

# **ORDENANZA MUNICIPAL Nº 36 REGULAMENTADORA DO PROCEDIMENTO DE INTERVENCIÓN E CONTROL NA EXECUCIÓN DE OBRAS OU EXERCICIO DE ACTIVIDADES OU SERVIZOS**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

---

I

A Directiva 2006/123/CE, do 12 de decembro de Servizos no mercado interior e a súa transposición ao noso ordenamento xurídico presenta un importante cambio no que atinxe ás posibilidades de intervención municipal na actividade dos seus administrados. A Directiva foi trasposta ao noso ordenamento xurídico a través da Lei 17/2009, do 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio e a Lei 25/2009, do 22 de decembro, de modificación de diversas leis para a súa adaptación á Lei sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio.

As normas internas estableceron, entre outros cambios, a modificación da Lei de Bases de Réxime Local e a Lei 30/1992 de Réxime xurídico das administracións públicas e do Procedemento Administrativo Común, introducindo xunto ao coñecido réxime de licenza previa uns novos sistemas, o da declaración responsable e a comunicación previa que, en termos xerais, consisten na notificación que presenta un interesado perante a Administración municipal, en virtude do cal pon no seu coñecemento o exercicio do seu dereito preexistente para executar unhas determinadas obras ou para desenvolver determinadas actividades ou servizos. Como se pode apreciar trátase de modificación de calado que obriga, dentro dos parámetros que marcaron a Directiva e as normas de transposición ao nosos Dereito interno, a ter que diferenciar que tipo de obras ou actividades están sometidas a uns procedementos ou outros.

Esta é a finalidade desta Ordenanza se ben hai que advertir que a obriga de acometer a redacción desta norma tropezoou co inconveniente de que apenas existen referencias das que se poidan tomar exemplo por tratarse dunha norma novidosa, polo que é posible que se ocasionasen omisións ou deficiencias que esperemos se poidan detectar e corrixir no trámite regulamentario para a súa aprobación.

II

A ordenanza estruturouse en diversos títulos, o primeiro dos cales, o Título I, recolle as disposicións xerais, as definicións dos novos sistemas (autorización ou licenza, declaración responsable e a comunicación previa) e algunhas normas comúns a todos eses sistemas.

O Título II regula as actuacións sometidas ao réxime de licenzas. Estrutúrase en diversos capítulos, os primeiros dos cales regulamentan aspectos comúns ás licenzas urbanísticas e de actividade, en tanto que os seguintes pasan a analizar o procedemento, as obras ou actividades que se encontran sometidos ao réxime de licenza así coma o réxime de protección urbanística e/ou medioambiental das obras ou actividades suxeitas a licenza.

O Título III regula o réxime das actuacións sometidas ao réxime de declaración responsable e comunicación previa que tamén se desagrega en diversos capítulos. Os primeiros deles céntranse nos aspectos comúns a ambos os sistemas, ao seu réxime xurídico, en tanto que os capítulos Terceiro e Cuarto pasan a enumerar que tipo de actuacións están suxeitas a un ou outro réxime distinguindo aquelas que se refiren á execución de obras ou ao exercicio da actividade. Complétase o título co sistema de protección urbanística e/ou medioambiental das obras ou actividades suxeitas a estes réximes.

O Título IV concreta con maior rigor o réxime de fora de ordenación establecida na normativa autonómica sen contradecilo aos efectos de dotar de maior seguridade xurídica e determinar os parámetros que foron determinándose vía xurisprudencial.

I

### III

A Ordenanza tenta definir de forma detallada as actuacións sometidas a cada un dos réximes diferenciando entre actuacións urbanísticas e de actividade, o que obriga a unha certa reiteración. En todo caso, sometéronse ao réxime de licenza aquelas actuacións, tanto no ámbito urbanístico coma no medio ambiental, nas que concorren «razóns imperiosas de interese xeral». No ámbito urbanístico consideráronse aquelas actuacións que, nunha explicación un pouco xenérica, supoñen intervencións novidosas sobre o solo (obras de nova planta, parcelacións, movementos de terra), modificacións substanciais de edificios, actuacións en bens protexidos ou en dominio público, que xustifica unha intervención da Administración previa ao exercicio do dereito que pretenda o particular. Na mesma liña, no exercicio das actividades incluíronse no réxime de licenzas aquelas actividades que presentan unha maior incidencia no medio ambiente. En ámbolos casos a especificación das actuacións sometidas a este réxime de licenza deixouse aberta a outros supostos non contemplados nos casos especificados, sempre que nas obras ou actividades que se pretendan levar a cabo concorran as razóns imperiosas de interese xeral a que alude a normativa.

En canto ás actividades sometidas ao réxime de declaración responsable e comunicación previa optouse por especificar máis polo miúdo estas últimas (comunicacións previas) que en materia urbanística se circunscriben a obras que en termos xerais non lle afecten á estrutura, ou que se limiten a obras de restauración ou conservación, etc. e no ámbito do exercicio de actividades ás actividades inocuas, ou que non modifiquen os usos establecidos con anterioridade, así coma a transmisión das licenzas ou dos dereitos derivados de declaracións responsables ou comunicacións previas. No ámbito das actuacións reservadas ao réxime de declaración responsable, que tamén se especifican polo miúdo, inclúense as que non estean integradas nos casos de licenza ou comunicación previa.

As actuacións sometidas ao réxime de declaración responsable e comunicación previa supoñen o exercicio dun dereito que ten un particular que baixo unha determinada forma se lle comunica ao Concello. A partir desta notificación prodúcese un acto implícito que, en principio lle permite ao seu titular iniciar a obra ou exercer a actividade de que se trate. Esta situación cambia o réxime xurídico até agora imperante. Por iso, a falta doutras normas que poidan regulamentar os efectos derivados deste feito e os mecanismos de reacción que poida ter a Administración fronte a abusos, introducíronse na ordenanza aspectos novidosos como pode ser a casuística que, pese á presentación da correspondente notificación perante o Concello, lle impide á persoa interesada levar a cabo a obra ou actividade:

Por exemplo, se o contido das actuacións notificadas ao Concello non encadrara nos réximes de declaración responsable ou comunicación previa, cando falte a documentación esixida en cada caso para poder controlala, ou cando falte algunha autorización ou informe preceptivo. Tamén se regula a caducidade dos efectos das declaracións responsables ou comunicacións previas polo transcurso dos prazos para iniciar ou finalizar a execución de obras e para rematalas, en cuxo caso, ao tratarse dun acto administrativo implícito, a caducidade debe limitarse a deixar sen efecto a declaración responsable ou comunicación previa notificada. Así mesmo, regulámense a revisión de oficio das actuacións declaradas ou comunicadas.

### IV

A ordenanza imporá cambios nos procesos urbanísticos, haberá que intensificar as actuacións administrativas de comprobación e inspección para determinar se as actividades e obras que se exercen previa declaración ou comunicación se axeitan á normativa e á documentación presentada. Iso supón un cambio de mentalidade ao que nos obriga o novo sistema cuxa pretensión é a liberdade de establecemento e eliminar a normativa innecesaria e inxustificada que obstaculice o desenvolvemento das actividades de servizo. Tamén o impulso dos procedementos por vía electrónica obrígalle á Corporación a incorporar as tecnoloxías necesarias para que xunto a unha regulamentación especificada polo miúdo dos procedementos, formulación de impresos tipo, homologación de informes e resolucións lle posibilite ás persoas interesadas obter a distancia toda a información e formularios relevantes, e coñecer o estado de tramitación dos procedementos.

### V

A ordenanza complétase con dous anexos. O Anexo I recolle a documentación xenérica que debe acompañarse ás solicitudes de licenza, declaración responsable ou comunicación previa para todo tipo

de obras ou actividades, incluíndo modelos de declaración responsable ou comunicación previa, así coma a documentación especificada polo miúdo que debe acompañarse a cada un deles. E o Anexo II constitúe unha nota aclaratoria e complementaria de tipos de procedemento a seguir segundo a actividade de que se trate e a normativa que os regule.

## **TÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS**

---

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

1.- No marco da Directiva 2006/123/CE relativa aos Servizos no mercado interior regulamentadora da normativa do acceso e exercicio de servizos dentro da Unión Europea e da normativa que a traslada, a presente ordenanza ten por obxecto a regulamentación do procedemento de intervención e control que establece o Concello de Arteixo nos casos de execución de obras ou de prestación ou exercicio de servizos ou actividades dentro do seu termo municipal, que pola súa entidade ou incidencia na contorna urbanística ou no medio ambiente deben someterse, segundo os casos, ao réxime de licenza, declaración responsable ou deber de comunicación previa.

2.- Na orde urbanística están afectadas pola presente ordenanza todo tipo de actos de construción, instalación ou edificación e uso do solo e do subsolo, así coma o exercicio de actividades ou servizos que esixan a intervención da Administración no exercicio da súa función de policía na orde urbanística e medioambiental, coa finalidade de que as primeiras se axusten ás condicións establecidas no planeamento e demais normas urbanísticas e as segundas se adapten á normativa de seguridade, sanitaria, ambiental e aquelas outras que resulten esixibles.

### **Artigo 2.- Definicións**

1.- Nos termos da lexislación vixente enténdese por:

a) «Licenza»: Calquera acto expreso ou tácito da autoridade competente do Concello que se esixa, con carácter previo, para a realización dunha obra, ou acceso a unha actividade de servizos ou o seu exercicio.

b) «Declaración responsable»: O documento suscrito por unha persoa interesada no que manifesta, baixo a súa responsabilidade, que cumpre cos requisitos establecidos na normativa vixente para acceder ao recoñecemento dun dereito ou facultade ou para o seu exercicio, que dispón da documentación que así o acredita e que se compromete a manter o seu cumprimento durante o período de tempo inherente a dito recoñecemento ou exercicio.

c) «Comunicación previa»: O documento mediante o que as persoas interesadas poñen en coñecemento da Administración Pública competente os seus datos identificativos e demais requisitos esixibles para o exercicio dun dereito ou o inicio dunha actividade ou obra, de acordo co establecido no artigo 70.1 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e procedemento administrativo común.

2.-As licenzas, declaracións responsables ou comunicacións previas recibirán o nome de “urbanísticas” cando teñan por obxecto actos de construción, instalacións, edificación ou uso do solo, voo ou subsolo; e “de actividade” cando incidan no exercicio de actividades ou prestación de servizos.

### **Artigo 3.- Réxime de licenza, de declaración responsable e de comunicación previa.**

1.- Intégranse no réxime de licenza todas aquelas obras ou actividades nas que se aprecien «razóns imperiosas de interese xeral» que, en razón á natureza de aquelas, esixan unha especial protección da orde urbanística ou do medio ambiente, e nos termos recollidos na presente Ordenanza.

2.- As actuacións non suxeitas ao réxime de licenza previa encóntranse sometidas, segundo os casos, ao réxime de declaración responsable ou de comunicación previa nos termos previstos nesta Ordenanza.

#### **Artigo 4.- Actuacións sen encaixe nos supostos de licenza, declaración responsable ou comunicación.**

1.- Para a execución de obras ou para o exercicio de actividades as persoas interesadas terán que axustarse ao réxime de licenza, declaración responsable ou comunicación previa nos termos dispostos nesta ordenanza.

2.- Cando algunha das actuacións que se pretendan levar a cabo non encadren especificamente nalgún dos supostos establecidos nesta Ordenanza, asimilarse coa que presente maior coincidencia, aplicándolle en consecuencia o mesmo réxime.

#### **Artigo 5.- Erro na cualificación do escrito presentado**

O erro no que poida incorrer a persoa interesada á hora de asignar a obra ou actividade que pretende levar a cabo nalgún dos réximes de licenza, declaración responsable ou comunicación previa non será obstáculo para a súa tramitación, sempre que do seu contido se deduza o seu verdadeiro carácter.

En tal caso, o Concello ditará resolución dándolle ao escrito en cuestión o carácter que lle corresponda e notificaráselle á persoa interesada con expresión dos efectos derivados de tal circunstancia e da documentación que no seu caso sexa precisa para continuar a súa su tramitación e os efectos legais esixibles no caso de non achegala.

En relación cos efectos sobre o cambio de réxime indícaráselle á persoa interesada, no prazo de cinco días hábiles desde que se presente no rexistro municipal a totalidade da documentación esixible en cada caso, o seguinte:

a) Cando a persoa interesada lle tivese notificado ao Concello unha declaración responsable ou comunicación previa sendo o réxime apropiado o de licenza, advertiráselle de que non poderá executar a obra ou desenvolver a actividade pretendida até que a obteña e, de tela iniciado, requiriráselle para que proceda ao inmediato cesamento das mesmas con todas as advertencias propias de supostos de reposición á legalidade infrinxida.

b) Cando a persoa interesada lle tivese solicitado ao Concello unha licenza ou comunicación previa sendo o réxime apropiado o de declaración responsable, advertiráselle de que non poderá executar a obra ou desenvolver a actividade pretendida até que a obteña e, se a tivese comezado, requiriráselle para que proceda ao inmediato cesamento das mesmas con todas as advertencias propias de supostos de reposición á legalidade infrinxida.

c) Cando a persoa interesada lle tivese notificado ao Concello unha declaración responsable ou licenza sendo o réxime apropiado o de comunicación previa, advertiráselle de que non poderá executar a obra ou desenvolver a actividade pretendida até que a obteña e, de tela iniciado, requiriráselle para que proceda ao inmediato cesamento das mesmas con todas as advertencias propias de supostos de reposición á legalidade infrinxida.

#### **Artigo 6.- Efectos das licenzas, declaracións responsables ou comunicacións previas.**

1.- O outorgamento de licenza ou a presentación de declaracións responsables ou comunicacións previas producirá efectos entre o Concello e o suxeito a cuxa actuación se refiran pero non alterarán as situacións xurídicas privadas entre este e as demais persoas.

2.- As licenzas entenderanse outorgadas deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiro. Idénticos efectos producirá a presentación de declaracións responsables ou comunicacións previas.

3.- En ningún caso se entenderán adquiridos por estes procedementos dereitos en contra da lexislación ou planeamento urbanístico ou de calquera outra normativa que resulte de aplicación.

#### **Artigo 7.- Transmisión de licenzas, declaracións responsables ou comunicacións previas.**

1.- As licenzas urbanísticas de todo tipo e os dereitos derivados dos actos comunicados poden ser obxecto de transmisión, para o cal ambos suxeitos intervinentes na transmisión, antigo ou novo titular, deberano comunicar previamente ao Concello. De non constar dita comunicación previa quedarán ambos, suxeitos solidariamente ás responsabilidades derivadas da actuación amparada pola licenza ou acto comunicado.

A notificación do titular anterior poderá ser substituída polo documento público ou privado que acredite a transmisión "inter vivos" ou "mortis causa" da propiedade ou posesión do inmovible, local ou solar.

2.- Os deberes urbanísticos sobre terreos, construcións, edificacións e instalacións teñen carácter real. As transmisións realizadas por actos "inter vivos" ou "mortis causa" non modificarán a situación xurídica do titular, quedando o adquirente subrogado no lugar do transmitinte, tanto nos seus dereitos e deberes urbanísticos, coma nos compromisos que este tivese asumido coa Administración.

3.- Para a transmisión de licenzas relativas a actuacións en bens de dominio público estarase ao establecido expresamente para tales casos, ben con carácter xeral ou nas prescricións da propia licenza.

4.- A inexactitude ou falsidade na comunicación de calquera dato, manifestación ou documento, determinará a imposibilidade de continuar no exercicio do dereito de que se trate ou actividade afectada desde o momento en que se teña constancia de tales feitos, sen prexuízo das responsabilidades penais, civís ou administrativas a que houbese lugar.

Así mesmo, o Concello 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, adoptándose as medidas disciplinarias pertinentes.

5.- O Concello certificará no prazo de cinco días hábiles desde a presentación no rexistro dos documentos que acrediten a transmisión, que a comunicación previa se axusta ás condicións da mesma, que a documentación presentada está completa e que non necesita enmendadas nin melloras, antes dos cales non surtirá efecto o acto. Transcorrido o prazo sen que o Concello emitise dito certificado, o acto surtirá os efectos por silencio positivo.

## **TÍTULO II. DAS ACTUACIÓNS SOMETIDAS AO RÉXIME DE LICENZA**

---

### **CAPÍTULO PRIMEIRO. Régime xurídico das licenzas**

#### **Artigo 8.- Obxecto e efectos da licenza**

1.- Nos termos legalmente establecidos, a licenza urbanística ou a licenza para o exercicio de actividades ou servizos constitúe un acto regulado da Administración Municipal polo cal, previa comprobación das condicións establecidas pola normativa aplicable, autorízase á persoa solicitante o exercicio dos seus dereitos preexistentes a executar as obras ou para desenvolver determinadas actividades ou servizos.

2.- Non se poderá iniciar a execución das obras até que se obteña a preceptiva licenza e, no caso de ter aparelhada actividade suxeita ao réxime de declaración responsable deberá achegar a mesma.

No suposto de ter concedida licenza de obra co proxecto básico, será suficiente para a execución das obras a presentación do proxecto de execución mediante declaración responsable.

3. A declaración responsable surtirá todos os seus efectos transcorridos cinco días hábiles trala presentación do proxecto de técnico de execución no rexistro municipal.

#### **Artigo 9.- Alcance do control municipal sobre a solicitude de licenza e documentación achegada**

1.- A Intervención municipal a través da licenza urbanística ou licenza de actividade circunscribírase á comprobación da integridade formal e á suficiencia legal do proxecto técnico e calquera outra documentación esixible para executar as obras ou para exercer a actividade, así coma a verificar a

conformidade ou non do proxectado coa adecuación da actividade ou a obra ás ordenanzas municipais, á legalidade urbanística e, no seu caso, á normativa de seguridade, sanitaria, ambiental e aquelas outras que resulten esixibles e que non teñan sido previamente controladas por outra administración ou organismo oficial, valorando no seu caso as medidas correctoras propostas e o seu grao de eficacia.

2.- En ningún caso a intervención municipal a través da licenza urbanística controlará os aspectos técnicos relativos á seguridade estrutural das construcións, ás condicións de montaxe de instalacións ou á calidade dos elementos ou materiais empregados, cuxa responsabilidade é exclusiva do proxectista, da dirección técnica, da promotora ou da empresa construtora ou instaladora.

#### **Artigo 10.- Obrigas do titular en relación con obras ou actividades autorizadas por licenza, ou supostos de declaracións responsables ou comunicacións previas.**

O titular da licenza está obrigado a realizar as obras ou implantar a actividade nos prazos establecidos e a solicitar, no seu caso, as prórrogas dos prazos previstos, así como a introducir as modificacións ou alteracións do proxecto que non sexan fundamentais ou significativas.

Sen prexuízo das condicións específicas que poidan establecerse na correspondente licenza urbanística o titular estará suxeito ás prescricións sinaladas a continuación:

1.- Previamente ao outorgamento da licenza deberá presentar escritura de segregación da parte da parcela que se encontre afectada por viais, na que se fará constar a súa cesión a favor do Concello. A escritura deberá estar outorgada polo titular da finca.

Dita parcela deberá quedar perfectamente identificada na escritura con descrición literaria e gráfica, indicando a superficie e a súa concreta situación sobre o plano de aliñacións oficiais.

2.- Axustar a execución das obras ou da actividade ao proxecto obxecto da licenza.

3.- Executar as obras de urbanización establecidas no proxecto, necesarias para que o terreo acade a condición de solar de acordo coa lexislación vixente, garantindo a efectiva execución das mesmas mediante a presentación da correspondente fianza ou aval.

4.- Colocar e manter en boas condicións e visible desde a vía pública durante o transcurso das obras, o cartel de obras coas determinacións establecidas na normativa vixente.

A vulneración desta obriga constitúe unha infracción urbanística de carácter leve, por supoñer un incumprimento do artigo 17.3 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia (Decreto 28/99 do 21 de xaneiro) e sancionarse con multa de 300 €, prevista como mínima no artigo 220.1.a) da Lei 9/2002 do 30 de decembro de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia para as infraccións así clasificadas segundo o artigo 217.4 da antedita lei. No caso de reincidencia na falta de colocación de cartel de obra, procederase de acordo co establecido nos artigos 93 e seguintes da Lei 30/92 do 26 de novembro de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, á súa execución forzosa mediante a imposición de multa coercitiva en contía de 1.000 €, reiterándose a mesma, previa comprobación da falta de colocación do cartel, e até acadar esta

5.- Dispoñer sempre na obra copia da licenza de edificación concedida e no seu caso, copia da licenza de actividade ou apertura no lugar onde se desenvolva a mesma.

