica de tratamiento de residuos.
- Que la edificación principal cuenta con licencia de primera ocupación.
- Que cuenta con las autorizaciones para la ocupación del dominio público o sectoriales que resulten necesarias.
- Que en la ejecución de la obra se respetarán las medidas de seguridad y salud laboral según R.D. 1627/97.
- Que aporta toda la documentación preceptiva.
- Que son ciertos todos los datos recogidos en este impreso.

Y **AUTORIZA**, a los efectos de la normativa de protección de datos de carácter personal, a esta administración a la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de datos declarados y demás circunstancias relativas al ejercicio de la actividad a desarrollar.

Y **COMUNICA** que iniciará las obras a partir del día \_\_\_\_\_ (La comunicación deberá realizarse con una antelación mínima de 15 días hábiles) y la ejecución de las obras tiene un plazo aproximado de \_\_\_\_\_.

Una vez finalizada la instalación el/la solicitante se compromete a presentar comunicación previa del inicio de la actividad aportando certificado final de la obra y de las instalaciones e informe acústico.

#### INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE COMUNICACIONES PREVIAS URBANÍSTICAS

SE **INFORMA QUE**, conforme al artículo 146.2 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, la comunicación previa, transcurrido el plazo de quince días hábiles desde su presentación, constituye título habilitante para el inicio de las obras o actuación comunicada, siempre que cumpla con los requisitos exigidos por la normativa de aplicación, requisitos que en su comunicación, manifiesta que cumple bajo su responsabilidad, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte de este Ayuntamiento.

SE **LE ADVIERTE QUE** "La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquiera dato, manifestación o documento que se aporta o incorpora a la comunicación previa conlleva, después de audiencia de la persona interesada, la declaración de ineficacia de la comunicación efectuada e impide el ejercicio del derecho o de la actividad afectada desde la notificación de la resolución por la que se declare la ineficacia de la comunicación efectuada, sin perjuicio de las sanciones que proceda imponer por tales hechos.

La resolución administrativa que constata las circunstancias a las que se refiere el punto anterior, llevará aparejado el inicio de las correspondientes actuaciones y la exigencia de responsabilidades y podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al punto 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 período de tiempo determinado, que no será inferior a tres meses ni superior a un año."

De conformidad con el art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, esta Administración podrá consultar o recaudar los datos o documentos necesarios para la tramitación de su solicitud, salvo que manifieste su oposición a esta consulta en el siguiente recuadro, supuesto en el que deberá aportar dicha documentación:

#### INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

84



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

Responsable del tratamiento	Ayuntamiento de Ourense
Finalidades del tratamiento	La tramitación administrativa que se derive de la gestión de esta solicitud.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea realizada en interés público o para el ejercicio de poder públicos conferidos al responsable del tratamiento. Consentimiento de las personas interesadas, cuando corresponda
Destino de los datos	Departamentos municipales con competencias en la tramitación de la materia sobre a que verse su solicitud o, cuando corresponda, empresas concesionarias de servicios públicos u otras administraciones públicas
Ejercicio de derechos	Podrá ejercer sus derechos mediante una solicitud realizada ante el Ayuntamiento de Ourense, solicitud que podrá presentarse según las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre. Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Más información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, en congruencia con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas (RGPD).	





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

**E.- COMUNICACIÓN PREVIA DE INICIO DE OBRAS AUTORIZADAS**

**DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE**

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAÍS

TELÉFONO                      MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

**Y, EN SU REPRESENTACIÓN** (deberá acreditarse por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL                      PRIMER APELLIDO                      SEGUNDO APELLIDO                      NIF/CIF/Pasaporte

TIPO DE VÍA                      NOMBRE DE LA VÍA                      NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL

LUGAR                      CP                      LOCALIDAD

PROVINCIA                      PAÍS

TELÉFONO                      TELÉFONO MÓVIL                      CORREO ELECTRÓNICO

**DATOS DEL INMUEBLE**

Situación de la edificación (calle, lugar):

Referencia catastral:

**DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A INICIAR**

Título del Proyecto autorizado:

Resolución de concesión de la licencia de obra: nº Expediente

Empresa contratista designada:

Presupuesto de Ejecución Material:                      €

Otros expedientes relacionados: nº Expediente:

**DOCUMENTACIÓN APORTADA**

**A. DOCUMENTACIÓN GENERAL:**

**1. Datos identificativos de la persona solicitante:**

- Personas físicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la solicitante y de la representante.
  - b. Las personas que comparezcan o firmen en representación de otra, acompañarán además un documento que acredite debidamente dicha representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
- Personas jurídicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la persona representante y documentación acreditativa de la representación.
  - b. Escritura o documento de constitución y/o Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- Comunidad de propietarios:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la o del presidente. En caso de que la solicitud la realice lo/a administrador/a de la comunidad, aportará su DNI y documento que acredite debidamente su representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

- b. Además, acta del nombramiento de la o del presidente o acta de la reunión de propietarios en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras.
2. Proyecto de Ejecución, en caso de que no se hubiera presentado previamente.
  3. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones redactado por el técnico competente de acuerdo con el R.D. Ley 1/1998, en caso de que no se hubiera presentado previamente (edificaciones con división horizontal).
  4. Estudio de seguridad y salud según R.D. 1627/1997 redactado por el técnico competente, en caso de que no se hubiera presentado previamente.
  5. Oficio de la dirección de la ejecución de la obra, en caso de que no se hubiera presentado previamente.
  6. Oficio de coordinador de seguridad y salud.
  7. Estudio de gestión de residuos según R.D. 105/2008, en caso de que no se hubiera presentado previamente.
  8. Documento firmado por el técnico redactor del proyecto donde señale que el proyecto técnico de ejecución se ajusta y desarrolla las determinaciones del proyecto básico que sirvió para la concesión de la licencia sin introducir modificaciones sustanciales.
  9. Autoliquidación de las tasas e ICIO.

La persona solicitante DECLARA BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD que es cierto lo que manifiesta, y que aporta la siguiente documentación que acredita:

- Que son ciertos todos los datos recogidos en este impreso.
- Que se compromete a comunicar cualquier cambio de la empresa contratista.
- Que se compromete a solicitar inspección reglamentaria al alcanzar el nivel de estructura de planta baja, así como al alcanzar el nivel de estructura de altura total autorizada.
- Que se compromete a comunicar cualquier modificación substancial con anterioridad a su realización.
- Que dará cumplimiento a todas las condiciones recogidas en la licencia de obra que se va a ejecutar.
- Que aporta la totalidad de la documentación preceptiva.

Y AUTORIZA, a los efectos de la normativa de protección de datos de carácter personal, a esta administración a la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de datos declarados y demás circunstancias relativas al ejercicio de la actividad a desarrollar.

Y COMUNICA que iniciará las obras a partir del día \_\_\_\_\_ (La comunicación deberá realizarse con una antelación mínima de 15 días hábiles).

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE COMUNICACIONES PREVIAS URBANÍSTICAS**

SE INFORMA QUE, conforme al artículo 146.2 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, la comunicación previa, transcurrido el plazo de quince días hábiles desde su presentación, constituye título habilitante para el inicio de las obras o actuación comunicada, siempre que cumpla con los requisitos exigidos por la normativa de aplicación, requisitos que en su comunicación, manifiesta que cumple bajo su responsabilidad, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte de este Ayuntamiento.

SE LE ADVIERTE QUE "La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquiera dato, manifestación o documento que se aporta o incorpora a la comunicación previa conlleva, después de audiencia de la persona interesada, la declaración de ineficacia de la comunicación efectuada e impide el ejercicio del derecho o de la actividad afectada desde la notificación de la resolución por la que se declare la ineficacia de la comunicación efectuada, sin perjuicio de las sanciones que proceda imponer por tales hechos.

La resolución administrativa que constate las circunstancias a las que se refiere el punto anterior, llevará aparejado el inicio de las correspondientes actuaciones y la exigencia de responsabilidades y podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al punto 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 período de tiempo determinado, que no será inferior a tres meses ni superior a un año."