6.- Darase cumprimento a cantas disposicións estean vixentes en materia de edificación, seguridade e saúde no traballo que deban contemplarse no exercicio da actividade construtiva.

7.- Na realización dos traballos existirá a obriga de reparar os danos que como consecuencia das obras se orixinen nos bens de dominio público, así coma a manter estes en condicións de seguridade, salubridade e limpeza.

8.- Queda prohibido colocar nas rúas, prazas e demais bens de dominio público, estacas, escaleiras, máquinas, ferramentas, útiles ou instrumentos, casetas de venda e carteis anunciadores, así coma calquera clase de obxectos e materiais necesarios para a construción que poidan entorpecer o tránsito público e non dispoñan de autorización específica.

9.- Retirar no prazo non superior a 15 días naturais desde que se considere rematada a obra os materiais que sobren.

10.- No prazo de dous meses seguintes á expedición do certificado de fin de obra visado polo colexio profesional correspondente, o promotor deberá presentar a declaración responsable para a primeira ocupación do edificio ou para a posta en funcionamento da actividade no seu caso, presentando a documentación do Anexo I.

Non se ocupará o edificio até que se presente a declaración de primeira ocupación coa súa correspondente documentación. A obtención da primeira ocupación estará condicionada pola correcta reposición dos servizos urbanísticos afectados pola obra de edificación.

11.- No caso de que sexa necesaria a obtención da placa de vado, simultaneamente á presentación da declaración responsable de primeira ocupación solicitarase a licenza de vao (entrada de vehículos desde a vía pública ás edificacións, aos locais e aos solares e, no seu caso, reserva de espazo para a entrada e o aparcamento exclusivo).

12.- Medidas de protección para evitar o deterioro das infraestruturas coas obras de edificación en ámbitos nos que as obras de urbanización estean executadas:

- A entrada da maquinaria e camións realizarase por un único acceso.
- Colocarase chapa metálica para a protección das beirarrúas, capaz de resistir o peso de camións de alta tonelaxe.
- Prohíbese abrir rozas para acometidas provisionais. Unicamente se permiten enterrar acometidas definitivas. Excepcionalmente, permitiranse acometidas de carácter provisional para a execución das obras, as cales deberán ser aéreas.
- Prohíbese a manipulación de materiais e o depósito de cascallo e acopios de materiais no dominio público, agás naqueles casos debidamente autorizados.
- Os restos de materiais de construción, deberán recollese e depositarse en colectores habilitados para o efecto, evitando que o refugallo pase á rede de sumidoiros.
- Os colectores destinados ao depósito de materiais deberánse tapar con lonas.
- A situación dos colectores, chapas... etc., deberá estar suficientemente iluminada e sinalizada nos lugares autorizados para iso, cando ocupen o espazo público.
- O propietario do terreo no que se execute unha obra de calquera natureza, será responsable perante o Concello dos danos que coa súa execución poida ocasionar nas vías públicas ou servizos municipais.

13.-A propiedade deberá tramitar a autorización autonómica como produtora de residuos para os efectos do disposto polo decreto 174/2005 da Xunta de Galicia, que regula a produción de residuos procedentes da construción e derruba, perante a Consellaría competente en materia medioambiental.

#### **Artigo 11.- Réxime xurídico do silencio administrativo en supostos de sometemento a licenza**

1.- Cando para determinada actuación suxeita a licenza se esixise, nun único procedemento e con carácter previo á licenza, autorizacións ou informes preceptivos e vinculantes doutras administracións, o prazo para outorgar licenza, e por tanto para que opere o silencio administrativo, entenderase interrompido polo tempo que tarde en emitirse a autorización ou o informe.

2.- Cando transcorresen os prazos sinalados para resolver a licenza, coas interrupcións legalmente procedentes, sen que a administración municipal adoptase resolución expresa, operará o silencio administrativo nos termos do Real decreto-lei 8/2011, do 1 de xullo:

- Se a licenza se refire a actos de transformación, construción, edificación e uso do solo e o subsolo que se indican a continuación, requirirán do acto expreso de conformidade, aprobación ou autorización administrativa que sexa preceptivo segundo a lexislación de ordenación territorial e urbanística:

- Movementos de terras, explanacións, parcelacións, segregacións ou outros actos de división de fincas en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación.
- As obras de edificación, construción e implantación de instalacións de nova planta.

- *A situación de casas prefabricadas e instalacións similares, xa sexan provisionais ou permanentes.*
- *A corta de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva que, polas súas características, lle poidan afectar á paisaxe.*
- *A primeira ocupación das edificacións de nova planta e das casas prefabricadas e instalacións similares.*

*O vencemento do prazo máximo sen terse notificado a resolución expresa lexitimará á persoa interesada que tivese deducido a solicitude para entendela desestimada por silencio administrativo.*

*-Se a licenza se refire a calquera outro tipo de actuacións, entenderase outorgada por silencio administrativo nos termos legalmente establecidos.*

*En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licenzas en contra da lexislación ou do planeamento urbanístico.*

### **Artigo 12.- Prazos para o outorgamento de licenzas**

*Prazo de outorgamento de licenzas. Ao outorgarse nun mesmo acto a licenza de edificación, de actividades ou de servizos (conexión das redes de auga e saneamento) e demais obras auxiliares a realizar na parcela, así coma aquelas nas que se inclúan obras ordinarias de urbanización, etc., o prazo para resolver será de tres meses a contar desde a data de presentación da solicitude documentalmente completa no Rexistro Municipal. En xeral, todas aquelas que vaian ser outorgadas simultaneamente a outras.*

*As licenzas de edificación ou parcelación outorgaranse no prazo de tres meses a contar desde a data de presentación da solicitude documentalmente completa no Rexistro Municipal.*

*A mellora da solicitude ou a emenda dos presentados interrompen os prazos para o outorgamento da licenza.*

## **CAPÍTULO SEGUNDO. Procedemento para o outorgamento de licenzas**

### **Artigo 13.- Solicitude de licenza e presentación de proxecto ou memoria**

*1.- Nos casos nos que esta Ordenanza someta ao réxime de licenza, as persoas interesadas na execución de obras ou na prestación de servizos deberán presentar en calquera dos puntos habilitados legalmente para iso a solicitude de licenza para a execución das obras ou actividades que pretendan levar a cabo, acompañado da documentación esixida no Anexo I desta ordenanza.*

*Con todo, a solicitude de licenza só comezará a surtir efectos desde o momento no que o correspondente escrito e a documentación esixida no Anexo I, tivesen entrada no Rexistro do Concello.*

*2.- Na súa solicitude a persoa interesada (persoa física ou xurídica) acreditará a representación en que actúa e deberá indicar o domicilio para os efectos de notificacións.*

*3.- A documentación presentada, así coma o proxecto técnico ou memoria, unha vez concedida a correspondente licenza, quedarán incorporados a ela como condición material da mesma.*

*4.- A tramitación da licenza de edificación farase conxunta e simultaneamente, se fora necesario, coas licenzas de acometida ás redes xerais de abastecemento de auga e saneamento (sumidoiros e pluviais), así coma as licenzas de actividade dos garaxes ou calquera outra que sexan necesarias para o normal funcionamento do edificio, construción ou instalación.*

*O procedemento rematará coa resolución única outorgando ou denegando todas as licenzas*

*5.- O Rexistro xeral de entrada remitiralle a documentación presentada ao negociado de estatística para que procedan a sinalar o número de policía que lle corresponde ao inmovible.*



#### **Artigo 14.- Supostos de simultaneidade de obras e actividades**

Nos casos en que unha das actuacións pretendidas se encontrase sometida ao réxime de licenza e a outra ao réxime de comunicación previa ou ben cando ambas as actuacións estivesen suxeitas ao mesmo réxime actuarase do seguinte modo:

- a) Cando a actividade pretendida estivese sometida ao réxime de licenza, deberase obter esta con anterioridade, ou cando menos simultaneamente, antes de dar inicio á execución das obras
- b) Con carácter xeral, todas as actividades que para a súa implantación precisen da previa realización de obras que requiran de licenza, a licenza de actividade e a de obras tramitaranse simultaneamente en expedientes independentes e concederanse conxuntamente segundo o artigo 196.2 da Lei 9/2002, LOUGA.

#### **Artigo 15.- Emendas de deficiencias e mellora da solicitude**

1.- Os servizos administrativos competentes dispoñen dun prazo de cinco días para examinar a solicitude e a documentación achegadas. Se a solicitude de licenza non reunise os requisitos sinalados ou se a documentación estivese incompleta ou sufrise omisións, deficiencias ou imprecisións (á marxe das cuestións técnicas ou xurídicas que serán obxecto dos informes), requirirase á persoa interesada para que no prazo de dez días emende a falta ou acompañe a documentación preceptiva, con indicación de que, se así non o fixese, teráselle por desistido do seu pedimento, previa resolución. A práctica do requirimento implicará a suspensión da tramitación do procedemento.

2.- A persoa interesada poderá solicitar ampliación do prazo se no termo concedido non puidese emendar a deficiencia, sempre que non exceda da metade do prazo inicial, que as circunstancias o aconsellen, que non se prexudique a dereitos de terceiros, nin que teña vencido o prazo inicial. A denegación da ampliación de prazo será motivada e non será susceptible de recursos.

3.- Cuberto pola persoa interesada o requirimento de emenda ou efectuada, no seu caso, a mellora da súa solicitude, entenderase como data de inicio do procedemento, a todos os efectos, a que corresponda á entrada da documentación completa no rexistro do órgano competente para resolver.

4.- Se no prazo outorgado desatendese o requirimento integramente ou de forma parcial, teráselle por desistido da súa solicitude. A persoa solicitante terá dereito á devolución da documentación presentada e respecto dos dereitos liquidados estarase ao que dispoñan as ordenanzas fiscais.

5.- En ningún caso poderá entenderse como mellora de solicitude a achega de documentación que supoña unha variación substancial do obxecto da mesma. Neste caso denegarase a mellora de solicitude podendo a persoa interesada iniciar novo procedemento con dita documentación.

6.- Se o expediente correspondente a unha solicitude de licenza fose arquivado porque a persoa solicitante non tivese achegado a documentación completa no prazo regulamentario, ou denegada aquela por non axustarse á normativa de aplicación, poderase, sempre e cando sexa viable urbanísticamente, solicitar unha nova licenza achegando a documentación completa ou retirando do expediente xa tramitado a documentación válida que, coa redactada de novo ou emendada, complete a esixida pola normativa de aplicación. En todo caso, esta actuación considérase como nova solicitude para os efectos de data de presentación e réxime aplicable.

#### **Artigo 16.- Modificacións ao proxecto presentado**

Se antes de que se concedese a licenza se pretendesen modificacións ao proxecto presentado, e estas modificacións alterasen determinacións fundamentais ou significativas do proxecto (no caso das licenzas urbanísticas, cambio ou incremento de aproveitamento urbanístico, volume, altura, ocupación en planta, afectación á contorna, etc.; e no caso das licenzas de actividade, modificación da actividade, alteración das medidas correctoras ou de seguridade previstas, etc.) a persoa interesada deberá presentar, segundo os casos, un novo proxecto que substitúa integramente ao anterior ou un proxecto complementario nos termos establecidos no Anexo I.

### **Artigo 17.- Informes técnicos e emendas de deficiencias.**

1.- Cando na instrución do procedemento sexa preceptivo un informe do mesmo órgano ou distinto a aquel que ten a competencia para resolver, deberá ser tramitado no prazo de dez días. De non emitirse o informe en dito prazo poderanse proseguir as actuacións calquera que sexa o carácter do informe e considerárase tramitado favorablemente, agás no suposto de informes preceptivos que sexan vinculantes para a resolución do procedemento, sempre que unha Lei así o estableza.

2.- A solicitude de informes que sexan preceptivos e vinculantes do contido da resolución a órganos de distintas administracións, suspenderá o prazo máximo legal para resolver o procedemento e notificar a resolución, polo tempo que medie entre o pedimento, que deberá comunicarse ás persoas interesadas, e a recepción do informe, que igualmente lle deberá ser comunicado aos mesmos. O prazo máximo de suspensión será o establecido legalmente para cada caso.

3.- En ningún caso se recabarán informes para as actuacións que sexan inviables urbanisticamente.

4.- Os servizos municipais emitirán os informes técnicos e xurídicos que sexan necesarios para a resolución da solicitude. Nos supostos de obras maiores, pronunciaranse sobre:

- Determinacións urbanísticas: adecuación ao planeamento vixente.
- Cumprimento das condicións de seguridade.
- Cumprimento das condicións de salubridade.
- Cumprimento da normativa de habitabilidade.
- Cumprimento das condicións de accesibilidade.
- Cumprimento do anexo de obras de urbanización: cesión de viais, servizos urbanísticos da parcela e obras ordinarias de urbanización a executar
- Determinacións urbanísticas en relación ás obras auxiliares (piscinas, pechamentos, alpendres etc.).
- Acta de aliñacións e rasantes da parcela

5.- E, nos supostos de obras menores, as cales se resolverán utilizando o procedemento de comunicación previa, os informes técnicos deberán emitirse con relación ás determinacións urbanísticas e á normativa sectorial de aplicación ás actuacións proxectadas.

6.- Se da análise da documentación, os servizos técnicos e xurídicos apreciasen no proxecto deficiencias emendables, previo ao informe definitivo, requirirase á persoa solicitante para que proceda a emendalas.

O transcurso do prazo máximo para ditar resolución expresa poderá interromperse, segundo o disposto no artigo 15 desta ordenanza, por unha soa vez mediante un único requirimento para a emenda de deficiencias de fondo.

O requirimento de emendas será único e deberá precisar todas as deficiencias, sinalando o precepto concreto da norma infrinxida e o prazo para a súa emenda, incluíndo a advertencia expresa de caducidade do procedemento. O prazo para declarar a caducidade en ningún caso será inferior a tres meses.

Se a persoa solicitante non contesta, procederase, previo trámite de audiencia, a declarar a caducidade do procedemento, resolución que será adoptada polo órgano competente para resolvelo.

No suposto de que o requirimento non se cubra de forma completa ou se efectúe de maneira insuficiente, a licenza será denegada previo trámite de audiencia da persoa interesada.

Se as deficiencias fosen imposibles de emendar notificarase á persoa solicitante sobre o alcance da situación podendo solicitar, antes de que se esgote o prazo de emendas, da administración actuante a resolución expresa do expediente.

### **Artigo 18.- Suspensión do procedemento**

1.- O procedemento de outorgamento de licenzas suspenderase nos casos establecidos na lexislación xeral.

2. Se fose necesaria a previa concesión dunha autorización por parte dalgunha administración ou entidade sectorial, requirirase á persoa solicitante para que o consiga, quedando entretanto suspendido o resultado do procedemento.

3.- Tamén se suspenderá o procedemento cando sexa preceptivo remitir as actuacións a informe preceptivo doutras Administracións ou entidades entre tanto esta non se pronuncie ou transcorra o prazo que ten para facelo.

4.- Durante o prazo outorgado para a emenda de deficiencias observadas.

### **Artigo 19.- Modificación das obras contidas no proxecto**

1.- Se durante a execución das obras ou durante as tarefas para implantar a actividade se previsen ou producen variacións que alteren significativamente o proxecto ou a memoria á que se refira a licenza outorgada, o titular está obrigado a solicitar nova licenza para as mesmas e ao cumprimento das obrigas fiscais derivadas do procedemento.

2.- O resto das modificacións que non sexan significativas poderán ser salvadas no trámite de primeira ocupación ou de posta en funcionamento da actividade, se ben se esixirá que coa presentación da correspondente declaración responsable se incorporen memoria e planos da situación final da obra ou actividade nos que queden perfectamente recollidas, descritas e identificadas as variacións introducidas.

Para os efectos desta ordenanza, considéranse modificacións ou variacións non significativas aquelas que non alteren determinacións fundamentais ou significativas do proxecto, tales como: no caso das licenzas urbanísticas, cambio ou incremento de aproveitamento urbanístico, volume, altura, ocupación en planta, afectación á contorna; e no caso das licenzas de actividade, modificación da actividade, alteración das medidas correctoras ou de seguridade previstas.

### **Artigo 20. – Resolución**

1.- Emendadas as deficiencias, emitidos todos os informes preceptivos e completo o expediente, formularase proposta de resolución, que será elevada á autoridade ou órgano competente para a resolución para que adopte a decisión oportuna.

Non obstante, previamente a ditar a resolución outorgando a licenza requirirase para cubrir as seguintes actuacións previas:

a) Constitución de fianzas ou avais para garantir execución de obras de urbanización e reparación de danos en zonas públicas:

- En solo urbano consolidado deberá constituírse a fianza en metálico ou aval bancario que garanta a execución das obras de urbanización necesarias para a conversión da parcela en solar simultaneamente á edificación.
- No seu caso deberá constituírse a fianza ou o aval para garantir a reposición de danos en zonas públicas (beirarrúas, vías públicas, mobiliario urbano, arborado, redes de infraestruturas etc.)

b) Sinalización de aliñacións e rasantes:

- A determinación de aliñacións e rasantes realizarase polo persoal técnico municipal sobre o terreo, previo á proposta de resolución e cos informes técnicos e xurídicos favorables.
- Formalizarase mediante a acta co promotor da edificación e a dirección facultativa como acto previo ao outorgamento da licenza.
- Para a súa fixación, o terreo deberá estar libre de todo obstáculo.
- O técnico municipal marcará as liñas de fachada, tanto exteriores coma interiores, con puntos ou marcas precisas, cuxa situación se reflectirá nos planos achegados, así como o ancho da rúa ou rúas, acoutando a distancia ás esquinas de mazá en que se sitúen os edificios existentes máis próximos.

c) *Presentar escritura pública de cesión de viais a favor do Concello, logo de firma da acta municipal de cesión, mesmo no suposto de pechamentos con fronte á vía pública en solo urbano consolidado ou núcleo rural.*

*O prazo para cumprir as anteditas actuacións será de un mes, prorrogable excepcionalmente polo tempo indispensable para achegar o requirido, coa advertencia que de non o cumprir se lle terá por desistido da solicitude de licenza. O prazo outorgado suspende a tramitación.*

*Transcorrido o prazo para a cumprir as actuacións sen que esta se producise, formularase proposta de resolución sobre o desistimento e arquivo das actuacións.*

2.- *A resolución poderá adoptar as seguintes formas:*

- *Aceptación do desistimento e arquivo das actuacións.*
- *Concesión da licenza.*
- *Concesión de licenza con eficacia diferida ao cumprimento de determinados requisitos.*
- *Denegación da licenza, motivando detalladamente as razóns desta.*

3.- *No caso de que a licenza se outorgase condicionada ao cumprimento de determinados requisitos ou condicionantes para os que se concederá un prazo para o seu cumprimento, estes deberán xustificarse e reflectirse expresamente no acordo ou resolución que se adopte, advertindo o seu titular, que a eficacia da licenza queda suspendida até que queden cubertos, e para o caso de non cumprimentar os requisitos sinalados no prazo establecido ditarase resolución expresa da perda da súa eficacia.*

*Á marxe dos requisitos ou condicionantes específicos que poidan reflectirse na licenza outorgada, as obras deberán axustarse ás condicións xenéricas recollidas no artigo 10 desta ordenanza.*

4.- *Licenzas de parcelación urbanística:*

*Antes de ditar resolución outorgando licenza de parcelación o propietario dos terreos poderá asinar a acta de cesión de viais, en cuxo caso:*

- *As licenzas de parcelación urbanística concederanse coa esixencia da formalización en escritura pública da cesión gratuíta e sen cargas á Administración Municipal do solo destinado a viario público nos supostos de solo urbano ou de núcleo rural.*
- *A parcelación deberá formalizarse en escritura pública e inscrición no rexistro, presentando copia no Concello no prazo de un ano desde o outorgamento da licenza.*

#### **Artigo 21. - Suposto de licenza concedida con relación a un proxecto básico**

1.- *No caso de que a licenza se tivese outorgado con relación a un proxecto básico, o seu titular vén obrigado a presentar no prazo de tres meses, contado desde a notificación do outorgamento da licenza, declaración responsable con achega do correspondente proxecto de execución.*

2.- *Este prazo comezará a contar a partir da notificación da licenza outorgada sobre o proxecto básico.*

3.- *O prazo para presentar o proxecto de execución poderá prorrogarse, a instancia do interesado, por outro prazo que en ningún caso poida ser superior a outros tres meses.*

#### **Artigo 22. - Prazos para iniciar a execución das obras ou actividades autorizadas por licenza.**

1.- *As licenzas outorgaranse establecendo un prazo determinado, tanto para iniciar coma para rematar as obras ou implantar as instalacións.*

2.- *O prazo para dar inicio á execución das obras ou instalación da actividade será o establecido na respectiva licenza. A falta de determinación, sen prexuízo das prórrogas que se tiveren concedido, os prazos serán os que se indican a continuación:*

a) *Licenzas urbanísticas.*

- *Se se tivesen presentado simultaneamente proxectos básico e de execución, o prazo para iniciar as obras será de seis meses a contar da notificación da licenza.*

- Cando se concedese licenza con relación a un proxecto básico necesitado da presentación mediante declaración responsable dun proxecto de execución, o prazo para iniciar as obras será de seis meses a contar desde a presentación da declaración responsable que o achegue.

b) Licenzas de actividade.

- O prazo para dar inicio á actividade será de seis meses a contar da notificación da licenza

### **Artigo 23. - Vixilancia durante a execución das obras, control e inspección de actividades.**

1. -A execución das obras e implantación de actividades queda suxeita á vixilancia, fiscalización e revisión do Concello, quen a exercerá a través do persoal técnico e a policía local.

2.- Sen prexuízo da posibilidade de realizar outras inspeccións e comprobacións, as obras serán inspeccionadas nos seguintes momentos:

- Cando se trata de obra nova ou de ampliación:

a) Ao rematar a colocación de armaduras de cimentación e arranque da estrutura vertical,

b) Ao rematar a colocación das armaduras do elemento de estrutura horizontal co que se alcance a cota de rasante.

c) Ao rematar a colocación das armaduras ou elementos portantes da cuberta.

- Cando se trate de obras de reforma:

a) Antes de iniciar as obras.

b) Antes de proceder aos revestimentos interiores e exteriores.

- En todo caso, sen prexuízo do anterior, todas aquelas que estean de acordo coas condicións particulares da resolución da licenza ou as determinacións da certificación da declaración responsable ou a comunicación previa.

3.- O recoñecemento e o permiso para continuar as obras, farase constar en nota sucinta que asinarán un integrante da dirección facultativa, e o técnico municipal e que se unirá ao expediente. Entenderase que o concello desiste de efectuar o control se sendo requirido pola persoa interesada ou pola persoa responsable do control técnico da obra, non se comunicase nun prazo de dez días naturais.

4.- A comprobación municipal non alcanzará en ningún caso aos aspectos técnicos relativos á seguridade e calidade da obra, se non unicamente ao cumprimento do proxecto e demais condicións urbanísticas da licenza no referente a forma, canalización, superficie e volume da edificación e continuidade das obras. Non obstante, ordenarase a inmediata suspensión das obras e, de ser o caso, a realización de controis técnicos específicos, se non aparecese debidamente acreditada a efectiva dirección técnico-facultativa esixible segundo a natureza da obra.

5.- No suposto de incumprimento do disposto no apartado 12 do art. 10 desta ordenanza previo informe técnico municipal ditarase orde de execución con advertencia de execución forzosa consonte aos artigos 93 e seguintes da Lei 30/92 do 26 de novembro do réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, mediante a imposición de multa coercitiva e no seu caso a execución da fianza ou do aval bancario depositado.

6.- De detectar os técnicos municipais que a obra non se axusta ao proxecto, farano constar na acta de recoñecemento, reflectíndose as instrucións precisas e o prazo para o seu cumprimento. Advertirase que de non proceder ao seu cumprimento procederase a formular a correspondente denuncia de infracción urbanística para tramitar o expediente de reposición á legalidade urbanística e no seu caso sancionador.

Non se admitirá declaración responsable para a ocupación de edificio ou para posta en funcionamento de actividade sen adoptarse previamente as medidas de reposición da legalidade urbanística vulnerada e o aboamento das sancións impostas.

### **Artigo 24. - Prazo para o remate das obras ou actividades autorizadas por licenza e a súa prórroga**

1.- Sen prexuízo das prórrogas que se tivesen concedido, que en ningún caso superarán o prazo inicial, o prazo para rematar a execución das obras ou para rematar a implantación da actividade será, como

máximo, o de TRES anos que se contarán a partir da concesión de licenza cando se presentasen simultaneamente proxectos básicos e de execución e, noutro caso, desde a presentación da declaración responsable no rexistro municipal de entrada xunto con toda a documentación esixida nesta ordenanza a tales efectos.

2. Excepcionalmente e suficientemente motivado, poderanse establecer prazos superiores ou inferiores aos establecidos no parágrafo anterior, sen prexuízo das prórrogas que se poidan conceder de acordo con esta ordenanza.

3.- Os prazos establecidos nas licenzas para iniciar ou finalizar a execución das obras ou a implantación de actividades poderán prorrogarse a instancia do titular e con anterioridade á conclusión dos prazos expresamente establecidos naquelas.

4.- En calquera caso, a prórroga só se entenderá concedida por unha soa vez e por un prazo que non sexa superior ao inicialmente acordado, de acordo coa lexislación urbanística vixente.

### **Artigo 25. - Declaración de primeira ocupación ou de posta en funcionamento da actividade.**

1.- Nas licenzas urbanísticas, unha vez finalizadas as obras, a primeira ocupación das edificacións esixirá a presentación dunha declaración responsable por parte do seu titular á que se unirá declaración subsrita polo técnico competente que certifique o remate da obra e que as obras están completamente rematadas e axústanse á licenza outorgada.

No caso de que sexa necesaria a obtención desta, simultaneamente solicitarase a licenza de vao (entrada de vehículos desde a vía pública ás edificacións, aos locais e aos terreos edificables e no seu caso reserva de espazo para a entrada e o aparcadoiro exclusivo).

2.- Os Servizos Técnicos Municipais efectuarán as inspeccións que procedan e na emisión de informes pronunciaranse sobre:

- a) Adecuación das obras executadas ao proxecto amparado pola licenza de obras e no seu caso, as modificacións desta aprobadas ou susceptibles de seren aprobadas.
- b) Comprobación de que as obras de urbanización, poidan ser recibidas, se a licenza de obras se concedeu condicionada á execución simultánea das obras de urbanización, ou de adaptación do solo urbano á condición de soar.
- c) Comprobación que formalizou en escritura pública a cesión de viarios.

3.- Nas licenzas de actividade, a posta en funcionamento da actividade, esixirá a presentación dunha declaración responsable por parte do seu titular á que se unirá declaración subsrita pola persoa técnica competente que certifique a posta en funcionamento da actividade na que declare que a actividade se axusta á licenza outorgada e que os sistemas correctores empregados funcionan con plena eficacia e seguridade, especificando no seu caso o grao de emisións. De térense executado obras esixírase tamén a declaración responsable de fin de obra.

No suposto da posta en funcionamento da actividade deberá presentar certificado de medición de illamento acústico.

### **Artigo 26. - Extinción e caducidade das licenzas.**

1.- As licenzas extinguíranse nos seguintes supostos:

- a) Cando se proceda á derruba do edificio.
- b) Cando sobre o mesmo inmovible ou espazo físico se outorgase posteriormente outra licenza ou se presentase outra declaración responsable ou comunicación previa.
- c) Cando sen ningún acto administrativo expreso ou implícito se producise a total rehabilitación do espazo ou local ou se destinase a outra actividade distinta.
- d) Nas concedidas para o uso provisional cando se tiver cumprido o prazo ou a condición para a que se outorgou.

2.- Á marxe doutros supostos legalmente establecidos, as licenzas caducarán, agás causa non imputable ao titular da licenza, nos seguintes supostos:

- a) Cando non se dese inicio á execución das obras ou establecemento das instalacións da actividade amparadas pola licenza no prazo fixado nesta Ordenanza e no plan urbanístico.
- b) Cando non se cumprise o prazo máximo de terminación nos termos establecidos nesta Ordenanza e no plan urbanístico.
- c) Cando se interrompesen a execución das mesmas actuacións por tempo superior a doce meses.
- d) A interrupción continuada do funcionamento dunha actividade durante o prazo sinalado na norma aplicable, ou no seu defecto o de doce meses.
- e) O incumprimento do deber de urbanización simultáneo á edificación implicará a caducidade da licenza.

3.- A caducidade da licenza será declarada polo órgano competente para conceder a licenza, logo de audiencia á persoa interesada unha vez transcorridos e incumplidos calquera dos antedito prazos.

4.- A declaración de caducidade extinguirá a licenza, non podendo iniciarse nin proseguir as obras ou exercer a actividade, agás traballos de seguridade e mantemento dos cales se lle dará conta ao Concello para o seu control, sen prexuízo do establecido no parágrafo seguinte.

5.- En todo caso, transcorridos tres anos desde o outorgamento da licenza sen que se tivesen iniciado as obras, a administración municipal, logo de procedemento con audiencia ao interesado, declarará a caducidade da licenza.

6.- A declaración de caducidade coa obra inacabada ou paralizada poderá dar lugar á inscrición do inmovible no Rexistro Municipal de Soares de conformidade ao disposto no art.º 190 da Lei 9/2002, desde o momento que se cree.

#### **Artigo 27. - Revisión de oficio das licenzas**

As licenzas contrarias ao ordenamento urbanístico poderán ser revisadas de oficio a través dalgún dos procedementos contemplados nos artigos 102 e seguintes da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

### **CAPÍTULO TERCEIRO. Actuacións sometidas ao réxime de licenzas**

#### **Artigo 28. - Actuacións urbanísticas sometidas ao réxime de licenza urbanística.**

Sen prexuízo das demais autorizacións que sexan procedentes conforme á lexislación sectorial aplicable, están suxeitos a licenza urbanística todos aqueles actos de uso do solo, subsolo, voo, construción, instalacións, etc... nos que, en aplicación da lexislación vixente, se dean «razóns imperiosas de interese xeral» para a protección do medio e do ámbito urbano así coma para a conservación do patrimonio cultural, e en particular os seguintes:

1. As parcelacións, segregacións, normalización de terreos ou calquera outro acto de división de predios en calquera clase de solos non incluídos en proxectos de reparcelación ou compensación aprobados.
2. Os movementos de terra, obras de desmonte, explanación e terrapléns en calquera clase de solo non comprendidos en obras de edificación ou de urbanización aprobados, así coma a extracción de áridos e explotación de canteiras. Exceptuaranse os actos que fosen detallados como obras a executar nun proxecto de urbanización ou de edificación con licenza outorgada.
3. Os valados e pechamentos de parcelas que linden co sistema viario público.
4. As instalacións deportivas ao aire libre, tales como as piscinas, canchas de tenis, pistas polideportivas, campos de fútbol e similares cando afecten a parámetros urbanísticos (lindeiros, cómputos de edificabilidade, etc).
5. Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, así coma a xestión e tratamento de residuos e instalación de xeración ou infraestrutura de produción de enerxía, en particular, os xeradores fotovoltaicos, aeroxeradores etc.

6. A talla de masas arbóreas, de vexetación arbustiva ou de árbores illadas que polas súas características poidan afectar á paisaxe ou exemplares que estean protexidos, de acordo co establecido nas normativas urbanísticas e sectoriais aplicables.

7. As obras de nova planta, ampliación, reconstrucións e rehabilitacións integrais de edificios, no solo, voo e subsolo, así coma aquelas de modificación ou reformas interiores en edificios existentes que alteren as súas determinacións fundamentais.

Para estes efectos enténdese como alteración de determinacións fundamentais do inmovible aquelas modificacións que supoñan cambios de uso, afecten ás condicións de volume e forma dos edificios (incluído o pechamento ou acristalamento de terrazas existentes), á posición e ocupación do edificio na parcela, aos elementos estruturais do edificio, á edificabilidade, habitabilidade, ao número de vivendas, locais ou prazas de garaxe, ás condicións de seguridade así coma ás de estética de tratarse de obras en áreas ou elementos protexidos.

8. Instalación de casas prefabricadas e outros elementos análogos coma os quioscos, provisionais ou permanentes, agás aqueles que se efectúen dentro de campamentos legalmente autorizados.

9. A modificación da estrutura ou do aspecto exterior dos edificios e instalacións.

Para estes efectos enténdese por modificación do aspecto exterior dos edificios o conxunto de obras a realizar nas fachadas do edificio que afecten significativamente a elementos estruturais das fachadas, supoñan modificación de tipoloxía edificatoria ou cambio dos materiais da fachada, leven consigo modificacións de ocos ou composición do inmovible, cambios de cuberta das edificacións, etc. Non se inclúen neste concepto os traballos de mantemento, conservación, limpeza ou pintado de fachada.

10. Actuacións que se pretendan realizar en bens declarados de interese cultural ou incluídos no Catálogo do patrimonio cultural de Galicia ou no seu ámbito, así coma tamén naqueles incluídos no catálogo do Plan municipal.

11. A derruba das construcións e dos edificios, salvo nos casos declarados de ruína ou aqueles derivados dunha orde de execución.

12. As obras ordinarias de urbanización non incluídas en proxectos de urbanización e os demais actos que sinalen os instrumentos de plan urbanístico, mesmo cando se trate da execución simultánea da urbanización coa edificación.

13. A realización de todo tipo de obras ou actuacións que se teñan que realizar en dominio público municipal ou que requiran a conexión con servizos urbanísticos municipais.

14. Actuacións que se pretendan realizar en terreos ou bens que esixindo a intervención do Concello precisen ademais de informes preceptivos ou autorizacións sectoriais doutras Administracións.

15. Execución de obras, construcións, instalacións ou implantación de usos provisionais destinados a espectáculos, actividades recreativas, comerciais, deportivas etc., e en xeral todas aquelas que teñan carácter temporal.

16. Realización de obras, construcións ou instalacións en solo rústico que requiran de autorización autonómica.

17. Obras de aperturas de camiños e accesos a parcelas previstos no plan.

18. E en xeral en todas aquelas obras ou actuacións asimiladas ás anteriores que non se encontren especificamente contempladas nos supostos anteriores nas que se aprecien «razóns imperiosas de interese xeral» en razón á natureza destas e á súa incidencia na protección do medio e do ámbito urbano.

## **Artigo 29. - Actividades ou servizos sometidos ao réxime de licenza de actividade**



Sen prexuízo das demais autorizacións que sexan procedentes conforme á lexislación sectorial aplicable, están suxeitos a licenza de actividade, téñanse que realizar obras ou non, todos os actos de implantación, modificación ou cambio de actividades que se pretendan desenvolver nun determinado local ou na vía pública nos que, en aplicación da lexislación vixente, se dean «razóns imperiosas de interese xeral» para a protección do medio e do ámbito urbano así coma para a conservación do patrimonio cultural, e en particular os seguintes:

1.- As actividades contempladas no Decreto 133/2008, de 12 xuño, regulamentador da avaliación de incidencia ambiental, que se deba someter a ditame de avaliación de incidencia ambiental por parte da Consellaría competente en materia de medio:

*Comerciais:*

- As que teñen que someterse a avaliación de incidencia ambiental segundo o Decreto 133/2008 do 12 de xuño.

*Industriais:*

- As que teñen que someterse a avaliación de incidencia ambiental segundo o Decreto 133/2008 do 12 de xuño.

*Almacéns:*

- Almacenamento de obxectos e materiais, con superficie superior a 500 m<sup>2</sup>.

- Todos os almacéns de produtos químicos, farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, praguicidas, herbicidas, pinturas, vernices, ceras, pneumáticos, con independencia da súa superficie.

2.- Os locais fixos nos que se desenvolvan as seguintes actividades consideradas no Decreto 292/2004, do 18 de novembro modificado por Decreto n.º 160/2005 do 2 de xuño, polo que se aproba o Catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas da Comunidade Autónoma de Galicia:

- Espectáculos públicos que inclúe cinemas, teatros, auditorios, salas de actuacións, recintos feirais, actividades audiovisuais, etc.

- Actividades recreativas de ocio e entretemento que inclúen as de salas de xogo, salas de festas, discotecas, salas de baile, pubs, karaoke, cibercafés ou salóns ciber, etc.

- Actividades recreativas de restauración que inclúe restaurantes, bares ou cafés, tablaos, cafeterías, etc.

3.- Aquelas que quedan exceptuadas do ámbito de aplicación da Lei 17/2009, do 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio:

a) Os servizos non económicos de interese xeral.

b) Os servizos financeiros.

c) Os servizos e redes de comunicacións electrónicas, así coma os recursos e servizos asociados no que se refire ás materias que se rexen pola lexislación sobre comunicacións electrónicas.

d) Os servizos no ámbito do transporte, incluídos os transportes urbanos, e da navegación marítima e aérea, incluídos os servizos portuarios e aeroportuarios necesarios para levar a cabo a actividade de transporte, exceptuando a actividade das plataformas loxísticas das empresas e das actividades necesarias para o seu funcionamento.

e) Os servizos das empresas de traballo temporal.

f) Os servizos sanitarios, incluídos os servizos farmacéuticos, realizados ou non en establecementos sanitarios e independentemente do seu modo de organización e de financiamento a escala estatal e do seu carácter público ou privado, prestados por profesionais da saúde aos seus pacientes, co obxecto de avaliar, manter ou restaurar o seu estado de saúde, cando estas actividades estean reservadas a profesións sanitarias regulamentadas.

g) Os servizos audiovisuais, incluídos os servizos cinematográficos, independentemente do seu modo de produción, distribución e transmisión e a radiodifusión, exceptuando as actividades de comercio polo miúdo dos produtos audiovisuais.

h) As actividades de xogo, incluídas as lotarías, que impliquen apostas de valor monetario.

i) As actividades que supoñan o exercicio da autoridade pública, en particular as dos notarios, rexistradores da propiedade e mercantís.

j) Os servizos sociais relativos á vivenda social, a atención á infancia e o apoio a familias e persoas temporal ou permanentemente necesitadas provistos directamente polas Administracións Públicas ou

por prestadores privados na medida que os devanditos servizos se presten en virtude de acordo, concerto ou convenio coa referida Administración.

k) Os servizos de seguridade privada.

4.- Servizos sociais relativos á vivenda social, a atención á infancia (gardarías) e apoio a familias e persoas temporal ou permanentemente necesitadas provistos directamente pola administración pública ou por prestadores privados na medida de que os devanditos servizos se presten en virtude de acordo, concerto ou convenio coa referida administración.

5.- Garaxes para estacionamento de vehículos (comunitarios que se solicitará coa solicitude de licenza de obras do edificio, ao materializar o estándar urbanístico de prazas de garaxe/vivenda ou superficie comercial construída). Garaxes comerciais.

6.- Aquelas actividades que requiran de emisión informe e/ou autorización doutra administración distinta da Administración Local, dentro do propio procedemento de licenza de actividade:

- . Empresas funerarias (sanidade).
- . Establecementos e servizos biocidas (sanidade).
- . Infraestruturas de augas de consumo humano: depósitos, estacións de tratamento de auga potable (sanidade).
- . Centros de tatuaxe, piercing e micropigmentación (sanidade).
- . Centros de bronceado (sanidade).
- . Piscinas colectivas (sanidade).
- . Elaboración, envasado, almacenaxe e venda de comidas preparadas directamente ao consumidor final (sanidade); etc.

7.- Actividades autorizables e/ou permitidas que poidan desenvolverse no solo rústico, con independencia do seu carácter de uso construtivo ou non construtivo.

8.- En xeral aquelas actividades que se pretendan desenvolver en terreos ou bens que esixindo a intervención do Concello precisen ademais de autorizacións sectoriais doutras Administracións.

9.- Actividades que se pretendan levar a cabo en bens declarados de interese cultural ou incluídos en Catálogo do patrimonio cultural de Galicia ou no seu ámbito, así como tamén naquelas incluídas no catálogo do plan municipal.

10.- E en xeral en todas aquelas obras ou actuacións non especificamente consideradas nos supostos anteriores nas que se aprecien «razóns imperiosas de interese xeral» en razón á natureza destas e pola súa incidencia no medio do seu ámbito.