De conformidad con el art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, esta Administración podrá consultar o recaudar los datos o documentos necesarios para la tramitación de su solicitud, salvo que manifieste su oposición a esta consulta en el siguiente recuadro, supuesto en el que deberá aportar dicha documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Responsable del tratamiento	Ayuntamiento de Ourense
Finalidades del tratamiento	La tramitación administrativa que se derive de la gestión de esta solicitud.
Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea realizada en interés público o para el ejercicio de poder públicos conferidos al responsable del tratamiento. Consentimiento de las personas interesadas, cuando corresponda
Destino de los datos	Departamentos municipales con competencias en la tramitación de la materia sobre a que verse su solicitud o, cuando corresponda, empresas concesionarias de servicios públicos u otras administraciones públicas
Ejercicio de derechos	Podrá ejercer sus derechos mediante una solicitud realizada ante el Ayuntamiento de Ourense, solicitud que podrá presentarse según las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre. Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Más información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
 A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
 Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
 CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e  
disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

Normativa de aplicación: Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, en congruencia con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas (RGPD).
---





**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

## F.- COMUNICACIÓN PREVIA DE PRIMERA OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS

### DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF/CIF/Pasaporte
TIPO DE VÍA	NOMBRE DE LA VÍA	NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL	
LUGAR	CP	LOCALIDAD	
PROVINCIA	PAÍS		
TELÉFONO	MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO	

### Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse por cualquier medio válido en derecho)

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NIF/CIF/Pasaporte
TIPO DE VÍA	NOMBRE DE LA VÍA	NÚM. BLOQ. PLANTA PORTAL	
LUGAR	CP	LOCALIDAD	
PROVINCIA	PAÍS		
TELÉFONO	TELÉFONO MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO	

### DATOS DEL INMUEBLE

Situación de la edificación (calle, lugar):

Referencia catastral:

### DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A INICIAR

Título del Proyecto autorizado:

Resolución de concesión de la licencia de obra: nº Expediente

Empresa contratista designada:

Presupuesto de Ejecución Material: €

Otros expedientes relacionados: nº Expediente:

### DOCUMENTACIÓN APORTADA

#### A. DOCUMENTACIÓN GENERAL:

##### 1. Datos identificativos de la persona solicitante:

- Personas físicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la solicitante y de la representante.
  - b. Las personas que comparezcan o firmen en representación de otra, acompañarán además un documento que acredite debidamente dicha representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
- Personas jurídicas:
  - a. DNI (o documento que haga sus veces) de la persona representante y documentación acreditativa de la representación.
  - b. Escritura o documento de constitución y/o Estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- Comunidad de propietarios:

89



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.

A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.

Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>

CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Concello de OURENSE**  
Urbanismo

**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
Rúa García Mosquera nº 19  
32005 – Ourense  
Tel. 988388109

- a. DNI (o documento que haga sus veces) de la o del presidente. En caso de que la solicitud la realice el/la administrador/a de la comunidad, aportará su DNI y documento que acredite debidamente su representación (autorización expresa, poder notarial o declaración responsable).
  - b. Además, acta del nombramiento de la o del presidente o acta de la reunión de propietarios en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras.
2. Certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por la dirección facultativa de la obra, visado por el colegio profesional correspondiente.
  3. Certificado de la dirección facultativa donde se señala que las obras se ajustan a las determinaciones de la licencia concedida, sin introducir modificaciones o con las que se incorporan en la memoria descriptiva y planos de estado final de obra, las cuáles no serían sustanciales.
  4. Memoria descriptiva y planos del estado final de obra que recojan con claridad y precisión las variaciones introducidas respecto de la licencia concedida, sean o no sustanciales.
  5. Certificado de liquidación final del coste de la obra.
  6. Acta de recepción de las obras, suscritas por la dirección facultativa, empresa contratista y titular de la construcción.
  7. En su caso, Boletín de Instalación de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones. En edificios de más de 20 viviendas o uso no residencial, certificado final de obra (expedido por el Ingeniero o Ingeniero técnico de Telecomunicaciones), sellados por la Jefatura de Inspección de Telecomunicaciones.
  8. Certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de la idónea ejecución de las acometidas de las redes de suministro.
  9. Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble de conformidad con su normativa reguladora.
  10. Fotografías de la totalidad de las fachadas y lugares donde se introdujesen modificaciones.
  11. Autoliquidación de las tasas e ICIO.