#### **CAPÍTULO CUARTO.**

##### **Protección da legalidade urbanística ou ambiental de obras ou actividades suxeitas a licenza.**

##### **Artigo 30. - Control municipal sobre as obras ou actividades suxeitas a licenza**

1.- O Concello exercerá todas as súas funcións de control sobre as obras ou actividades suxeitas a licenza, tanto antes coma despois de seren solicitadas, e no seu caso, unha vez obtidas. En todo caso serán obrigatorias as enunciadas no artigo 23 desta ordenanza.

2.- O control municipal sobre a execución das obras sometidas ao réxime de licenza axustarase aos termos establecidos na lexislación urbanística sobre protección da legalidade urbanística.

3.- O mesmo réxime de control municipal exercerase sobre o exercicio de actividades, se ben adaptando a estas o relativo á protección da legalidade urbanística e/ou ambiental no que lle resulte de aplicación.

#### **TÍTULO III. DAS ACTUACIÓNS SOMETIDAS AO RÉXIME DE DECLARACIÓN RESPONSABLE E COMUNICACIÓN PREVIA.**

---

##### **CAPÍTULO PRIMEIRO.-**

## **Réxime xurídico común das actuacións sometidas ao réxime de declaración responsable e comunicación previa.**

### **Artigo 31. - Obxecto e efectos da presentación da declaración responsable ou comunicación previa.**

1.- Nos termos legalmente establecidos, a declaración responsable ou a comunicación previa é a notificación que presenta un interesado perante a Administración municipal, á que debe unirse a documentación esixida en cada caso, en virtude da cal pon no seu coñecemento o exercicio do seu dereito preexistente para executar unhas determinadas obras ou actuacións ou para desempeñar determinadas actividades ou servizos.

2.- Con carácter xeral, a presentación da declaración responsable ou comunicación previa conforma un acto administrativo implícito que lle permite á Administración coñecer a existencia do exercicio dos dereitos a que se refire o parágrafo anterior, sen prexuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección atribuídas ao Concello.

3.- O exercicio dos devanditos dereitos encóntrase supeditado á presentación no Rexistro Xeral do Concello da correspondente documentación completa segundo o tipo de obra ou actividade de que se trate.

4.- Non obstante a declaración responsable ou a comunicación previa non producirán efectos:

a) Cando non teña entrada no Rexistro do Concello toda a documentación de carácter esencial esixida en cada caso.

b) Cando o contido das actuacións notificadas ao Concello non tivesen encaixe nos supostos previstos para a declaración responsable ou para a comunicación previa, sen prexuízo do establecido nos artigos 4 e 5 desta ordenanza.

c) Cando para o desenvolvemento das obras ou actividade fose preceptivo informe ou autorización previa doutros organismos públicos.

d) Cando a actuación efectivamente desenvolvida pola persoa interesada non se axuste ao declarado ou comunicado.

5. A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato, manifestación ou documento que se acompañe ou incorpore á declaración responsable ou comunicación previa ou a súa non presentación perante a Administración determinará a imposibilidade de iniciar ou de continuar co exercicio do dereito a executar as obras ou actuación pretendidas ou a desempeñar a actividade manifestada, sen prexuízo das responsabilidades penais, civís ou administrativas a que houbese lugar.

### **Artigo 32. - Alcance do control da declaración responsable ou comunicación previa**

Nos supostos de actuacións sometidas ao réxime de declaración responsable ou comunicación previa, a intervención municipal no exame da documentación circunscribírase á comprobación da integridade formal da notificación efectuada ao Concello, e a suficiencia legal do proxecto técnico, memoria ou calquera outra documentación esixible para executar as obras e instalacións necesarias para prestar a actividade, así coma a verificar a súa conformidade coa adecuación da actividade ou a obra ás ordenanzas municipais, á legalidade urbanística, á normativa de seguridade, sanitaria, ambiental e aquelas outras que resulten esixibles, valorando no seu caso as medidas correctoras propostas e o seu grao de eficacia, nos mesmos termos e co mesmo alcance que os establecidos para a licenza, extremos que se farán constar por escrito no informe emitido ao respecto polos servizos técnicos municipais do departamento de urbanismo.

### **Artigo 33. - Obrigas do titular en relación coa execución de obras ou exercicio de actividades sometidas a declaración responsable e/ou a comunicación previa.**

1.- O titular dos dereitos derivados dunha declaración responsable ou comunicación previa, está obrigado a executar as obras e instalacións nos prazos establecidos no artigo 37 e 38 desta ordenanza e a solicitar, se é o caso, as prórrogas dos prazos previstos, así como a introducir as modificacións ou alteracións que sexan necesarias.

2.- Ao remate das obras ou tras a implantación das instalacións, o seu titular virá obrigado, nos termos que se especifican nesta ordenanza, a presentar declaración responsable de primeira ocupación (actuacións urbanísticas) ou de posta en marcha da actividade (actuacións de actividade) xustificativa de que as obras executadas ou instalacións implantadas se axustan ao proxecto ou memoria presentado, a partir de cuxo momento estará en condicións de darlle o uso previsto ou a iniciar a actividade de que se trate.

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **Tramitación da declaración responsable e comunicación previa.**

#### **Artigo 34. - Presentación da declaración responsable ou comunicación previa.**

1.- Nos casos que esta Ordenanza someta a execución de obras ou exercicio de actividade ao réxime de declaración responsable ou comunicación previa, as persoas interesadas deberán presentar en calquera dos puntos habilitados legalmente para iso o correspondente escrito no que describirán as actuacións que pretendan levar a cabo.

2.- Aos devanditos escritos acompañarase:

. A documentación esixida regulamentariamente en cada caso.

. Un exemplar do Proxecto suscrito polo persoal técnico competente, ou no seu caso Memoria, nos termos que se establecen nos anexos desta Ordenanza.

. Mención expresa da data en que se dea inicio á execución das obras, prazo de duración estimada daquelas até a súa total finalización e data de inicio da actividade declarada.

. A formulación de declaración responsable e comunicación previa está suxeita ao pagamento das taxas establecidas na ordenanza fiscal correspondente. O xustificante de ingreso destas deberá achegarse á solicitude.

3.- A persoa interesada só poderá dar comezo á execución das obras ou ao exercicio da actividade unha vez presentada a declaración responsable e/ou a comunicación previa coa documentación completa nos termos establecidos nesta Ordenanza.

#### **Artigo 35. - Emenda de deficiencias e mellora da declaración responsable ou comunicación previa.**

1.- Se os servizos municipais detectasen omisións, deficiencias ou imprecisións ben na declaración responsable e/ou comunicación previa, ben na documentación achegada que impedira o exercicio do dereito, requirirase á persoa interesada para que no prazo de 10 días as complete, emende ou aclare, coa indicación de que, entrementres, queda suspendida a execución das obras, montaxe das instalacións ou o exercicio da actividade. Advertiráselle ademais que en caso de incumprimento ou defectuoso acatamento do requirimento se ditará resolución nos termos contidos no parágrafo 4 deste artigo.

2.- A persoa interesada poderá solicitar ampliación do prazo se no termo concedido non puidese emendar a deficiencia. A denegación da ampliación de prazo será motivada.

3.- Cumprido pola persoa interesada o requirimento de emenda e mellora de solicitude, alzarase a suspensión decretada.

4.- Se a persoa interesada non cumprise o requirimento, ditarase resolución declarando sen efecto o exercicio do dereito para a execución de obras ou exercicio das actividades declaradas ou comunicadas e, no seu caso, impondráselle á persoa interesada a obriga de restituír a situación alterada ao momento anterior á declaración ou comunicación presentada.

#### **Artigo 36. - Modificacións ao proxecto presentado.**

Se a persoa interesada tivese introducido variacións significativas respecto ás obras ou actividades contidas no proxecto ou memoria presentadas coa declaración responsable ou comunicación previa, virá obrigada a presentar unha nova declaración ou comunicación con achega, segundo os casos, dun novo proxecto (ou memoria) que substitúa integramente ao anterior ou un proxecto (ou memoria)

complementario. En todo caso, esta actuación considérase como nova declaración ou comunicación para todos os efectos.

**Artigo 37. - Prazos para iniciar a execución das obras ou actividade nos casos de declaración responsable ou comunicación previa.**

1.- O prazo para dar inicio á execución das obras ou instalacións da actividade sometidas ao réxime de declaración responsable ou comunicación previa será o establecido na respectiva declaración responsable ou comunicación previa.

2.- Non obstante, este prazo non poderá superar os seis meses no caso de que as actuacións se encontren sometidas ao réxime de declaración responsable, ou no de tres meses se estiveren suxeitas ao de comunicación previa.

**Artigo 38. - Prazos para finalizar a execución das obras ou actividade nos casos de declaración responsable ou comunicación previa**

Sen prexuízo da prórroga que se tivese concedido, o prazo para rematar a execución das obras ou instalacións da actividade sometidas ao réxime de declaración responsable ou comunicación previa será o establecido na respectiva declaración responsable ou comunicación previa.

**Artigo 39. - Prórroga na execución das obras ou implantación de actividades sometidas a declaración responsable ou comunicación previa.**

1.- Os prazos establecidos na declaración responsable ou comunicación previa para a execución das obras ou implantación de actividades poderán prorrogarse a instancia do titular e con anterioridade á conclusión dos prazos expresamente establecidos naquelas.

2.- En calquera caso, a prórroga só se entenderá concedida por unha soa vez e por un prazo que non sexa superior ao inicialmente fixado no correspondente escrito.

**Artigo 40. - Extinción e caducidade das declaracións responsables ou comunicacións previas**

1.- Os dereitos derivados de declaracións responsables ou comunicacións previas extinguíranse polas mesmas causas que as establecidas para as licenzas.

2.- Os dereitos derivados de declaracións responsables ou comunicacións previas poderán declararse caducados, agás causa non imputable ao seu titular, nos seguintes casos:

a) Cando non se iniciase a execución das actuacións notificadas no prazo fixado na correspondente declaración responsable ou comunicación previa ou, no seu defecto, no de seis meses se se tratase de declaracións responsables, ou no de tres meses no caso das comunicacións previas.

b) Cando non se rematase a execución das actuacións notificadas no prazo fixado na correspondente declaración responsable ou comunicación previa ou, no seu defecto, no prazo de dezoito meses.

c) Cando se interrompese a execución das actuacións por tempo superior a tres meses.

d) No caso da prestación de servizos ou exercicio de actividades cando non se iniciase a actividade nos tres meses seguintes á finalización das obras ou implantación das instalacións.

3.- En todo caso, a caducidade das actuacións declaradas ou comunicadas declararase logo de audiencia da persoa interesada.

4. A declaración de caducidade extinguirá os dereitos derivados da declaración ou comunicación, non podéndose iniciar nin proseguir as obras ou exercer a actividade, agás traballos de seguridade e mantemento dos cales se lle dará conta ao Concello para o seu control, sen prexuízo do establecido no parágrafo seguinte.

5. En todo caso, transcorridos tres anos desde o acto de recoñecemento dos dereitos derivados das declaracións responsables ou comunicacións previas sen que se tivesen iniciado as obras entenderase caducado automaticamente e non se poderán iniciar as obras sen ter presentado unha nova declaración responsable ou comunicación previa axustada á ordenación urbanística ou medioambiental en vigor.

#### **Artigo 41. - Resolución das actuacións declaradas ou comunicadas**

No prazo de 6 meses desde a finalización das obras ou iniciada a actividade segundo se recolleu na declaración responsable ou comunicación previa emitírase pola administración resolución administrativa manifestando o cumprimento das determinacións recollidas no artigo 32 e a adecuación das obras executadas ou actividades desenvolvidas coa declaración responsable ou comunicación previa.

Transcorrido o prazo de 6 meses desde a comunicación polo administrado á administración do remate das obras ou o inicio da actividade, entenderase estimada a solicitude.

#### **CAPÍTULO TERCEIRO. –**

##### **Disposicións específicas para as actuacións sometidas ao réxime de declaración responsable** **Artigo 42. - Actuacións urbanísticas sometidas ao réxime de declaración responsable.**

Están sometidas ao procedemento de declaración responsable as seguintes actuacións:

- a) A execución das obras de nova planta consideradas no proxecto de execución cando desenvolvan un proxecto básico autorizado previamente.
- b) A derruba de construcións que sexan consecuencia directa da declaración dun edificio en situación de ruína que leva implícita a súa demolición.
- c) A primeira ocupación das obras realizadas con licenza concedida ao amparo da presente ordenanza ou funcionamento dos edificios.

##### **Artigo 43. - Exercicio de actividades sometidas ao réxime de declaración responsable.**

Cando se trate da prestación de servizos ou exercicio de actividades está sometida ao procedemento de declaración responsable a inicial posta en funcionamento da actividade.

#### **CAPÍTULO CUARTO.**

##### **Disposicións específicas para actuacións sometidas ao réxime de comunicación previa**

##### **Artigo 44. - Actuacións urbanísticas sometidas ao réxime de comunicación previa.**

1.- Por este procedemento de comunicación previa tramitárase a execución daquelas obras ou actuacións non incluídas no réxime de licenza ou declaración responsable que, sendo conformes co uso urbanístico, polo seu reducido impacto urbanístico e escasa entidade técnica non esixan un control previo para determinar a súa adecuación á normativa aplicable.

2.- En xeral, están suxeitos a este procedemento as seguintes obras:

Actuacións en edificios:

- a) Obras de conservación ou substitución de instalacións do edificio ou de elementos construtivos non estruturais xerais da edificación.
- b) Obras de restauración e rehabilitación de fachadas, medianeiras, patios ou terrazas. Inclúe a substitución de carpintería exterior (non comprende a modificación de tipoloxía de materiais de rematado da fachada visible desde vía pública, nin o pechamento ou acristalamento das terrazas).
- c) Instalación de infraestruturas comúns do edificio, tales como baixantes, chemineas, sistemas de aire acondicionado, telecomunicacións, instalación de placas solares ou fotovoltaicas, antenas (non inclúe as de telefonía móbil) e outras instalacións comúns.

Actuacións en locais ou vivendas:

- d) Reformas de locais ou vivendas (inclúe a modificación da distribución interior sen afectación de elementos estruturais).
- e) Instalación de novos elementos publicitarios en locais comerciais (rótulos, toldos, bandeirolas, etc.).

Actuacións en terreos:

- f) Acondicionamento de espazos libres de parcela consistentes en axardinamento, pavimentación, implantación de bordos, etc.
- g) Instalación e construción de valados e pechamentos de parcelas e soares, nas zonas que non lindan con sistema viario.

h) *Reparación ou modificación de instalacións deportivas ao aire libre: piscinas, canchas, campos etc.*

*En xeral non será necesaria a obtención de licenza municipal, senón que abondará cunha comunicación previa mediante escrito presentado no Rexistro municipal pola persoa interesada nos casos considerados como obra menor na normativa municipal ou na lexislación urbanística vixente.*

*Exceptúanse do disposto no parágrafo anterior as obras en edificios catalogados cuxo réxime de protección alcance algún dos elementos que sexan obxecto de tales obras.*

#### **Artigo 45. - Exercicio de actividades sometidas ao réxime de comunicación previa.**

*1.- Por este procedemento de comunicación previa tramitarase o exercicio daquelas actividades que, sen estar contempladas nos supostos de licenza ou declaración responsable, cumbran os usos urbanísticos establecidos para a zona e teñan unha reducida repercusión ambiental e escasa entidade técnica que non esixa un control previo para determinar a súa adecuación á normativa aplicable.*

*2.- En concreto están suxeitas a este réxime as actividades inocuas e para a implantación de meros usos sempre que:*

- a) Trátase de actividades cunha superficie do local destinada ao público ou a almacenamento inferior a 500 m<sup>2</sup>, agás as de produtos químicos ou farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, praguicidas, herbicidas, pinturas, vernices, ceras ou pneumáticos,*
- b) Non dispoñan no seu interior de instalacións ou aparatos que por si mesmos poidan ser constitutivos dunha actividade clasificada.*

*3.- A enumeración de actividades que se fai a continuación é a título meramente informativo que inclúe algunhas excepcións:*

- a) Comercio ao por menor de alimentos, bebidas e tabaco en establecementos especializados, (agás carnicerías e charcuterías, elaboración, envasado, almacenaxe e venda de comidas preparadas directamente ao consumidor final).*
- b) Comercio polo miúdo de artigos de beleza e hixiene.*
- c) Comercio polo miúdo de téxtiles, pezas de vestir, calzado e artigos de coiro.*
- d) Comercio polo miúdo de mobles, aparatos de iluminación e outros artigos para o fogar.*
- e) Comercio polo miúdo de electrodomésticos, aparatos de radio, televisión e son.*
- f) Comercio polo miúdo de ferraxaría, vidro, pinturas e materiais de bricolaxe.*
- g) Comercio polo miúdo de materiais de construción, e material de saneamento.*
- h) Comercio polo miúdo de libros, xornais e papelaría.*
- i) Comercio polo miúdo de óptica, fotografía e precisión.*
- j) Comercio polo miúdo de artigos de relojaría, xoiaría e prataría.*
- k) Comercio polo miúdo de xoguetes e artigos de deporte.*
- l) Comercio polo miúdo de artigos de drogaría, papeis pintados e revestimentos de solos.*
- ll) Comercio polo miúdo de sementes, flores, plantas e animais de compañía.*
- m) Galerías de arte comerciais.*
- n) Outro comercio polo miúdo de artigos novos en establecementos especializados ou non especializados.*
- ñ) Comercio polo miúdo de bens de segunda man e anticuarios.*
- o) Industriais sempre que a potencia mecánica instalada non supere os 15 Kw. e a súa superficie non supere os 400 m<sup>2</sup>:*
  - . Talleres de confección, xastraría, peletaría e similares.*
  - . Talleres auxiliares de construción, tales como carpintaría, albanelaría, escaiolista, cristalería, electricidade, fontanaría, calefacción e aire acondicionado.*
  - . Talleres de encadernación e afíns.*
  - . Talleres de relojaría, ourivaría, óptica, ortopedia, e outros afíns aos anteriormente indicados.*
  - . Reparación de efectos persoais e aparellos domésticos.*
- p) Almacéns:*
  - . Actividades de almacenamento de equipos e produtos agrícolas, sempre que non contén con sistemas de refrixeración e/ou sistemas forzados de ventilación, que como máximo conteñan 2.000 litros de gasóleo ou outros combustibles.*

Actividades de almacenamento de obxectos e materiais, sempre que a súa superficie sexa inferior a 500 m<sup>2</sup>, agás as de produtos químicos ou farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, praguicidas, herbicidas, pinturas, vernices, ceras ou pneumáticos.

q) Outras actividades:

- . Centros e academias de ensino, agás salas de baile, música e canto.
- . Despachos profesionais (avogados, arquitectos, médicos), xestorías, oficinas e similares, agás que dispoñan de aparatos ou instalacións de raios X ou similares
- . Barbarías, saunas, institutos de beleza e similares (agás que dispoñan de instalacións de raios UVA ou similares).
- . Garaxes para estacionamento de até dous vehículos
- . Colocación de carteis ou rótulos visibles desde a vía pública.
- . Clínicas veterinarias (neste suposto deberá achegarse a previa comunicación á Consellaría competente en materia de benestar animal).
- . Plantas de tratamento de augas residuais para poboacións inferiores a 2.000 habitantes equivalentes.

4.- As transmisións ou cambios de titularidade de actividades con licenza, declaración responsable ou comunicación previa en vigor, dentro do mesmo uso, categoría e clase, sempre que cumprindo os requisitos do art.º 6 desta ordenanza, concorran a totalidade das seguintes condicións:

- . Que non haxa ampliación ou modificación de instalacións ou da actividade que requira a aplicación de novas medidas correctoras.
- . Que a ocupación teórica previsible do local non aumente ou non se alteren as condicións de evacuación e seguridade consideradas na licenza, declaración responsable ou comunicación previa en vigor.
- . De pretendese executar obras no inmovible, ademais do cambio de titularidade, requirirase que se presente a correspondente licenza, declaración responsable ou comunicación previa

#### **CAPÍTULO QUINTO.**

##### **Protección da legalidade urbanística e/ou ambiental das obras ou actividades suxeitas a declaración responsable ou comunicación previa**

**Artigo 46. - Control municipal sobre as obras ou actividades suxeitas a declaración responsable ou comunicación previa.**

1.- O Concello conserva todas as súas funcións de control sobre as obras ou actividades suxeitas a declaración responsable ou comunicación previa, tanto antes como despois de notificadas ao Concello ou executadas.

2.- O control municipal sobre a execución de obras sometidas ao réxime de declaración responsable ou comunicación previa axustarase aos termos establecidos na lexislación urbanística sobre protección da legalidade infrinxida,.

3.- O mesmo réxime de control municipal exercerase sobre o exercicio de actividades, se ben adaptando a estas o relativo á protección da legalidade urbanística e/ou ambiental que resulte de aplicación.

O exercicio de actividades sen que a persoa interesada tivese presentado a correspondente declaración responsable ou comunicación previa asimilase ao exercicio de actividades sen licenza.

4.- Los servizos técnicos municipais do departamento de urbanismo no prazo de 6 meses deberán realizar visita de inspección xerando un acta de comprobación dos extremos anteriormente sinalados.

#### **TÍTULO IV.- EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN EXISTENTES INCOMPATIBLES CO PLAN**

---

**Artigo 47. - Outorgamento de licenzas e actuacións suxeitas ao réxime de declaración responsable ou comunicación previa en edificación, construción ou instalación fóra de ordenación.**



1.- Nas edificacións, construcións ou instalacións en situación de fóra de ordenación, as obras a realizar ou as actividades e servizos a desempeñar, estarán suxeitas ao réxime de licenzas, declaracións responsables ou comunicacións previas.

2.- As obras que se realicen en edificacións, construcións ou instalacións acollidas ao réxime de fóra de ordenación total ou absoluta, condicionarase á obtención do dereito de poder realizar obras, á renuncia expresa do incremento do valor do prezo xusto expropiatorio xerado polas devanditas obras independentemente da clase de solo no que estea situada.

3.- No proxecto ou Memoria que se presente indicárase a situación do inmovible e as causas que motivan a situación de fóra de ordenación de acordo coa normativa vixente.

#### **Artigo 48. - Edificacións, construcións ou instalacións en situación de fóra de ordenación.**

1. Os edificios e instalacións existentes con anterioridade á aprobación definitiva das normas subsidiarias do Concello de Arteixo que resultaran desconformes con este quedarán sometidos ao réxime de fóra de ordenación.

2. Nas edificacións, construcións e instalacións só parcialmente incompatibles co novo plan, poderán autorizarse ademais das obras de conservación, as necesarias para o mantemento do uso preexistente e as de adaptación á normativa en materia de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade, obras parciais e circunstanciais de consolidación, así como as de mellora, de reforma, de rehabilitación, de reconstrución e, de ampliación da superficie e volume construído, sempre que o devandito aumento se produza na parte da parcela que o plan así o permita, así coma o cambio de uso e actividades sempre que se trate dun uso permitido polo plan en máis da metade da superficie ocupada polo inmovible.

Considéranse fóra de ordenación parcial, aquelas en que a situación de fóra de ordenación é consecuencia unicamente de non axustarse ás condicións de parcela mínima, altura e número de plantas, superficie e volume máximo edificables, distancias mínimas a lindeiros e ocupación permitida. Teñen a mesma consideración de fóra de ordenación parcial aquelas edificacións, construcións ou instalacións, que estando situadas en dúas clasificacións de solo distintas, máis da metade da súa superficie ocupada sexa compatible co planeamento.

3. As edificacións, construcións ou instalacións en solo rústico que obtivesen legalmente a preceptiva licenza urbanística e que se executasen de conformidade con esta, aplicaráselles o réxime de fóra de ordenación parcial.

4. Nas construcións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo plan só poderán autorizarse obras de mera conservación, as necesarias para o mantemento do uso preexistente e as de adaptación á normativa en materia de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade.

Considéranse fóra de ordenación total ou absoluta todas aquelas edificacións, construcións e instalacións desconformes co plan urbanístico en vigor que non estean expresamente recollidas no segundo parágrafo do apartado 2 deste artigo.

5. O concello comunicarlle ao rexistro da propiedade, para os efectos da súa constancia, as limitacións e condicións especiais na concesión de licenzas en edificacións fóra de ordenación.

6. Nas edificacións, construcións ou instalacións ilegais, se xa tivese transcorrido o prazo para a acción de reposición da legalidade urbanística, quedarán na situación de fóra de ordenación total.

#### **Artigo 49. - Actuacións en edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico.**

1.- Permitirase no solo urbano e de núcleo rural, a reconstrución, a reforma e a rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda, usos residenciais e compatibles, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público, de acordo coa normativa urbanística.

A reconstrución, a reforma ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal. Así mesmo, poderá permitirse por razóns xustificadas de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público ou habitabilidade a súa ampliación, mesmo en volume independente, sen superar o 50% do volume orixinario da edificación tradicional, de acordo coa normativa urbanística.

2.- Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41 da Lei 9/2002, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas, a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, mesmo en volume independente, sen superar o 10% do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50% do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

## **DISPOSICIÓN FINAIS.**

---

### **Primeira. - Natureza xurídica dos Anexos**

Os Anexos que se incorporan a esta Ordenanza non teñen carácter regulamentario e, polo tanto, o seu contido pode ser ampliado ou modificado por resolución do Alcalde, se ben a súa obrigatoriedade se supedita á súa publicación no Boletín Oficial da Provincia.

### **Segunda. - Criterios interpretativos**

O Alcalde ditará as instrucións necesarias para a axeitada interpretación e aplicación desta ordenanza. Darase publicidade dos criterios interpretativos a través da páxina Web municipal.

### **Terceira. – Adecuación da normativa municipal á presente Ordenanza.**

Coa entrada en vigor desta ordenanza derróganse aquelas partes da normativa urbanística municipal regulamentadoras do procedemento para solicitar licenzas de edificación e uso do solo a excepción de ordenanzas fiscais.

### **Cuarta.- Réxime transitorio.**

As solicitudes de licenzas presentadas con anterioridade á entrada en vigor desta norma, e que puideran encadrarse nalgúnhas das actuacións comunicadas poderán acollerse ao réxime recollido na presente ordenanza por solicitude expresa do solicitante, e as comunicacións previas ou declaracións responsables achegadas con anterioridade a presente ordenanza tramitaranse conforme ao procedemento establecido nesta norma.

Respecto ás licenzas de primeira ocupación dos edificios que obtiveran licenza de obra antes da entrada en vigor da presente ordenanza, tal e como se deixou sinalado no artigo 42.c) seguirán os trámites para a obtención da correspondente licenza, e estarán sometidas ao réxime de declaración responsable aqueles con licenza concedida ao amparo da presente ordenanza. Polo que o artigo 25 da presente norma terá vixencia para as obras con licenza concedida ao amparo da presente ordenanza.

### **Quinta. - Entrada en vigor**

A presente Ordenanza entrará en vigor unha vez aprobada definitivamente polo Concello e publicado ou seu texto completo no Boletín Oficial da Provincia, transcorrido o prazo previsto no artigo 65.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril".

## **ANEXO I.- DOCUMENTACIÓN**

---

### **1. DOCUMENTACIÓN XENÉRICA:**

---

#### *1.1 Solicitud de licenza*

*A solicitude de licenza presentárase en modelo normalizado con expresión de:*

- a) Os datos persoais da persoa solicitante ou promotora.*
- b) Tipo de obra a executar ou de actividade a desempeñar expresando sinteticamente o seu alcance.*
- c) Situación: a súa localización exacta.*
- d) Xustificante, se é o caso, de liquidación/ingreso de tributos.*
- e) Documentación que se une.*

#### *1.2 Declaración responsable*

*Na declaración responsable o seu titular maniféstalle ao Concello, baixo a súa responsabilidade, que cumpre cos requisitos establecidos na normativa vixente para acceder ao recoñecemento dun dereito ou facultade ou para o seu exercicio, que dispón da documentación que así o acredita e que se compromete a manter o seu cumprimento durante o período de tempo inherente ao devandito recoñecemento ou exercicio, conforme aos modelos que se indicarán.*

#### *1.3 Comunicación previa*

*Na comunicación previa o seu titular pon en coñecemento do Concello os seus datos identificativos e demais requisitos esixibles para o exercicio dun dereito ou o inicio dunha actividade, de acordo co establecido no artigo 70.1 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de Réxime xurídico das administracións públicas e procedemento administrativo común de acordo aos modelo que se especificarán.*

#### *1.4 Documentación técnica*

*1.- Segundo a natureza das actuacións que se pretendan levar a cabo, deberase presentar o correspondente proxecto técnico ou memoria técnica, subscritos polo persoal técnico competente.*

*2.- Os proxectos técnicos serán de obra ou de actividade co contido e alcance que máis adiante se expresa en cada caso.*

*3.- Cando as obras a executar non precisen a redacción dun proxecto técnico, requirirase a presentación dunha Memoria explicativa da obra ou actividade que pretenda levar a cabo co suficiente detalle para que poidan valorarse e interpretarse inequivocamente na función de control por parte da Administración, indicando:*

- a) Os datos persoais da persoa solicitante ou promotora.*
- b) Tipo de obra a executar ou de actividade a desempeñar expresando sinteticamente o seu alcance.*
- c) Situación: A súa localización exacta.*
- d) Documentación gráfica suficiente para definir arquitectonicamente as obras a executar ou que describan a actividade a desempeñar.*
- e) O seu presuposto estimado.*
- f) Prazos de execución (data de inicio e remate das obras)*

*Presentaranse dous exemplares do Proxecto ou da Memoria e outras máis tamén en papel para cada un dos organismos doutras administracións que haxan de informar a solicitude.*

### **2. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA LICENZAS URBANÍSTICAS**

---

#### **2.1 Licenzas obras de nova planta, ampliación, reconstrucións e rehabilitacións integrais de edificios. (Art. 28.7 da Ordenanza)**

- *Para a admisión da solicitude de outorgamento de licenza deberanse presentar os documentos que se relacionan a continuación:*

. *Solicitud de licenza de obra maior, así coma o enganche á rede de subministracións de auga e rede de saneamento.*

. *Solicitud da licenza para as demais obras complementarias que se fagan tales como pechamentos, piscinas, edificacións auxiliares, obras ordinarias de urbanización etc... e que se recollerán no proxecto ou separatas a este.*

. *Cubrir o compromiso de obras de urbanización, así coma a presentación das fianzas ou avais que sexan precisos.*

. *Proxecto básico co contido definido no apartado seguinte asinado polo persoal técnico competente segundo a LOE (visado polo correspondente Colexio profesional, se é o caso), incluíndo todos os apartados e anexos xustificativos do cumprimento da normativa urbanística e condicións de habitabilidade, seguridade e salubridade:*

\* *Levantamento topográfico da parcela con altimetría e curvas de nivel cada 50 cm.*

\* *Plano de saneamento: evacuación de pluviais e fecais mediante redes separativas.*

\* *Plano indicativo das pendentes da rampla de acceso de vehículos e representación do encontro desta coa vía pública. Dimensións das prazas de aparcadoiro.*

\* *Alzados completos até alcanzar os terreos lindantes e a vía pública, sinalando con trazo distinto:*

- *A rasante natural do terreo e dos terreos lindantes e a vía pública.*
- *A rasante definitiva de implantación proxectada para a edificación.*
- *Todas as rasantes do terreo proxectadas, cotas de implantación da edificación, cornixas, alturas de fachada, cumieira, etc... estarán referenciadas a altimetría do levantamento topográfico.*
- *Nomeamentos do técnico de dirección de obras, visado adecuado a cada caso segundo a lexislación vixente.*
- *Nomeamento do técnico de dirección da execución de obras, visado, adecuado en cada caso segundo a lexislación vixente.*
- *Nomeamento do coordinador de seguridade visado, adecuado en cada caso segundo a lexislación vixente.*
- *Estudo de seguridade e saúde ou estudo básico de seguridade e saúde (nos supostos non incluídos no Art.4.1 a) do R.D. 1627/1997).*
- *Folla estatística de edificación e vivenda.*
- *Título de propiedade e certificación catastral nos que se acredite a superficie do terreo.*
- *Copia da escritura de cesión de viais, de selo caso, se se trata de terreo con parcelación previa.*
- *Resguardo de aboamento da taxa por tramitación de expediente de licenza de obras.*
- *No suposto de edificación en solo rústico: solicitude da autorización autonómica.*
- *En solo urbano: Anexo de obras de urbanización cando sexa preciso para que a parcela alcance a condición de soar, así como a garantía de que se poden executar as devanditas obras.*
- *Supostos de edificación simultánea á execución das obras de urbanización en solo urbano e solo urbanizable (con plan de desenvolvemento aprobado, proxecto de urbanización e equidistribución aprobados definitivamente), presentarse a declaración xurada e os avais que garantan a execución das obras.*
- *Memoria e planos especificativos sobre o cumprimento das Normas do Hábitat Galego.*
- *Autorización autonómica no suposto de edificio catalogado ou afectado pola normativa sobre patrimonio cultural. Nas obras que lle afecten a ámbitos protexidos de interese arqueolóxico deberán ademais da documentación anteriormente sinalada, presentar un informe arqueolóxico de viabilidade ou xustificante de telo presentado.*
- *Autorización de costas para o suposto de edificacións na zona de servidume de costas ou xustificante de telo solicitado.*
- *Autorización de Augas de Galicia no suposto de obras na zona de policía ou xustificante de telo solicitado.*
- *Nas solicitudes para construcións de nova planta, deberase deixar constancia que o soar ou terreo se encontra libre de edificación que impida a construción, polo que, no caso contrario, haberá que solicitar previa ou simultaneamente licenza para derruba das construcións.*

- Nos supostos de autorización sectorial previa, poderá presentarse a xustificación de telo solicitado, non obstante non se resolverá o expediente sen a previa autorización.

## **CONTIDO DO PROXECTO BÁSICO QUE HAI QUE PRESENTAR PARA SOLICITAR LICENZA DE EDIFICACION:**

### *1. Memoria descritiva:*

#### *1.1 Axentes Promotor, proxectista, outros técnicos.*

#### *1.2 Información previa*

- . Antecedentes e condicionantes de partida, datos da localización, contorna física, normativa urbanística, outras normativas de ser o caso.
- . Datos do edificio en caso de rehabilitación, reforma ou ampliación. Informes realizados.

#### *1.3 Descrición do proxecto*

- . Descrición xeral do edificio, programa de necesidades, uso característico do edificio e outros usos previstos, relación co ámbito.
- . Cumprimento das normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipais, edificabilidade, funcionalidade etc.
- . Descrición da xeometría do edificio, volume, superficies útiles e construídas, accesos e evacuación.

#### *1.4 Prestacións do edificio.*

- . Por requisitos básicos e en relación coas esixencias básicas do CTEE.
- . Estableceranse as limitacións de uso do edificio no seu conxunto e de cada unha das súas dependencias e instalacións.

#### *1.5 Estudo de Seguridade e Saúde, ou Estudo Básico, se é o caso.*

#### *1.6 Xustificación do cumprimento Norma Hábitat e Plan Control Calidade.*

#### *1.7 Presuposto das obras proxectadas por capítulos.*

#### *1.8 Calquera outra documentación que a normativa urbanística requira.*

## **CONTIDO DOS PLANOS:**

- . Plano de situación - Referido ao plan vixente, con referencia a puntos localizables e con indicación do norte xeográfico.
- . Plano de localización.
- . Xustificación urbanística, aliñacións, retranqueos, etc.
- . Plano de urbanización - Rede viaria, acometidas, etc.
- . Plantas xerais acoutadas, con indicación de escala e usos, reflectindo os elementos fixos e os de mobiliario cando sexa preciso para a comprobación da funcionalidade dos espazos.
- . Planos de cubertas - Pendentes, puntos de recollida de augas etc.
- . Alzados e seccións acoutados, con indicación de escala e cotas de altura de plantas, grosos de forxado, alturas totais, para comprobar o cumprimento dos requisitos urbanísticos e funcionais.

## **NÚMERO DE EXEMPLARES:**

Presentarase UN exemplar de proxecto técnico suscrito por técnico competente en formato papel e outro máis tamén en papel para cada un dos organismos doutras administracións que haxan de informar a solicitude.

Así mesmo, presentaranse o mesmo número de copias do proxecto técnico en formato dixital, (formato PDF).

## **Ficha resumo:**

Co obxecto de axilizar a tramitación do expediente e as funcións de control administrativo, os proxectos técnicos que se presenten perante o Concello deberán conter os datos obxecto de comprobación técnica, conformada polo seu autor que reflicte nunha columna os parámetros urbanísticos e construtivos

máis significativos establecidos nas normativas correspondentes que entenda aplicables e noutra columna os mesmos datos considerados no proxecto.

### **MODIFICACIÓNS DO PROXECTO:**

No suposto de que durante a tramitación da licenza houbera que introducir modificacións ao proxecto presentado, e estas modificacións alterasen determinacións fundamentais contidas no anterior a persoa interesada deberá presentar, segundo os casos, un novo proxecto que substitúa integramente ao anterior e que contemple a totalidade do edificio ou área sobre a que se pretenda actuar ou, noutro caso, un proxecto reformado que refunda a totalidade do proxecto construtivo, comprensivo tanto cos aspectos que se manteñen coma cos que son alterados, ambos os dous perfectamente diferenciados, que permita apreciar no seu conxunto como se desenvolve a edificación ou obra. Coa presentación deste novo proxecto devolveráselle á persoa interesada o anterior, ou no seu caso, procederase á súa destrución.

Non será necesaria a presentación do devandito proxecto integral cando o alcance da modificación ou reforma sexa moi concreto e puntual e faga innecesario esa refundición. En tal caso presentarase un proxecto complementario, coa súa correspondente memoria, novos planos ou documentación que ademais especificará cales planos ou documentos do proxecto primitivo quedan substituídos e anulados, refundíndose na presentación do proxecto básico e de execución.

### **2.2 Documentación para parcelacións, segregacións ou normalización de terreos (art.º 28.1)**

1º.- Solicitud de licenza de parcelación/segregación segundo o modelo oficial proporcionado polo propio Concello.

2º.- Proxecto específico que conterá como mínimo os seguintes documentos:

. Plano de situación en cartografía do plan municipal actual.

. Delimitación sobre levantamento topográfico da parcela con altimetría e curvas de nivel cada 50 cm. dos terreos iniciais e finais e cun erro menor do 2,5% e a escala 1/500, mínimo. Plano acoutado.

Este plano deberá recoller elementos físicos existentes tanto na parcela como na fronte e lindeiros tales como rexistros de instalacións, postes, muros ou muretes, bordos, edificacións, farois, noiros, canles, gabias,... e todos aqueles que sirvan para poder referenciar sobre o terreo as liñas de parcela e aliñacións previstas.

. Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características dos terreos iniciais e resultantes de forma inequívoca e precisa.

3º.- Certificación catastral dos terreos iniciais.

4º.- Xustificación da parcelación de acordo con plan municipal. Para este efecto sinalarase sobre o plano de delimitación as aliñacións definidas polo plan municipal e superficies tanto brutas coma netas e de cesión estimada para as vías públicas, das parcelas resultantes. En caso de existir edificacións sobre a parcela xustificarse o cumprimento dos parámetros de ordenanza destas edificacións sobre as parcelas resultantes.

As aliñacións estarán referidas aos elementos físicos recollidos no levantamento topográfico de forma que poidan ser comprobadas "in situ".

5º.- En caso de que existan edificacións, presentarase memoria indicando a superficie construída total e por plantas, superficie ocupada, o número de plantas e a distancia á vía pública e aos lindeiros de cada unha delas.

6º.- En caso de agrupación e posterior parcelación, presentarase un plano no que se identifique a parcela total da agrupación.

7º.- A cesión dos terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas polo plan, incluíranse as parcelas de cesión como parcelas resultantes da parcelación co mesmo nivel de definición en textos e planos có resto das parcelas resultantes.

8º.- Copia das escrituras públicas de propiedade das parcelas de orixe. Calquera outra documentación que a normativa urbanística e rexistral requira.