La persona solicitante **DECLARA BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD** que es cierto lo que manifiesta, y que aporta la siguiente documentación que acredita:

- Que se cumplieron la totalidad de las condiciones impuestas en la licencia de obra (cesiones obligatorias, inscripción de la indivisibilidad de la parcela etc) y, en su caso, fueron ejecutadas las obras complementarias de urbanizaciones.
- Que la edificación está terminada y se ajusta a la licencia urbanística otorgada.
- Que la edificación finalizada cumple los requisitos exigidos para el uso a lo que se destina, de conformidad con la licencia urbanística otorgada.
- Que la comunicación previa presentada cumple en todos sus términos con la ordenación urbanística de aplicación.
- Que fueron repuestos o reparados el pavimento, arbolada, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos resultaran afectados por la ejecución de la obra y retirados la totalidad de los andamios materiales sobrantes o vallas.

Y **AUTORIZA**, a los efectos de la normativa de protección de datos de carácter personal, a esta administración a la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de datos declarados y demás circunstancias relativas al ejercicio de la actividad a desarrollar.

Y **COMUNICA** que ocupará la edificación a partir del día \_\_\_\_\_ (La comunicación deberá realizarse con una antelación mínima de 15 días hábiles).

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE COMUNICACIONES PREVIAS URBANÍSTICAS**

SE **INFORMA QUE**, conforme al artículo 146.2 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, la comunicación previa, transcurrido el plazo de quince días hábiles desde su presentación, constituye título habilitante para el inicio de las obras o actuación comunicada, siempre que cumpla con los requisitos exigidos por la normativa de aplicación, requisitos que en su comunicación, manifiesta que cumple bajo su responsabilidad, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte de este Ayuntamiento.

SE **LE ADVIERTE QUE** "La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquiera dato, manifestación o documento que se aporta o incorpora a la comunicación previa conlleva, después de audiencia de la persona interesada, la declaración de ineficacia de la comunicación efectuada e impide el ejercicio del derecho o de la actividad afectada desde la notificación de la resolución por la que se declare la ineficacia de la comunicación efectuada, sin perjuicio de las sanciones que proceda imponer por tales hechos.

La resolución administrativa que constata las circunstancias a las que se refiere el punto anterior, llevará aparejado el inicio de las correspondientes actuaciones y la exigencia de responsabilidades y podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al punto 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 período de tiempo determinado, que no será inferior a tres meses ni superior a un año."

De conformidad con el art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, esta Administración podrá consultar o recaudar los datos o documentos necesarios para la tramitación de su solicitud, salvo que manifieste su oposición a esta consulta en el siguiente recuadro, supuesto en el que deberá aportar dicha documentación:

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Responsable del tratamiento	Ayuntamiento de Ourense
Finalidades del tratamiento	La tramitación administrativa que se derive de la gestión de esta solicitud.



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:U3HEZQ6FLYHD1DSV



**Servizo de licenzas urbanísticas, de actividade, aperturas e disciplina urbanística**  
 Rúa García Mosquera nº 19  
 32005 – Ourense  
 Tel. 988388109

Legitimación para el tratamiento	El cumplimiento de una tarea realizada en interés público o para el ejercicio de poder públicos conferidos al responsable del tratamiento. Consentimiento de las personas interesadas, cuando corresponda
Destino de los datos	Departamentos municipales con competencias en la tramitación de la materia sobre a que verse su solicitud o, cuando corresponda, empresas concesionarias de servicios públicos u otras administraciones públicas
Ejercicio de derechos	Podrá ejercer sus derechos mediante una solicitud realizada ante el Ayuntamiento de Ourense, solicitud que podrá presentarse según las formas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre.  Contacto delegado de protección de datos: <a href="mailto:dpd@ourense.gal">dpd@ourense.gal</a>
Más información	<a href="https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml">https://sede.ourense.gob.es/public/description/dataprotectionpolicy/polpriv.xhtml</a>
Normativa de aplicación: Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, en congruencia con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas (RGPD).	