### **2.3 Documentación para movimientos de terra, desmontes e explanacións, extracción de áridos e explotación de canteiras (art.º 28.2)**

#### **1.- Movemento de terras:**

Proxecto asinado polo persoal técnico competente, visado polo Colexio profesional (segundo LOE), "cando se trate de aproveitamentos de recursos mineiros sección C e D do art.º 85 e 89 Regulamento xeral do réxime da Minaría aprobado por RD 2857/78 do 25 de agosto" constando polo menos:

- . Plano de localización referida á planimetría do plan urbanístico.
- . Plano topográfico do estado actual, escala non menor a 1:1000 (cotas de altimetría, edificacións, arboredo existente, cursos fluviais, escorrentías e a posición en planta e altura dos terreos ou construcións veciñas que poidan ser afectadas)
- . Plano topográfico do estado reformado, escala non menor a 1:1000 (cotas de altimetría, edificacións, arboredo existente, cursos fluviais, escorrentías e a posición en planta e altura dos terreos ou construcións veciñas que poidan ser afectadas.
- . Plano de aliñacións oficiais, de habelas, e perfís necesarios para apreciar o volume e efectos sobre o medio, vías públicas e propiedades lindantes, tanto do estado inicial coma reformado
- . Memoria técnica complementaria, referida á documentación dos anteditos apartados.
- . Comunicación da aceptación da persoa facultativa designada coma director/a de obra.

#### **2.- Extracción de áridos e explotación de canteiras**

A extracción de áridos e explotación de canteiras esixirán a obtención de licenza á que se acompañará Proxecto técnico ou, en todo caso, memoria que, coa documentación e planos explicativos, comprenderá cando menos:

- a) Situación e descrición detallada do terreo sobre o que se pretende actuar,
- b) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica das derrubas ou nivelacións previstas, da duración estimada da explotación.
- c) Indicación do volume de terra e rocha a remover e/ou áridos a extraer.
- d) Conxunto fotográfico da situación dos terreos,
- e) Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
- f) Descrición das operacións de escavación ou desmonte sobre plano 1:2.000 cos perfís en que se sinalen os traballos a realizar. Con igual detalle deben expoñer o estado en que quedará o terreo unha vez efectuados os movementos de terras, e as operacións que o promotor se compromete a realizar para reintegrar os solos afectados á súa contorna e paisaxe.
- g) Incidencia no medio e medidas correctoras ou reparadoras.
- h) Informes doutras administracións sectoriais,
- i) Situación final dos terreos
- j) Fianza ou Aval para garantir a reposición dos terreos.
- k) Título de propiedade dos terreos ou no seu caso a correspondente autorización da persoa propietaria dos terreos
- l) No suposto de destrución de arboredo, compromiso de repoboación.

#### **3.- Documentación para verteduras de terras e o depósito de materiais (art.º 28.5)**

As actividades de acumulación de verteduras ou o depósito de materiais alleos ás características propias da paisaxe natural que contribúan á deterioración ou degradación deste esixirán a obtención de licenza á que se unirá, cando menos, a mesma documentación que a requirida para os movementos de terra con especificación detallada da natureza e tipo de verteduras e materiais que se pretendan verter e as autorizacións ou os informes sectoriais que sexan necesarios.

### **2.4 Documentación para a corta de árbores (art.º 28.6)**

- . Solicitude ao Concello.
- . Plano de situación en cartografía do plan municipal.
- . Xustificante pagamento taxas.
- . Constituír as fianzas ou os avais no momento que lle sexan requeridos.
- . Calquera outra documentación que a normativa urbanística e/ou sectorial requira.

#### **1. Corta con aproveitamento madeireiro, á documentación sinalada achegarase:**

Memoria da corta proposta ou plan de aproveitamento redactado por enxeñeiro/enxeñeira técnico agrícola / forestal, que conterá unha descrición do obxecto do aproveitamento, especificando a organización e os medios que hai que empregar, incluídas a extracción e retirada, e a repoboación de

esixirse esta polo plan municipal e non contravir o disposto pola normativa de protección contra incendios forestais.

Nas superficies superiores a 25 hectáreas tratadas que non dispoñan dun instrumento de xestión aprobado, á solicitude de licenza de corta achegarase a autorización da administración autonómica forestal.

A mesma autorización achegarase nos casos que a corta proposta lle afecte a masas de especies arbóreas recollidas no anexo I da Orde de 28.09.04 (pola que se regulamentan os aproveitamentos madeireiros e leñosos en aplicación da Lei 43/03 do 21 de novembro de 2003 de montes).

Coníferas:

- . Piñeiro silvestre: *Pinus sylvestris* L.
- . Teixo: *Taxus baccata* L.

Fronzosas:

- . Ameneiro: *Alnus glutinosa* (L.) Gaertn.
- . Pradairo común: *Acer pseudoplatanus*.
- . Freixo: *Fraxinus excelsior* L.
- . *Fraxinus angustifolia* Vahl.
- . Castiñeiro: *Castanea sativa* Mill.
- . Castaño híbrido: *Castanea X híbrida* (resistente tinta).
- . Cerdeira: *Prunus aviun* L.
- . Carballo: *Quercus robur* L.
- . Abeleira: *Corylus abelá* L.
- . Haxa: *Fagus silvática* L.
- . Rebolo: *Quercus pyrenaica* Will.
- . Sobreira: *Quercus suber* L.
- . Olmo: *Ulmus glabra* Huds.
- . *Ulmus minor* Miller.
- . Loureiro: *Laurus nobilis* L.
- . Cancereixo: *Sorbus aria*.
- . Cancereixo dos cazadores: *Sorbus aucuparia*.
- . Carballo albar: *Quercus petraea* (Matts) Liebl.
- . Aciñeira: *Quercus ilex* L.
- . *Quercus rotundifolia*.
- . Castiñeiro para froito: *Castanea sativa* Mill.
- . Nogueira: *Juglans rexia* L.
- . Albedro: *Arbutus unedo* L.

2.- Corta sen aproveitamento madeireiro, coa documentación sinalada acompañarase:

Informe ou memoria redactada por Enxeñeiro/enxeñeiro Técnico Agrícola/Forestal sobre concorrencia de circunstancias que se aleguen para a corta (enfermidade das especies arbóreas, situacións de perigo para persoas, bens etc.).

3.- Fianza ou avais a constituír previamente ao outorgamento das licenzas de corta:

A execución de corta ou traslado da madeira non lle poderá afectar ao estado dos camiños que discorren pola zona onde se fai a corta ou polas que se conduza o produto da corta polo que o Concello esixe a presentación dun aval bancario ou fianza que garanta a reposición ao estado anterior destes.

O prazo para a execución da corta, traslado e reparación dos camiños é de un mes desde que se outorgue a licenza.

Unha vez efectuados os traballos anteriores, poderá solicitarse a devolución da fianza ou avais. De non se realizar a reparación dos viais ou a repoboación procederá á súa execución forzosa, ben mediante execución subsidiaria coa previa execución da fianza ou os avais e o cobramento da diferenza no suposto de que non alcance o importe da fianza ou do aval, ou ben mediante imposición de multas coercitivas.

No suposto de aval para garantir o repoboación forestal o avalado pola entidade bancaria debe ser o titular do terreo.

4.- Non se consideran cortas forestais:

- . Os traballos de podas e corta ramas baixas en plantacións forestais



- . Os traballos de roza e limpeza de terreos forestais.
  - . Os traballos de clareo de rebrotes de cepa de menos de 3 anos.
  - . As cortas en arboredo de xardín ou cortas para a eliminación de exemplares secos ou perigosos en terreos forestais ou non.
- No caso de cortas non forestais, é dicir, nas que non se realice un aproveitamento comercial da madeira, a fianza e os avais anteriores poden non ser de aplicación.

### **2.5 Documentación para obras de nova planta, rehabilitacións integrais e aqueles outros que alteren determinacións fundamentais do inmovible (art.º 28.7).**

A documentación esixida é a do apartado 2.1 deste Anexo.

As obras de nova planta, rehabilitacións integrais e aqueles outros que alteren determinacións fundamentais do inmovible están sometidas a licenza que requiren a presentación do correspondente proxecto técnico que se axustará ás determinacións establecidas neste Anexo.

Nos casos de rehabilitacións ou reformas que alteren as determinacións fundamentais do edificio existente expresarase con detalle en que consisten as modificacións pretendidas.

Cando houbese a obriga de ceder solo destinado a viario público deberá achegarse un documento suscrito pola propiedade formalizando a cesión libre e gratuíta ao Concello. No outorgamento da licenza o Concello deberá aceptar a cesión dos devanditos terreos destinados a viario.

### **2.6 Documentación para a modificación da estrutura ou aspecto exterior dos edificios (art.º 28.9)**

A modificación da estrutura ou do aspecto exterior dos edificios que se encontra sometida ao réxime de licenza requirirá a presentación de proxecto técnico ou memoria axeitado á alteración que se pretenda con especificación de:

- a) A situación existente da fachada con detalle da súa composición, elementos, materiais, formas, cores, etc.
- b) Conxunto fotográfico do edificio sobre o que se vai actuar e da contorna na que se integra o edificio
- c) Proposta detallada da actuación que se pretende con detalle da nova composición, elementos, materiais, formas, cores, etc.
- d) Medidas de seguridade necesarias para a execución das obras

### **2.7 Documentación para a execución de obras en bens declarados de interese cultural ou incluídos no Catálogo do patrimonio cultural de Galicia ou no seu ámbito, así como tamén naqueles incluídos no catálogo do Plan municipal (art.º 28.10).**

#### **AUTORIZACIÓN DE PATRIMONIO**

(presentarase no Concello segundo o artigo 10 Decreto 39/07 de 08.03.07)

Presentarase outro exemplar da documentación esixida para a licenza segundo o tipo de obras proposta, a cal conterà en función da catalogación do ben e do tipo de protección determinadas, a seguinte documentación:

#### **1.- Bens catalogados de protección integral:**

Á solicitude de licenza de restauración, ou no seu caso, de consolidación, ou rehabilitación, deberá acompañarse a seguinte documentación:

- a) Descrición do marco referencial de orixe do edificio: Propiedade que ordenou a súa construción, autores do proxecto e obra, uso orixinal ao que se destinou e variacións de uso e propiedade, etc...
- b) Evolución do edificio e do ámbito inmediato que poida xustificar as solucións adoptadas.
- c) Levantamento a escala 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións etc...) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como as ampliacións de escala necesarias de detalles característicos.  
Levantamento da parcela na que se encrava, a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principais e auxiliares e especificando os cultivos, arboredo, xardinaría etc.
- d) Descrición fotográfica do edificio e da montaxe das solucións adoptadas tanto das propias edificacións coma da xardinaría, etc.
- e) Memoria xustificativa da oportunidade da obras a realizar, así coma dos efectos sobre os usos e usuarios actuais, e sobre os elementos obxecto de protección. Proxecto detallado das obras que se van realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

No caso de edificios protexidos no medio rural situados en grandes terreos, a solicitude de licenza de calquera tipo que afecte a unha área definida por unha liña homotética a 100 m de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer, deberá ir acompañada ademais pola seguinte documentación:

- a) Plano da situación en relación ao edificio que hai que protexer.
- b) Incidencia no ámbito da obra ou actividade para a que se solicita licenza así coma memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben cultural protexido (n o caso de edificacións incluírá relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada.

## 2.- Bens catalogados de protección non integral:

Nos edificios con protección non integral, as solicitudes de licenza de reestruturación e/ou adición de plantas ou incremento de volume, incluírán preceptivamente, ademais dos documentos esixidos nas normas de aplicación, a documentación detallada seguinte:

- a) Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio ou do conxunto e dos seus elementos máis característicos.
  - b) Alzado fotográfico do tramo de vía no que estea situado o edificio.
  - c) Proxecto detallado das obras que hai que realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados e a súa integración arquitectónica co edificio que se protexe.
- Presentarase levantamento topográfico da parcela na que se sitúa a edificación a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arboredo, xardinaría etc.

Unha vez recibida a documentación polos técnicos municipais emitírase un informe co contido seguinte:

- . Identificación do plan urbanístico de aplicación que regulamente a actuación para a que se solicite a autorización, sinalando a súa aprobación definitiva ou estado de tramitación.
  - . Sinalización expresa do cumprimento ou non da normativa urbanística xeral e zonal (normas xerais/ordenanzas), que afecta á actuación para a que se formula a solicitude de autorización.
  - . Identificación do ben obxecto de protección do patrimonio cultural afectado pola actuación, xa sexa por incidencia directa sobre este, ou sobre o seu ámbito de protección. Deberá sinalarse o documento urbanístico de aplicación no que o devandito elemento está catalogado e, no caso que proceda, do documento que regulamente a contorna do ben afectado. A identificación incluírá o nome do ben, a súa localización (dirección, lugar, parroquia).
  - . Identificación coa que se recolla no catálogo do plan de aplicación.
  - . Sinalización expresa do réxime de protección ao que está sometido pola norma urbanística ou elemento afectado, con indicación de se as obras son ou non autorizables.
- A documentación presentada co informe técnico remitíraselle ao servizo de Patrimonio Cultural da Consellaría de Cultura e Deporte para que resolva a correspondente autorización.

### **2.8 Documentación para derrubas (art.º 28.11)**

- . Proxecto técnico visado, incluíndo un estudo de xestión de residuos procedentes da construción e derruba (con independencia das obrigas que lle competen ao produtor dos devanditos residuos relativas á notificación á Consellaría do Medio e inscrición no Rexistro da devandita administración, de proceder estas segundo os artigos 5, 25 e 26 do Decreto 174/2005 do 9 de xuño).
- . Nomeamento do técnico director das obras e do coordinador de seguridade e saúde.
- . Xustificante do aboamento das taxas.
- . Unha descrición fotográfica en cor do edificio no seu conxunto e dos elementos máis característicos, e grafando nos planos a situación do edificio a derrubar e describindo as medidas de protección para os edificios lindantes e para a vía pública.
- . De ser o caso, póliza de responsabilidade civil que cubra os posibles danos a bens públicos e privados que poidan ocasionarse con motivo da derruba.
- . Os proxectos de derruba que se presenten no ámbito de inmobles catalogados levarán incorporado ademais un estudo dos valores protexidos e, no seu caso, proposta de medidas que garantan o seu mantemento durante a execución das obras e a situación detallada do estado en que quedarán ao seu remate.

## **2.9 Obras ordinarias de urbanización (art.º 28.12)**

Para a execución de obras ordinarias de urbanización presentárase un Proxecto de Obras Ordinarias de Urbanización cuxo contido será o necesario e suficiente que lle permita á Administración coñecer o obxecto e detalle das obras solicitadas, a superficie que poida estar afectada e verificar que estas se axustan ás determinacións do plan urbanístico en vigor.

No proxecto especificarase:

- . A superficie afectada directa ou indirectamente polas obras ou instalacións
- . A disposición dos servizos existentes, os detalles técnicos das obras a executar (pavimentación, rede de abastecemento de auga, pluviais ou rede de sumidoiros, redes de electricidade, gas, teléfonos ou outras redes, iluminación pública, hidrantes, galerías de servizo, etc.), sistema e materiais a empregar e a forma de conexión cos servizos existentes,
- . Levantamento topográfico da zona afectada con altimetría e curvas de nivel cada 50 cm.

Á solicitude de licenza uniranse

- . Estudo que considere a incidencia que as obras poidan ter no tráfico rodado ou no tránsito peonil e as medidas alternativas propostas.
- . As autorizacións das empresas subministradoras de servizos existentes que resulten afectadas.
- . A fianza ou aval para responder da correcta reposición da vía pública e/ou servizos municipais afectados.

O Concello fixará a data en que se poidan levar a cabo as obras en función da obrigada coordinación das actuacións que haxan de desenvolverse na vía pública pola súa incidencia no tráfico e, ademais fixará as condicións nas que deban executarse as obras de reposición da vía pública afectada.

## **2.10 Actuacións que afecten ao dominio ou servizo público municipal (art.º 28.13)**

Para a realización de todo tipo de obras ou actuacións que se teñan que realizar no dominio público municipal ou que requiran a conexión con servizos urbanísticos municipais requirírase a obtención da correspondente licenza de utilización do dominio público municipal coa achega, segundo os casos, do correspondente Proxecto de obras ou da Memoria explicativa da pretensión.

## **2.11 Actuacións que esixan autorizacións sectoriais (art.º 28.14 e 16)**

DOCUMENTACIÓN AUTORIZACIÓN AUTONÓMICA (ART.º 41 LEIS 9/2002 E CIRCULAR 2/2003)

A. Solicitude de autorización en modelo oficial

B. Anteprojecto técnico visado de conformidade a circular 2/2003 sobre réxime de autorizacións en solo rústico, coa seguinte documentación:

MEMORIA na que se recollan:

- . As características esenciais da localización e da súa contorna nun radio mínimo de 500 m.
- . A titularidade e superficie dos terreos.
- . O uso solicitado e a xustificación da súa situación.
- . As obras necesarias para a súa execución, conservación e servizo.
- . As repercusións territoriais e ambientais.
- . As obras que sexan necesarias para xustificar o cumprimento das condicións establecidas na Lei.
- . Especificación das características da edificación, e das súas características estéticas.
- . Xustificación da localización respecto do impacto visual.
- . Antecedentes das construcións ou edificacións.

PLANOS de información e das construcións proxectadas que conteñan:

- . Plano de situación.
- . Plano de situación respecto do plan urbanístico vixente.
- . Plano topográfico e acoutado da totalidade da parcela a escala mínima 1/500, con superficies e nomes dos lindantes, vías públicas de acceso, situando a construción, con todas as distancias a lindeiros e eixes de camiños.
- . Planos acoutados de alzados e seccións, con características estéticas, así coma dos muros, valados e pechamentos.
- . Planos de cubertas en planta e seccións.
- . Planos de cada unha das plantas.

. Planos do estado actual e modificado do terreo, mantendo o estado actual do 50% da superficie.

*REPORTAXE* fotográfica que conteña:

- . Fotografías desde o interior do terreo, cara aos catro ventos.
- . Fotografías das construcións tradicionais existentes na zona.
- . Fotografía da parcela desde a vía á que lle dea fronte, reflectindo o estado actual.

C. Acreditación da superficie da parcela:

- . Mediante unha certificación catastral.
- . Mediante unha certificación do Rexistro da propiedade.
- . No último caso, con escritura da propiedade, con nota do rexistro de estar en trámite.

D. Documento de formalización de compromisos (anexo 1 da circular 2/2003)

E. Xustificante de aboamento das taxas.

F. Calquera outra documentación que a normativa urbanística ou sectorial requira.

Documentación adicional para as explotacións gandeiras.

- . Documentación indicada nos puntos anteriores.
- . Proxecto técnico de nova explotación agrícola de enxeñeiro agrícola con descrición da explotación, cultivos, gando, maquinaria e ferramentas; man de obra externa e tempo dedicado polo titular.
- . Informe da vida laboral das persoas ocupadas.
- . Calquera medio de proba que acredite a complementariedade da vivenda respecto da explotación.
- . O servizo de urbanismo da Consellaría poderá requirir calquera outra documentación.

A tramitación das autorizacións quedará en suspenso até que se lle notifique ao Concello a decisión recaída.

O resto de autorizacións sectoriais que non se tramitan a través do Concello, deberán ser achegadas antes da correspondente solicitude de licenza municipal, ou ben o resguardo acreditativo de telas solicitado quedando suspendida a tramitación en tanto non se achegue a autorización sectorial correspondente.

Se se tratase de instalación de antenas de telefonía móbil ou outras instalacións similares, acompañarase o proxecto da actividade que se pretenda instalar e no seu caso as autorizacións que servisen para o outorgamento de autorizacións sectoriais e a documentación esixible na ordenanza de instalación e funcionamento de instalacións de telefonía móbil ou outros servizos de telecomunicacións e difusión

## **2.12 Obras ou usos provisionais (art.º 28.15)**

A execución de obras ou implantación de usos provisionais están sometidos a licenza. Coa solicitude achegarase como mínimo a seguinte documentación:

- a) Plano de localización.
- b) Título de propiedade do terreo e inscrición rexistral, para os efectos de constancia no Rexistro da propiedade da condición de derruba das obras sen dereito a indemnización.
- c) Detalle das obras ou usos provisionais que se pretenden implantar
- d) Xustificación da provisionalidade das obras ou usos e a imposibilidade de implantalos noutros lugares
- e) Prazo de duración das obras ou usos provisionais que se pretenden
- f) Declaración xurada comprometéndose a derrubar as obras e suspender definitivamente os usos ao termo do prazo declarado.

## **3. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA LICENZAS DE ACTIVIDADE (ART.º 29)**

---

### **3.1 Proxecto técnico de actividade**

**PROXECTO TÉCNICO: Determinacións técnicas:**

É o documento técnico suscrito polo técnico competente comprensivo da actividade e das súas instalacións, que atende a analizar a súa incidencia ambiental e os riscos para a saúde e seguridade das persoas e a resolver os problemas derivados desta. Trátase de proxectos técnicos específicos esixidos pola lexislación sectorial de aplicación, referidos a materias ou aspectos de control municipal.

O proxecto técnico concretará e especificará, con toda precisión, as características xerais da actividade en cuestión, non limitándose a enumerar con carácter xeral e abstracto as condicións que deban

*cumprirse, senón detallando en profundidade as que lle correspondan á actividade proxectada e conterà unha memoria ambiental detallada da actividade coa seguinte información e documentación:*

*a) A localización e descrición das instalacións e as determinacións do plan urbanístico vixente no ámbito de implantación da actividade, detallando, en especial, os referentes a usos permitidos e prohibidos, condicións de uso e calquera outras que puidesen ter relación coa actuación.*

*b) Tipo de actividade ou actividades que se pretenden desempeñar no local, especificando a superficie total do establecemento e de cada unha das actividades ou servizos coa súa localización, así coma a descrición dos distintos procesos produtivos.*

*c) Potencia a instalar, incluíndo relación de maquinaria e outros medios, con expresión da súa potencia.*

*d) Aforo previsto.*

*e) O grao de alteración do medio da zona afectada, cun estudo previo antes de iniciar a actividade, e a posible afectación das condicións ambientais ou de riscos para a saúde e seguridade das persoas en materia de:*

*1) Ruídos,*

*2) Vibracións.*

*3) Fumes, gases, olores, néboas e pos en suspensión,*

*4) Gases, néboas, pos e olores en xeral,*

*5) Risco de incendio, deflagración e explosión.*

*Cando proceda, deberase indicar a existencia ou non de equipo musical, xogos recreativos ou outros (enumeración e tipos).*

*En materia de combustibles detallaranse as clases, cantidade, tipo e condicións de almacenamento, facendo indicación expresa da regulamentación específica a que se acolla.*

*Especificaranse as emisións de calquera tipo que poida xerar o exercicio da actividade, con indicación dos tipos, cantidades e composición dos residuos xerados, vertidos e emisións contaminantes e a xestión prevista para eles, así coma os niveis de presión sonora e vibracións emitidos.*

*Descríbese a proposta de medidas preventivas, correctoras e de autocontrol e grao de eficacia destes coa xustificación do cumprimento da lexislación ambiental e sectorial aplicable á actividade.*

*f) As condicións de seguridade contra incendios, comprendendo, entre outros aspectos, o cálculo de evacuación do local ou edificio, o da carga de lume e nivel de risco, a estabilidade, resistencia e reacción ao lume, sistemas de detección, alarma, pulsadores e extinción, control de fumes, bloqueo e retención de portas, mantemento, auga contra incendios, etc.*

*g) As condicións hixiénico sanitarias e medidas correctoras, especialmente en establecementos con manipulación de alimentos.*

*h) As técnicas de restauración do medio afectado e programa de seguimento da área restaurada nos casos de desmantelamento das instalacións ou cesamento da actividade.*

*i) Calquera outra información que resulte relevante para a avaliación da actividade desde o punto de vista ambiental ou de seguridade das persoas.*

#### **FICHA RESUMO:**

*Co obxecto de axilizar a tramitación do expediente e as funcións de control administrativo, os proxectos técnicos de actividade que se presenten perante o Concello deberán conter unha ficha resumo conformada polo seu autor coa indicación de:*

*j) Se a actividade ten a consideración de molesta, insalubre, nociva e/ou perigosa, conforme ás definicións contidas no artigo 13 da Lei 1/1995, do 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia, e o alcance da súa posible repercusión sobre o medio.*

*k) As medidas correctoras propostas, con expresión do seu grao de eficacia e garantía de seguridade.*

*l) Cadro no que nunha columna se reflectan os parámetros técnicos máis significativos establecidos nas normativas correspondentes que entenda aplicables, e noutra columna os mesmos datos considerados no proxecto.*

*Os datos do proxecto que se conteñan na devandita ficha resumo serán os que se terán en conta polos servizos municipais para os efectos de emitir o seu informe e vincularán ao proxectista e ao solicitante da licenza.*

*O Concello poderá normalizar o formato e o contido mínimo desta ficha resumo.*

#### **NÚMERO DE EXEMPLARES**

*Presentaranse dous exemplares do proxecto técnico suscrito polo técnico competente, e outro máis, tamén en papel, para cada un dos organismos doutras administracións que teñan que informar a solicitude.*

*De requirirse a execución de obras, presentarse tamén o correspondente proxecto técnico de execución de obras.*

### **MODIFICACIÓNS DO PROXECTO:**

No suposto de que houbera que introducir modificacións ao proxecto presentado, e estas modificacións alterasen determinacións fundamentais contidas no anterior (por cambio de actividade, variación significativa de superficies, aforamentos, potencia, accesibilidade, instalacións, medidas correctoras, etc.) a persoa interesada deberá presentar, segundo os casos, un novo proxecto que substitúa integramente ao anterior e que contemple a totalidade do local ou área sobre a que se pretenda actuar ou, noutro caso, un proxecto reformado que refunda a totalidade do proxecto técnico, tanto cos aspectos que se manteñen coma cos que son alterados, ambos os dous perfectamente diferenciados, que permita apreciar no seu conxunto como se pretende desenvolver a actividade no seu conxunto. Coa presentación deste novo proxecto devolveráselle á persoa interesada o anterior, ou no seu caso, procederase á súa destrución.

Non será necesaria a presentación do devandito proxecto integral cando o alcance da modificación ou reforma sexa moi concreto e puntual e faga innecesario esa refundición. En tal caso presentarase un proxecto complementario, coa súa correspondente memoria, novos planos ou documentación que ademais especificará cales dos planos ou documentos do proxecto primitivo quedan substituídos e anulados.

### **3.2 Outros proxectos complementarios**

Ao proxecto de actividade incorporaranse os demais proxectos que sexan preceptivos ou necesarios para determinar o alcance da actividade e as correspondentes medidas correctoras (proxecto de instalacións eléctricas, illamento, protección contra incendios, etc.).

### **3.3 Documentación para o exercicio das actividades suxeitas a licenza.**

Para o suposto de apertura que requira edificación, deberase solicitar simultaneamente ambas as dúas licenzas para a súa tramitación e resolución conxunta.

#### **1.- Actividade sometida ao procedemento de avaliación de incidencia ambiental:**

- . Solicitud en impreso oficial proporcionado polo Concello.
- . Dous proxectos (Proxecto e nomeamento de persoal técnico para a obra). O proxecto estará visado cando o exercicio da actividade requira licenza de edificación nos termos do art.º 2.1 da Lei 38/1999
- . Fotocopia da alta no IAE (con cota tarifa anual).
- . Fotocopia do contrato de arrendamento ou escritura de propiedade do local.
- . Fotocopia da escritura onde conste a representación.
- . Xustificante do pagamento das taxas.

#### **2.- Actividades do catálogo de actividades recreativas e espectáculos públicos (ANEXO DO DECRETO 160/2005, DE 2.06.05):**

- . Solicitud en impreso oficial proporcionado polo Concello.
- . Dous proxectos (+ Proxecto e nomeamento de Técnico para a obra). O proxecto estará visado cando o exercicio da actividade requira licenza de edificación nos termos do art.º 2.1 da Lei 38/1999
- . Fotocopia da alta no IAE (con cota tarifa anual).
- . Fotocopia do contrato de arrendamento ou escritura de propiedade do local.
- . Fotocopia da escritura na que conste a representación
- . Xustificante do pagamento das taxas.

#### **3.- Actividades non clasificadas:**

- . Solicitud en impreso oficial
- . Copia do informe sobre o uso.
- . Memoria e planos indicando as medidas correctoras (incluída a memoria sanitaria).
- . 1 proxecto máis o nomeamento do técnico se hai obra. O proxecto estará visado cando o exercicio da actividade requira licenza de edificación nos termos do art.º 2.1 da Lei 38/1999
- . Fotocopia da alta no IAE (con cota tarifa anual).
- . Fotocopia do contrato de arrendamento ou escritura de propiedade do local.
- . Fotocopia da escritura na que conste a representación
- . Xustificante do pagamento das taxas.

4.- Cambio de titularidade do local:

- . Fotocopia da licenza anterior.
- . Fotocopia da alta no IAE.
- . Fotocopia do contrato de arrendamento ou escritura de propiedade do local.
- . Fotocopia da escritura na que conste a representación
- . Xustificante do pagamento das taxas.
- . Calquera outra documentación que a normativa urbanística ou sectorial requira.

No caso de actividades ou servizos sometidos a licenza, con cuxa solicitude se acompañará o correspondente proxecto técnico de actividade (ou no seu caso memoria) consonte as especificacións xa indicadas, ben co proxecto ou como separata á parte, deberá acompañarse:

Estudo que analice a conformidade da actividade cos usos e determinacións do proxecto presentado.

Estudo da incidencia ambiental que poida ter a actividade no ámbito co suficiente detalle para que poida ser obxecto de control polos servizos municipais e, no seu caso, pola Comunidade Autónoma. No caso de actividades relacionadas con espectáculos públicos e actividades recreativas deberá incorporarse estudo acústico.

Estudos específicos en función da actividade concreta de que se trate.

#### **4. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA O EXERCICIO DE ACTUACIÓNS URBANÍSTICAS SOMETIDAS AO RÉXIME DE DECLARACIÓN RESPONSABLE**

---

As actuacións urbanísticas contempladas no art.º 42 e 43, esixen a presentación de declaración responsable nos termos previstos no art.º 71 da Lei 30/92, co detalle que máis adiante se especificará.

Coa declaración responsable acompañarase, segundo os casos, proxecto técnico ou memoria descritiva na que se especifique co debido detalle a actuación pretendida. Na medida que lle afecte, resultaranlle de aplicación os requisitos esixidos para o proxecto técnico de execución de obras.

##### **4.1 Documentación para a execución de obras de nova planta contempladas no proxecto de execución cando desenvolvan un proxecto básico autorizado previamente (art.º 42.a)**

A declaración responsable axustarase ao seguinte modelo:

SR. ALCALDE PRESIDENTE DO CONCELLO DE ARTEIXO

D/Dª..... maior de idade con domicilio en.....r/.....e con DNI/NIF....., en nome propio, (ou en representación de.....), perante ese Concello comparece e DI:

Que de conformidade co disposto no art.º 7.1 da Lei 17/2009, do 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio, en relación co 71 bis. 1 da Lei 30/1992 do 26 de novembro de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, presento

##### **DECLARACIÓN RESPONSABLE**

Para a execución obras contempladas no proxecto de execución que desenvolvan un proxecto básico autorizado previamente

Declaro baixo a miña responsabilidade cumprir cos requisitos establecidos na normativa vixente para acceder ao recoñecemento do dereito a edificar o inmovible ao que se aludirá e de dispoñer da documentación que así o acredita, comprometéndome a manter o cumprimento do dereito a edificar no período de previsto para iso. E para tal efecto sinalo o seguinte:

1) Que no seu día se presentou Proxecto básico de edificación e se solicitou licenza para a seguinte actuación:

Obras de (construción, rehabilitación, reforma etc.) dun edificio situado en.....consistente en planta(s) soto con destino a garaxe e rochos, .

planta baixa con destinos a usos comerciais, e..... plantas altas destinadas a vivendas.....

2) Que pola Xunta de Goberno Local (ou órgano competente) se concedeu a correspondente licenza conforme ao devandito Proxecto Básico mediante acordo de data.....

3) Que dispoño de proxecto técnico de execución das obras do mencionado edificio redactado por técnico competente que se axusta ás determinacións do proxecto básico que serviu para a concesión da licenza.

4) Que o prazo de execución das obras de construción é de..... meses que darán comezo o.....

5) Que ao termo da execución das obras me comprometo a presentar declaración responsable de Primeira ocupación do edificio (se for necesario).

6) Que se acompaña seguinte documentación:

- a) Copia da licenza concedida para a construción do edificio consonte o Proxecto básico.
- b) Un exemplar en formato papel do Proxecto técnico de execución das obras e un exemplar máis en formato dixital (DVD).
- c) Xustificante do pagamento das taxas.

SOLICITO que se teña por presentada a presente declaración responsable e se tome nota da presentación do proxecto de execución de obras.

En....., o.....de.....de 20.....

Asdo.:

#### **4.2 Documentación para a derruba de construcións que sexan consecuencia directa da declaración dun edificio en situación de ruína (art.º 42.b)**

A declaración responsable axustarase ao seguinte modelo:

SR. ALCALDE PRESIDENTE DO CONCELLO DE ARTEIXO

D/Dª..... maior de idade con domicilio en.....r/.....e con DNI/NIF....., en nome propio, (ou en representación de.....), perante ese Concello comparece e DI:

Que de conformidade co disposto no art.º 7.1 da Lei 17/2009, do 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio, en relación co 71 bis. 1 da Lei 30/1992 do 26 de novembro de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, presento

#### **DECLARACIÓN RESPONSABLE**

Para a derruba de construcións que sexan consecuencia directa da declaración dun edificio en situación de ruína.

Declaro baixo a miña responsabilidade, cumprir cos requisitos establecidos na normativa vixente para acceder ao recoñecemento do dereito a derrubar o inmovible ao que se aludirá e de dispoñer da documentación que así o acredita, comprometéndome a manter o cumprimento do dereito a derrubar no período previsto para iso. E para tal efecto, sinalo o seguinte:

1) Que a Xunta de Goberno Local (ou órgano competente), mediante o acordo de data ---declarou en situación de ruína o edificio que se menciona.

Edificio situado no número..... da rúa.....

2) Que dispoño do proxecto técnico de execución das obras de derruba do antedito edificio redactado polo técnico competente

3) Que o prazo de execución das obras de derruba é de..... meses que darán comezo o .....

4) Que se achega a seguinte documentación:



- a) Copia da resolución municipal que declarou o edificio en situación de mina
- b) Un exemplar en formato papel do Proxecto técnico de execución de demolición do edificio e.... exemplar máis en formato dixital (DVD)
- c) Xustificante do pagamento de taxas.

SOLICITO que se teña por presentada a presente declaración responsable e que se tome nota da presentación do proxecto de derruba.

En....., o.....de.....de 20.....

Ado.:

#### **4.3 Documentación para a primeira ocupación de edificio (art.º 42.c)**

A declaración responsable axustarase ao seguinte modelo:

SR. ALCALDE PRESIDENTE DO CONCELLO DE ARTEIXO

D/Dª..... maior de idade  
 con domicilio en.....r/.....e con DNI/NIF....., en  
 nome propio, (ou en representación de.....), perante ese Concello  
 comparece e DI:

Que de conformidade co disposto no art.º 7.1 da Lei 17/2009, do 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio, en relación co 71 bis. 1 da Lei 30/1992 do 26 de novembro de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, presento

#### **DECLARACIÓN RESPONSABLE**

Para a primeira ocupación de edificio

Declaro baixo a miña responsabilidade, cumprir cos requisitos establecidos na normativa vixente para acceder ao recoñecemento do dereito á primeira ocupación do edificio ao que se aludirá e de dispoñer da documentación que así ou acredita. E para tal efecto, sinalo o seguinte:

1) Que no seu día se presentou o Proxecto básico de edificación (e no seu caso proxecto de execución) e se solicitou licenza para a seguinte actuación:

Obras de (construción, rehabilitación, reforma etc.) dun edificio situado en.....  
 consistente en..... plantas) soto con destino a garaxe e rochos, planta baixa con destino a usos comerciais, e..... plantas altas destinadas a vivendas.....

2) Que pola Xunta de Goberno Local (ou órgano competente) se concedeu a correspondente licenza consonte ao devandito Proxecto Básico (e no seu caso proxecto de execución) mediante o acordo de data.....

3) Que na actualidade as obras de construción do edificio se encontran totalmente rematadas conforme aos proxectos técnicos presentados e á licenza concedida, despois de darse cumprimento ás condicións establecidas na licenza.

4) Que dispoño de certificado final das obras expedido por técnico competente acreditativo de que o deseño, os materiais empregados e a execución das obras se axustan ao proxecto autorizado e á licenza outorgada.

5) Que se acompaña a seguinte documentación:

- a) Copia da licenza concedida (e no seu caso da declaración responsable coa que se achegou o proxecto técnico de execución das obras)

- b) Certificado final de obra expedido polo técnico director destas
- c) Plano de acometidas dos distintos servizos urbanísticos expedidos polas compañías subministradores de servizos.
- d) Copia simple da declaración de obra nova e, no seu caso, división horizontal.
- e) Xustificante do aboamento do importe da taxa correspondente.
- f) Cando durante a execución das obras se tivesen introducido modificacións non significativas, acompañarase memoria e planos da situación final da obra na que quedan perfectamente recollidos, descritas e identificadas as devanditas variacións.
- g) .....

SOLICITO que se teña por presentada a presente declaración responsable e que se tome nota da primeira ocupación do edificio.

En....., o.....de.....de 20.....  
Asdo.:

#### DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1.- No prazo dos tres meses seguintes á expedición do certificado de fin de obra visado polo colexio profesional correspondente, o promotor deberá presentar a declaración responsable para a primeira ocupación do edificio, achegando:

- . Certificado de fin de obra visado (orixinal e copia).
- . Catro fotografías da vivenda (2 frontais e 2 laterais)
- . Último recibo do Imposto de Bens Inmóveis da parcela (IBI).
- . Copia do plano de situación e localización do proxecto e planos de cada planta (no suposto de ser diferentes aos de outorgamento da licenza).
- . Boletín de instalación de telecomunicacións, e no seu caso, certificado visado (edificio superior a máis de 20 vivendas).
- . Certificación de illamento acústico no suposto de esixilo a lexislación aplicable
- . Acta de recepción subscrita polos axentes promotor e construtor.

2.- Se for necesario solicitará a licenza de vao (entrada de vehículos desde a vía pública ás edificacións, aos locais e aos soares, e no seu caso reserva de espazo para a entrada e o aparcadoiro exclusivo).

### **5. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA O EXERCICIO DE ACTIVIDADES SOMETIDAS AO RÉXIME DE DECLARACIÓN RESPONSABLE**

#### **5.1 Documentación para a posta en funcionamento da actividade (art.º 43)**

A declaración responsable axustarase ao seguinte modelo:

SR. ALCALDE PRESIDENTE DO CONCELLO DE ARTEIXO

D/Dª..... maior de idade con domicilio en.....C/.....e con DNI/NIF....., en nome propio, (ou en representación de.....), perante ese Concello comparece e DI:

Que de conformidade co disposto no art.º 7.1 da Lei 17/2009, do 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio, en relación co 71 bis. 1 da Lei 30/1992 do 26 de novembro de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, presento

**DECLARACIÓN RESPONSABLE**  
para a posta en funcionamento da actividade

*Declaro baixo a miña responsabilidade, cumprir cos requisitos establecidos na normativa vixente para acceder ao recoñecemento do dereito á posta en funcionamento da actividade que se mencionará e de dispoñer da documentación que así o acredita. E a tai efecto sinalo o seguinte:*

*1) Que no seu día se presentou documentación técnica das obras para a implantación dunha actividade segundo o seguinte detalle:*

*Situación: Local en planta baixa do Inmable número.....da rúa.....*

*Obras a realizar: Consistentes na adaptación do local para exercer a actividade de.....*

*Actuacións seguidas:*

*Para a execución das obras solicitouse licenza acompañada de documentación técnica que foron autorizadas por licenza outorgada pola Xunta de Goberno de data..... (ou ben, que para a execución das obras se presentou comunicación previa en data.....)*

*Para o exercicio da actividade solicitouse licenza acompañada de documentación técnica de actividade que foi autorizado por licenza outorgada pola Xunta de Goberno de data.....*

*2) Que na actualidade as obras do referido Inmable se encontran totalmente rematadas conforme á documentación técnica presentada e ás licenzas concedidas (ou á licenza concedida e á comunicación previa presentada) e implantáronse todas as medidas correctoras para un correcto funcionamento da actividade.*

*3) Que dispoño do certificado final das obras expedido polo técnico competente acreditativo de que as obras se axustan ao proxecto de execución de obras presentado e á licenza outorgada (ou á comunicación previa presentada).*

*4) Que dispoño de certificado técnico expedido polo técnico competente acreditativo de que a montaxe das instalacións se axustan ao documentación técnica de actividade autorizado e da efectividade das medidas correctoras aplicadas.*

*5) Que se acompaña a seguinte documentación:*

*a) Copia da licenza de obras concedida (ou no seu caso da comunicación previa coa que se achegou o proxecto técnico de execución das obras).*

*b) Copia da licenza de actividade concedida.*

*c) Certificado final das obras expedido polo técnico director destas.*

*d) Certificación técnica expedida pola persoa técnica competente acreditativa de que a montaxe das instalacións se axustan á documentación técnica de actividade autorizado e da efectividade das medidas correctoras aplicadas.*

*e) Xustificante do aboamento do importe da taxa correspondente.*

*f) (Cando durante a implantación das actividades se tivesen introducido modificacións non significativas, achegarse a memoria e os planos da situación final da obra na que quedan perfectamente recollidas, descritas e identificadas ditas variacións).*

*SOLICITO que se teña por presentada a presente declaración responsable y que se tome razón da posta en funcionamento da actividade.*

*En....., o.....de.....de 20.....*

*Asdo.:*

## **6. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOMETIDAS AO RÉXIME DE COMUNICACIÓN PREVIA (art.º 44)**

---

Para a execución das obras contempladas no art.º 44 da Ordenanza deberase presentar escrito de comunicación previa consonte ao modelo que se indica a continuación, ao que se achegará, segundo os casos, proxecto técnico ou Memoria descritiva das actuacións que se pretenden levar a cabo que, coas necesarias adaptacións ao caso, se axustarán ás determinacións esixidas nesta Ordenanza para os devanditos proxectos e memorias.