**Asunto:** Proxecto de ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense.

**Trámite:** proposta de ditame da Comisión de Pleno sobre resolución e emendas dos grupos políticos e aprobación inicial da ordenanza

**Expediente núm. 2026004155**

Mediante acordo da Xunta de Goberno Local de 18 de marzo de 2026 aprobouse o proxecto de ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense.

Conforme ao disposto no artigo 94.2 do Regulamento Orgánico do Pleno e da Comisión Especial de Suxestións e Reclamacións, a aprobación do proxecto foi comunicada aos grupos políticos municipais, abríndose un prazo para a presentación de emendas de 10 días a contar dende a recepción da dita comunicación.

Durante o dito prazo presentaron emendas o Grupo Municipal do PSdG – PSOE o 6 de abril de 2026, o Grupo Municipal do BNG, o 7 de abril de 2026, e o Grupo Municipal do PP o 8 de abril de 2026.

Con data 27 de abril de 2026 a Xefatura do Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística emitiu informe con proposta de resolución das emendas (documento con CSV: U3HEZQ6FLYHD1DSV).

Á vista do dito informe, elévase á Comisión de Pleno proposta de ditame favorable da adopción, por parte do Pleno do Concello, do seguinte acordo:

**Primeiro.-** Resolver as emendas ao proxecto de ordenanza formuladas polos grupos políticos municipais conforme á proposta e polos motivos expostos no informe da xefatura do Servizo de Licenzas Urbanísticas, de actividade, apertura e disciplina de data 27 de abril de 2026, nos termos seguintes:

- a) Desestimar as emendas núm. 1, 2, 3 e 6 formuladas polo Grupo municipal do Partido dos Socialistas de Galicia - Partido Socialista Obrero Español; a emenda núm. 3 formulada polo Grupo municipal do Bloque Nacionalista Galego e as emendas núm. 2, 3, 8 e 9 formuladas polo Grupo municipal do Partido Popular.
- b) Estimar as emendas núm. 4, 5, 7 e 8 formuladas polo Grupo municipal do Partido dos Socialistas de Galicia - Partido Socialista Obrero Español; as emendas núm. 1 e 4 formuladas polo Grupo municipal do Bloque Nacionalista Galego e as emendas núm. 4, 5, 6 e 7 formuladas polo Grupo municipal do Partido Popular.
- c) Estimar parcialmente a emenda núm. 2 formulada polo Grupo municipal do Bloque Nacionalista Galego e a emenda núm. 1 formuladas polo Grupo municipal do Partido Popular.

**Segundo.-** Aprobar inicialmente a ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense, conforme ao proxecto aprobado pola Xunta de Goberno Local de 18 de



Recepción do informe de tramitación do expediente 2026004155 de 14 de maio de 2026.  
A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.  
Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>  
CÓDIGO CSV:G09BB86FU5W1AA21



marzo de 2026, coas modificacións resultantes da resolución de emendas conforme ao apartado primeiro do presente acordo, sendo o texto inicialmente aprobado o que se recolle no anexo ao informe da xefatura do Servizo de Licenzas Urbanísticas, de actividade, apertura e disciplina de data 27 de abril de 2026 (documento con CSV: U3HEZQ6FLYHD1DSV).

**Terceiro.-** Someter o acordo de aprobación inicial ao trámite de información pública e audiencia das persoas interesados por prazo de trinta días hábiles, para la presentación de reclamacións e suxestións, mediante anuncio que se publicará no taboleiro de anuncios da sede electrónica do Concello e no Boletín Oficial de la Provincia.

As reclamacións e suxestións que se presenten no prazo habilitado serán resoltas expresamente polo Pleno no trámite de aprobación definitiva. En caso de que non se presente ningunha reclamación ou suxestión, entenderase definitivamente adoptado o acordo de aprobación da ordenanza.

**Ourense, na data de sinatura electrónica,**

**O Concelleiro – Delegado de Obras Públicas, Servizos Urbanos, Urbanismo e Medio Ambiente,**





## SECRETARÍA XERAL

Praza Maior 1, 32005 Ourense  
plenos@ourense.es

**Asunto:** Ditame sobre a resolución e emendas e aprobación inicial da ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense.

**Trámite:** certificación do acordo adoptado pola Comisión de Pleno en sesión extraordinaria en substitución da ordinaria de 30 de abril de 2026.

**Expediente núm. 206004155**

**Francisco Cacharro Gosende, secretario xeral do Pleno do Concello de Ourense,**

### **CERTIFICO:**

Que a Comisión de Pleno, en sesión extraordinaria en substitución da ordinaria de 30 de abril de 2026, por catro votos a favor do Grupo Municipal de Democracia Ourensana, e cinco abstencións do Grupo Municipal do Partido Popular, do Grupo Municipal Socialista, e do Grupo Municipal do Bloque Nacionalista Galego, adoptou o seguinte **ACORDO:**

"Ditaminar favorablemente a adopción do seguinte acordo por parte do Pleno do Concello:

**Primeiro.-** Resolver as emendas ao proxecto de ordenanza formuladas polos grupos políticos municipais conforme á proposta e polos motivos expostos no informe da xefatura do Servizo de Licenzas Urbanísticas, de actividade, apertura e disciplina de data 27 de abril de 2026, nos termos seguintes:

a) Desestimar as emendas núm. 1, 2, 3 e 6 formuladas polo Grupo municipal do Partido dos Socialistas de Galicia - Partido Socialista Obrero Español; a emenda núm. 3 formulada polo Grupo municipal do Bloque Nacionalista Galego e as emendas núm. 2, 3, 8 e 9 formuladas polo Grupo municipal do Partido Popular.

b) Estimar as emendas núm. 4, 5, 7 e 8 formuladas polo Grupo municipal do Partido dos Socialistas de Galicia - Partido Socialista Obrero Español; as emendas núm. 1 e 4 formuladas polo Grupo municipal do Bloque Nacionalista Galego e as emendas núm. 4, 5, 6 e 7 formuladas polo Grupo municipal do Partido Popular.

c) Estimar parcialmente a emenda núm. 2 formulada polo Grupo municipal do Bloque Nacionalista Galego e a emenda núm. 1 formuladas polo Grupo municipal do Partido Popular.

**Segundo.-** Aprobar inicialmente a ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense, conforme ao proxecto aprobado pola Xunta de Goberno Local de 18 de marzo de 2026, coas modificacións resultantes da resolución de emendas conforme ao apartado primeiro do presente acordo, sendo o texto inicialmente aprobado o que se recolle no anexo ao informe da xefatura do Servizo de Licenzas Urbanísticas, de actividade, apertura e disciplina de data 27 de abril de 2026 (documento con CSV: U3HEZQ6FLYHD1DSV).

1 / 2



Documento asinado electrónicamente conforme á Lei 6/2020.

A versión impresa do documento electrónico ten a condición de COPIA.

Verificación do documento mediante código CSV no sitio <http://sede.ourense.gob.es>

CÓDIGO CSV:R35MOZ55OLYMG6DX



**SECRETARÍA XERAL**

Praza Maior 1, 32005 Ourense  
plenos@ourense.es

**Terceiro.-** Someter o acordo de aprobación inicial ao trámite de información pública e audiencia das persoas interesados por prazo de trinta días hábiles, para la presentación de reclamacións e suxestións, mediante anuncio que se publicará no taboleiro de anuncios da sede electrónica do Concello e no Boletín Oficial de la Provincia.

As reclamacións e suxestións que se presenten no prazo habilitado serán resoltas expresamente polo Pleno no trámite de aprobación definitiva. En caso de que non se presente ningunha reclamación ou suxestión, entenderase definitivamente adoptado o acordo de aprobación da ordenanza."

Para que conste, expido a presente certificación, de orde e co visto e prace da presidencia da Comisión, coa condición indicada no artigo 206 do Regulamento de Organización, Funcionamento e Réxime Xurídico das Entidades Locais (isto é, a reserva dos termos da aprobación definitiva da acta), en Ourense, na data da sinatura electrónica. Dou fe.