A comunicación previa axustarase ao seguinte modelo:

SR. ALCALDE PRESIDENTE DO CONCELLO DE ARTEIXO

D/D<sup>a</sup>..... maior de idade con domicilio en.....r/.....e con DNI/NIF....., en nome propio, (ou en representación de.....), perante ese Concello comparece e DI:

Que de conformidade co disposto no art.º 7.1 da Lei 17/2009, do 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio, en relación co 71 bis. 1 da Lei 30/1992 do 26 do novembro de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, presento

### **COMUNICACIÓN PREVIA**

Para a execución de actuacións urbanísticas sometidas ao devandito réxime

Poño en coñecemento dese Concello que cumpro cos requisitos esixibles para o exercicio do dereito a executar as obras que a continuación se mencionan. E para tal efecto, sinalo o seguinte:

1) Que as obras que se pretenden realizar son as seguintes:

. Situación das obras: Casa núm..... da rúa.....ou piso ou local.....)

. Obras a realizar: Substitución de cuberta do tellado do edificio ..... Obras de reforma de vivenda consistentes en.....

2) Que dispoño de proxecto técnico de execución das anteditas obras (ou Memoria detallada destas).

3) Que o prazo de execución das obras é de..... meses que darán comezo o.....

4) Que se acompaña seguinte documentación:

a) Un exemplar en formato papel do Proxecto técnico de obras e un máis en formato dixital (ou tres exemplares da Memoria).

b) .....

SOLICITO que se teña por presentada a presente comunicación previa e que se tome nota das obras a realizar

En....., o.....de.....de 20.....

Asdo.:

## **7. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA O EXERCICIO DE ACTIVIDADES SOMETIDAS AO RÉXIME DE COMUNICACIÓN PREVIA (art. 45)**

---

### **7.1 Documentación para a implantación de actividades inocuas (art.º 45.2 e 3)**

Para a implantación de actividades inocuas presentarse perante o Concello un escrito de comunicación previa segundo o seguinte modelo ao que se achegará, segundo os casos, un proxecto técnico ou Memoria descritiva das actividades a desenvolver que, coas necesarias adaptacións ao caso, se axustarán ás determinacións esixidas para os devanditos instrumentos nesta Ordenanza.

A comunicación previa axustarase ao seguinte modelo:

SR. ALCALDE PRESIDENTE DO CONCELLO DE ARTEIXO

D/Dª..... maior de idade con domicilio en.....r/.....e con DNI/NIF....., en nome propio, (ou en representación de.....), perante ese Concello comparece e DI:

Que de conformidade co disposto no art.º 7.1 da Lei 17/2009, do 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio, en relación co 71 bis. 1 da Lei 30/1992 do 26 de novembro de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, presento

#### COMUNICACIÓN PREVIA

Para a implantación de actividades inocuas

Poño en coñecemento dese Concello que cumpro cos requisitos esixibles para o exercicio do dereito a executar as obras para instalar e desenvolver a actividade que a continuación se menciona. E para tal efecto, sinalo o seguinte:

1) Que as obras que se pretenden realizar e a actividade que se vai desenvolver é a seguinte:  
Situación:.... Local número... da Rúa

. Obras a realizar: Reforma interior do local..... consistentes en.....

. Actividade a desenvolver:

2) Que dispoño do Proxecto técnico de execución das anteditas obras (ou Memoria detallada destas)

3) Que o prazo de execución das obras é de .....meses que darán comezo o.....

4) Que a actividade do establecemento comezará o.....

5) Que se achega seguinte documentación:

a) Un exemplar en formato papel do Proxecto técnico de obras e un máis en formato dixital (ou tres exemplares da Memoria).

b) .....

En....., o.....de.....de 20.....

Asdo.:

#### **7.2 Documentación para a transmisión ou cambios de titularidade das actividades. (art.º 45.4).**

Para a transmisión ou cambios de titularidade das licenzas, así coma os dereitos derivados das declaracións responsables ou comunicacións previas relativos ao exercicio de actividades, será preciso que se presente perante a Administración unha comunicación previa axustada ao seguinte modelo:

SR. ALCALDE PRESIDENTE DO CONCELLO DE ARTEIXO

D/Dª..... maior de idade con domicilio en.....r/.....e con DNI/NIF....., en nome propio, (ou en representación de.....), perante ese Concello comparece e DI:

Que de conformidade co disposto no art.º 7.1 da Lei 17/2009, do 23 de novembro, sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio, en relación co 71 bis. 1 da Lei 30/1992 do 26 de novembro de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, presento

#### COMUNICACIÓN PREVIA

Para a transmisión ou cambios de titularidade de licenzas, así coma os dereitos derivados de declaracións responsables ou comunicacións previas relativos ao exercicio de actividades.

Poño en coñecemento dese Concello que cumpro cos requisitos esixibles para asumir o exercicio da actividade que a continuación se menciona por adquirirla mediante transmisión. E para tal efecto, sinalo o seguinte:

1) Que este comunicante adquiriu de D, con DNI..., domicilio en..., a licenza (ou dereito derivado da declaración responsable ou comunicación previa) referida á seguinte actividade:

. Situación: Local número..... da rúa.....  
. Actividade: .....  
. Anterior titular: D/Dª.....  
. Documento administrativo: Licenza concedida por resolución de data (ou declaración responsable ou comunicación previa)  
. Título de adquisición: traspaso, aluguer, compravenda, herdanza, embargo, resolución de contrato, recibos de aluguer, facturas de consumo de luz, etc.

2) Que ao momento da transmisión, as características do local e da actividade seguen sendo as mesmas que as contempladas na antedita licenza (ou dereito derivado da declaración responsable ou comunicación previa) especificando:

- a) Que non existiu ampliación de superficie.
- b) Que non se modificaron instalacións que requiran a aplicación de novas medidas correctoras.
- c) Que a ocupación teórica previsible do local non se aumenta
- d) Que non se alteraron as condicións de evacuación e seguridade de forma que sexa preciso melloralas.

3) Que se acompaña a seguinte documentación:

- a) Documentación relativa á licenza (ou dereito derivado da declaración responsable ou comunicación previa).
- b) Documentación relativa á adquisición do local ou a actividade
- c) .....

SOLICITO que se teña por presentada a presente comunicación previa e que se tome nota da transmisión da devandita actividade.

En....., o.....de.....de 20.....

Asdo.:

## **ANEXO II.- Condicións xenéricas das licenzas, declaracións responsables ou comunicacións previas.**

Á marxe dos requisitos ou condicionantes específicos que se poden incluír no acordo ou resolución que conceda a licenza, ou poidan resultar do contido das declaracións responsables ou comunicacións previas, a execución de obras ou a instalación de actividades deberán axustarse ás seguintes condicións xenéricas:

1, Deberá existir no lugar de execución das obras ou de implantación de actividades un exemplar do proxecto e da licenza concedida ou, no seu caso, dos correspondentes escritos de declaración responsable ou comunicación previa.

Tamén será necesaria a instalación dun cartel anunciador das obras aos que se refire o artigo 17.3 do Regulamento de Disciplina Urbanística.

2. Nos casos sometidos a licenza de obras de nova planta non se poderán comezar as obras sen que se obtivese informe favorable respecto da operación de reformulación, emitida polos técnicos municipais, logo de solicitude, que deberá vir acompañada dun plano taquimétrico da parcela e acta de reformulación na que se xustifique que o devandito plano se axusta ás determinacións do plan urbanístico, que estará asinado pola persoa técnica competente.

As aliñacións e rasantes sobre a vía pública son as que se establezan no plan.

3. Solicitarase a comprobación de acordo co artigo 22 desta ordenanza, non podendo proseguir as obras até a obtención de informe favorable, no prazo máximo de dous días.

4. A rasante da beirarrúa debe ser continua e vén condicionada pola rasante da calzada, de modo que a devandita beirarrúa deber ter unha pendente transversal ascendente do 2% desde o bordo cara ao edificio para poder transitar por ela comodamente e evacuar axeitadamente a auga pluvial.

5. Presentarase unha fianza ou aval bancario polo importe que figure nas condicións particulares da licenza, en concepto de garantía de reposición de pavimentos e servizos urbanísticos que poidan resultar afectados con motivo das obras.

6. Facilitaráselle ao Concello o nome do construtor e certificación do arquitecto técnico ou aparelador, facéndose cargo da dirección da obra e do coordinador de Seguridade e Saúde.

7. O edificio deberá contar no seu interior con servizo de auga corrente potable, con dotación abondo para as necesidades propias do uso conectando axeitadamente este servizo coa rede de abastecemento de auga municipal.

8. A evacuación de augas residuais deberá cumprir coa normativa vixente na materia. O edificio deberá dispoñer dentro da súa propiedade, nunha zona que situada o máis próximo á vía pública (normalmente no portal ou, en todo caso nunha zona común), dunha arqueta que conecte a rede de evacuación de augas do edificio e a canalización de acometida (instalación particular do edificio) á rede xeral da rede de sumidoiros.

A rede de evacuación de augas do edificio deberá ir colgada do teito do soto que se conectará coa antedita arqueta.

As augas do soto deberán evacuarse por un sistema de bombeo até un punto da rede do edificio que estea situado nun plano superior ao da arqueta.

9. O desaugadoiro das baixantes de augas pluviais farase en gabias que as conduzan á rede de sumidoiros urbana segundo a normativa vixente. Executaranse arquetas a pé de baixante de augas pluviais con tapa de fundición de diámetro 200 mm de tipo municipal. As baixantes de augas pluviais terán un diámetro mínimo de 90 mm, sendo o máximo de 110 mm.

10. O edificio contará coa instalación interior de electricidade e a posta a terra das instalacións e estrutura do edificio segundo normativa vixente, convenientemente conectadas estas instalacións á rede xeral eléctrica de acordo co Regulamento eléctrico de baixa tensión.

11. En canto á iluminación pública, deben cumprirse as Normas para a redacción de proxectos de iluminación pública no termo municipal de Arteixo. En todo caso, repoñeranse os puntos de luz e tramos de instalación que resulten afectados polas obras de edificación.

12. A construción e a urbanización que se teña que realizar efectuarase conxuntamente, baixo a dirección dos facultativos municipais, aos cales se lles comunicará previamente o inicio das obras. A urbanización acadará non só ás obras que lle afecten á fronte de fachada ou fachadas do terreo sobre o que se pretende construír, senón a todas as infraestruturas necesarias para que poidan prestarse os servizos públicos correspondentes, até o punto do enlace coas redes xerais e viarias que estean en funcionamento.

13. Non se ocupará o edificio até que se presente a declaración de primeira ocupación coa súa correspondente documentación.

A obtención da primeira ocupación virá condicionada pola perfecta reposición dos servizos urbanísticos afectados polas obras de edificación, considerándose oportuno que o recheo dos extradorsos dos muros sexa efectuado con material seleccionado e non con materiais procedentes da edificación e que se compacte a explanada correctamente coa maquinaria axeitada.

Así mesmo, requirirase autorización ou informe favorable das acometidas á rede de sumidoiros, á conexión á rede de abastecemento e á que subministra enerxía eléctrica, por parte das pertinentes empresas subministradoras.

14. Previamente ao Inicio das obras deberá presentar escritura de segregación da parte da parcela que se encontre afectada por viais, na que se fará constar a súa cesión a favor do Concello. A escritura deberá estar outorgada polo titular do terreo. A devandita parcela deberá quedar perfectamente

identificada na escritura con descrición literaria e gráfica, indicando a superficie e a súa concreta situación sobre o plano de aliñacións oficiais.

15. As distintas plantas serán destinadas aos usos salientados na descrición do proxecto, non podendo realizarse cambios de uso sen a pertinente autorización municipal.

16. Os usos non residenciais e os espazos en que se desenvolvan deberán obter as correspondentes licenzas de actividade e apertura.

17. A propiedade deberá tramitar a autorización autonómica como produtora de residuos para os efectos do disposto polo Decreto 174/2005 da Xunta de Galicia, que regulamenta a produción de residuos procedentes da construción e derruba, perante a Consellaría do Medio á que o Concello lle dará traslado das licenzas concedidas.

18. Terase en conta o Real decreto 1829/1999 do 3 de setembro (BOE nº 313 do 31 de Decembro de 1999) polo que se regulamenta a prestación de Servizos Postais.

### **ANEXO III**

#### **Tipos de actividades segundo o procedemento a seguir para a súa posta en funcionamento.**

##### **A) Actividades comerciais sometidas a autorización comercial autonómica.**

Conforme ao disposto na Lei 13/2010, do 17 de decembro, de comercio interior de Galicia (en diante LCIG) e ao establecido se é o caso, no correspondente Regulamento de desenvolvemento, o sometemento á autorización comercial autonómica para a instalación de establecementos comerciais ten como finalidade garantir a axeitada integración territorial do establecemento comercial a través da súa planificación urbanística e da execución previa das infraestruturas e dotacións necesarias, a súa compatibilidade desde o punto de vista da protección do medio e a accesibilidade da cidadanía a estes equipamentos en condicións axeitadas.

Para tales efectos, enténdese que unicamente teñen incidencia supramunicipal, e polo tanto están suxeitos á autorización comercial autonómica, a instalación e o traslado dos establecementos comerciais cuxa superficie útil de exposición e venda ao público sexa igual ou superior a 2.500 metros cadrados polo impacto territorial, urbanístico, viario e ambiental xerado. Igualmente será preceptiva a citada autorización no caso de ampliacións de establecementos comerciais cando a superficie que resulte tras a ampliación sexa igual ou superior a 2.500 metros cadrados.

Non se achán suxeitos á autorización comercial autonómica:

a) Os establecementos individuais dedicados á exposición e venda de automóbiles, de embarcacións e outros vehículos, maquinaria industrial ou agrícola, de materiais para a construción e artigos de saneamento, que requiran dun grande espazo físico.

b) Os mercados municipais e os denominados centros comerciais abertos.

A intervención municipal no procedemento para a obtención da autorización comercial autonómica circunscribírase á emisión do informe ao que se fai referencia no artigo 32.3.d) da LCIG. Unha vez obtida aquela, procederá ao outorgamento, en resolución única, das licenzas de instalación e obra, de acordo co artigo 196.2 da Lei 9/2002, de 30 decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

O informe municipal anteriormente aludido versará sobre os seguintes criterios de interese xeral (artº 32 da LCIG):

A viabilidade urbanística, tendo en conta a plena concordancia do establecemento proxectado coas determinacións establecidas no plan xeral, nos instrumentos de desenvolvemento e xestión urbanística, e demais normativa de competencia municipal.



O axeitado cumprimento da normativa reguladora en materia de accesibilidade, circulación e mobilidade contidas no proxecto e a previsión de mellora das infraestruturas que permitan a fluidez do tráfico rodado xerado pola implantación comercial no suposto de que as existentes non resulten apropiadas.

A dotación de, polo menos, unha praza de aparcadoiro por cada 20 metros cadrados de superficie útil de exposición e venda ao público. Igualmente, deberá preverse a reserva de prazas para persoas minusválidas nos termos que establece a normativa vixente.

Para tales efectos, enténdese que unicamente teñen incidencia supramunicipal, e polo tanto están suxeitos á autorización comercial autonómica, a instalación e o traslado dos establecementos comerciais cuxa superficie útil de exposición e venda ao público sexa igual ou superior a 2.500 metros cadrados polo impacto territorial, urbanístico, viario e ambiental xerado. Igualmente será preceptiva a antedita autorización no caso de ampliacións de establecementos comerciais cando a superficie que resulte tras a ampliación sexa igual ou superior a 2.500 metros cadrados.

Non se achán suxeitos á autorización comercial autonómica:

a) Os establecementos individuais dedicados á exposición e venda de automóbiles, de embarcacións e outros vehículos, maquinaria industrial ou agrícola, de materiais para a construción e artigos de saneamento, que requiran dun grande espazo físico.

b) Os mercados municipais e os denominados centros comerciais abertos.

A intervención municipal no procedemento para a obtención da autorización comercial autonómica circunscribírase á emisión do informe ao que se fai referencia no artigo 32.3.d) da LCIG. Unha vez obtida aquela, procederase ao outorgamento, en resolución única, das licenzas de instalación e obra, de acordo co artigo 196.2 da Lei 9/2002, de 30 decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

O devandito informe municipal versará sobre os seguintes criterios de interese xeral (artº 32 da LCIG):

A viabilidade urbanística, tendo en conta a plena concordancia do establecemento proxectado coas determinacións establecidas no plan xeral, nos instrumentos de desenvolvemento e xestión urbanística, e demais normativa de competencia municipal.

O axeitado cumprimento da normativa regulamentadora en materia de accesibilidade, circulación e mobilidade contidas no proxecto e a previsión de mellora das infraestruturas que permitan a fluidez do tráfico rodado xerado pola implantación comercial no suposto de que as existentes non resulten apropiadas.

A dotación de, polo menos, unha praza de aparcadoiro por cada 20 metros cadrados de superficie útil de exposición e venda ao público. Igualmente, deberá preverse a reserva de prazas para persoas con eivas nos termos que establece a normativa vixente.

O establecemento de liñas de transporte colectivo que desconxestionen o tráfico rodado e permitan acceder en axeitadas condicións de regularidade e intensidade á implantación comercial cando as existentes non resulten suficientes.

**B) Actividades sometidas ao procedemento de avaliación de impacto ambiental** (Real decreto 1/2008, do 11 de xaneiro, texto refundido Lei de avaliación de impacto ambiental). Nas actividades sometidas á declaración de impacto ambiental, esta substitúe á tramitación do procedemento de avaliación de incidencia ambiental (Decreto 133/2008 do 12 de xuño).

**C) Actividades industriais sometidas a autorización ambiental integrada** (Lei 16/2002, de 1 de xullo, de prevención e control integrados da contaminación). Esta autorización substitúe á tramitación do procedemento de avaliación de incidencia ambiental, se ben hai resolución municipal sobre a licenza de actividade (artigo 29 Lei).

**D) Actividades sometidas ao Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental.** A tramitación iníciase no Concello, con exposición pública e

*informes, remisión á Consellería do Medio (esta require os informes sectoriais que considere necesarios), resolución por administración autonómica sobre a incidencia ambiental e resolucións sobre licenza de instalación/obra polo Concello.*

**E) Actividades do Catálogo de actividades recreativas e espectáculos públicos (decreto 292/2004):** *Tramitación e resolución polo Concello da licenza, comunicación da licenza á administración autonómica competente en materia de actividades recreativas e espectáculos públicos.*

**F) Actividades ordinarias ou inocuas:** *Non suxeitas a ningún dos procedementos anteriores, se corresponden coa do anexo III do decreto 133/2008, do 12 de xuño, en tramitación e resolución municipal, nalgunhas das actividades é preciso solicitar informe de sanidade.*

En Arteixo, a 30 de xaneiro de 2012.

Asdo.: CARLOS CALVELO MARTÍNEZ  
ALCALDE-PRESIDENTE