**Visto e prace, o presidente da Comisión,**

**Gonzalo Pérez Jácome**

**O secretario xeral do Pleno,**

**Francisco Cacharro Gosende**





## SECRETARÍA XERAL

Praza Maior 1, 32005 Ourense  
plenos@ourense.es

**FRANCISCO CACHARRO GOSENDE, secretario xeral do Pleno do Concello de Ourense,**

**C E R T I F I C O:** Que o Pleno do Concello en sesión extraordinaria en substitución da ordinaria do día 8 de maio do ano 2026 adoptou, por quince votos a favor (do Grupo Municipal de Democracia Ourense e do Grupo Municipal do Partido Popular) e nove abstencións (do Grupo Municipal Socialista e do Grupo Municipal do Bloque Nacionalista Galego), o seguinte **ACORDO** no asunto que se indica:

**6.3 Resolución de emendas e aprobación inicial da ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense. (Exp. 206004155)**

**Primeiro.-** Resolver as emendas ao proxecto de ordenanza formuladas polos grupos políticos municipais conforme á proposta e polos motivos expostos no informe da xefatura do Servizo de Licenzas Urbanísticas, de actividade, apertura e disciplina de data 27 de abril de 2026, nos termos seguintes:

- a) Desestimar as emendas núm. 1, 2, 3 e 6 formuladas polo Grupo municipal do Partido dos Socialistas de Galicia - Partido Socialista Obrero Español; a emenda núm. 3 formulada polo Grupo municipal do Bloque Nacionalista Galego e as emendas núm. 2, 3, 8 e 9 formuladas polo Grupo municipal do Partido Popular.
- b) Estimar as emendas núm. 4, 5, 7 e 8 formuladas polo Grupo municipal do Partido dos Socialistas de Galicia - Partido Socialista Obrero Español; as emendas núm. 1 e 4 formuladas polo Grupo municipal do Bloque Nacionalista Galego e as emendas núm. 4, 5, 6 e 7 formuladas polo Grupo municipal do Partido Popular.
- c) Estimar parcialmente a emenda núm. 2 formulada polo Grupo municipal do Bloque Nacionalista Galego e a emenda núm. 1 formuladas polo Grupo municipal do Partido Popular.

**Segundo.-** Aprobar inicialmente a ordenanza municipal reguladora dos títulos habilitantes de natureza urbanística e das entidades certificadoras de conformidade municipal (ECCOM) do Concello de Ourense, conforme ao proxecto aprobado pola Xunta de Goberno Local de 18 de marzo de 2026, coas modificacións resultantes da resolución de emendas conforme ao apartado primeiro do presente acordo, sendo o texto inicialmente aprobado o que se recolle no anexo ao informe da xefatura do Servizo de Licenzas Urbanísticas, de actividade, apertura e disciplina de data 27 de abril de 2026 (documento con CSV: U3HEZQ6FLYHD1DSV).

**Terceiro.-** Someter o acordo de aprobación inicial ao trámite de información pública e audiencia das persoas interesados por prazo de trinta días hábiles, para la presentación de reclamacións





**SECRETARÍA XERAL**

Praza Maior 1, 32005 Ourense  
plenos@ourense.es

e suxestións, mediante anuncio que se publicará no taboleiro de anuncios da sede electrónica do Concello e no Boletín Oficial de la Provincia.

As reclamacións e suxestións que se presenten no prazo habilitado serán resoltas expresamente polo Pleno no trámite de aprobación definitiva. En caso de que non se presente ningunha reclamación ou suxestión, entenderase definitivamente adoptado o acordo de aprobación da ordenanza.

Para que conste, expido a presente certificación, de orde e co visto e prace da Alcaldía, coa advertencia da condición á que se refire o artigo 206 do Regulamento de Organización, Funcionamento e Réxime Xurídico das Entidades Locais (isto é, a reserva dos termos da aprobación definitiva da acta da sesión) en Ourense, na data de sinatura electrónica.

**V. e pr.**

**O alcalde,**

