



ORDENANZA REGULADORA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS COMUNICADAS ANTE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Artículo 1.- Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza el desarrollo de lo previsto en el artículo 194.2 de la Ley 7 de 1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, en coordinación con lo regulado en materia de licencias en el capítulo III del título 6.º de la Ley Urbanística de Aragón de 25 de marzo de 1999, para la regulación de los supuestos denominados "actuaciones comunicadas" en las que para su ejercicio o ejecución se sustituye la necesidad de obtención de licencia por una comunicación previa, por escrito, del interesado a la Administración municipal cuando se trate de obras de escasa entidad técnica para las cuales no sea necesario la presentación de proyecto técnico, o para el ejercicio de actividades no clasificadas y otras actuaciones menores en vía pública y/o edificios.

Art. 2.- Ámbito material.

Las actuaciones comunicadas comprenden aquellas actividades, instalaciones u obras que, dada la escasa entidad técnica, jurídica e impacto urbanístico o ambiental, únicamente deberán ser puestas en conocimiento de la Administración municipal para su examen documental previo, antes de iniciar su ejecución o actividad a los efectos de constancia fehaciente de su realización y posible control posterior, para comprobar su adaptación a la normativa vigente que sea de aplicación en cada supuesto.

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

Actividades.

2.1. Licencias de apertura. Comprende la de todas aquellas actividades de uso de oficinas o administrativo, comercial, permitido o tolerado por las normas urbanísticas del Plan General, con establecimiento o local situado en planta baja, entreplanta o pisos alzados sin utilización de sótano para público, con superficie no superior a 200 metros cuadrados y aforo inferior a 100 personas, que no requieran licencias urbanística, ni de instalación, ni estén sujetas a licencia de calificación ambiental de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 7/2006, de 22 de junio, sobre protección ambiental de Aragón, así como aquellas respecto de las cuáles, así lo permita la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y, en su desarrollo, el Decreto 220/2006, de 7 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2.2. Cambio de titularidad por traspaso, sucesión, fusión, cambio de nombre o transformación de fórmula jurídico-mercantil, etc., de actividades que tengan otorgada licencia de apertura vigente en la fecha del cambio.

Obras.

2.3. Obras menores. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, que se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o



AYUNTAMIENTO DE EL BURGO DE EBRO

cerramiento que no precisan de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados, circunstancias cuya conjunta concurrencia definen el concepto de obra menor. Están incluidas en el procedimiento de actuaciones comunicadas aquellas obras menores especificadas en el artículo 4 de la Ordenanza cuyo presupuesto no supere los 24.040,48 €. Se tramitarán por el procedimiento normal las obras menores que rebasen este presupuesto y aquellas otras no incluidas en esta Ordenanza.

En ningún caso supone alteración de volumen o de la superficie construida, reestructuración, distribución o modificación sustancial de elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, ni modificación del uso objetivo según las normas urbanísticas, sino que se presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia (enlucidos, pavimentación del suelo, revocos interiores, retejados y análogas, cierre o vallado de fincas particulares, anuncios, etc.), que no afectan al diseño exterior, al conjunto de la edificación, ni modifican el número de unidades físicas de viviendas y locales, o las condiciones básicas de habitabilidad o seguridad en el edificio, local o instalación.

Otras actuaciones.

2.4. Elementos auxiliares y complementarios de las obras de construcción no incluidos en la autorización que supone la licencia urbanística, tales como carteles publicitarios de la obra, casetas, vallas, etc., y otros que requieran un control o verificación municipal por razones de seguridad, no instalados en espacios de dominio público.

Art. 3.- Actividades sujetas a apertura comunicada.

3.1. Implantación o ejercicio de nuevas actividades no clasificadas o inocuas, siempre que concurren las siguientes condiciones:

Que no pueda considerarse como actividad sujeta a licencia de calificación ambiental en los términos exigidos por la ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, ni precise de medidas correctoras por afecciones medioambientales.

Que no precise obras de adaptación, acondicionamiento o reforma interior, salvo que estas últimas sean obras menores de las comprendidas en el artículo 4.2.2.

Que no precisen de instalaciones sujetas a licencia.

Que la actividad esté dentro de un uso permitido o tolerado, de acuerdo con las normas urbanísticas del Plan General.

Que no se trate de establecimientos dedicados a la fabricación, manipulación, distribución y/o venta de alimentos y bebidas, incluyendo herboristería y nutrición o dietética.

Que no se trate de actividades que requieran una inspección sanitaria previa sobre condiciones higiénico-sanitarias, antes del ejercicio de las mismas.

Que no estén sujetas a la normativa de la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Que se trate de actividades que no requieran la adopción de medidas de prevención de incendios en base a la normativa sectorial vigente y aplicable.

3.2. Cambio de titularidad de licencias de apertura vigentes, siempre que no se haya modificado la distribución y uso del local para el que se concedió la licencia anterior, ni las medidas correctoras impuestas, ni se haya modificado la normativa de prevención de incendios, ni precise licencia urbanística o de actividad o de instalación.

Art. 4.- Obras menores sujetas a procedimiento comunicado.

4.1. Obras de conservación y mantenimiento en las que concurren las circunstancias siguientes:



AYUNTAMIENTO DE EL BURGO DE EBRO

No precisen la colocación de andamios.

No afecten a edificios o conjuntos protegidos, así declarados por el Plan General de Ordenación Urbana vigente .

Se entenderán comprendidas en este apartado la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios, o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

4.2. Obras de acondicionamiento menor.

4.2.1. En viviendas: obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de solados, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurren las circunstancias siguientes:

No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda o se modifique el número de unidades de viviendas.

No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.

No se trate de edificaciones fuera de ordenación o de edificios y conjuntos protegidos.

Estarán incluidas en este supuesto las que reuniendo las circunstancias anteriores tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables.

4.2.2. En locales: obras de modificación o sustitución en suelos, techos y paredes, que no afectan a su distribución interior, ni estructura, ni a conductos generales, ni impliquen una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento de las normas generales sobre protección contra Incendios (estabilidad y resistencia al fuego de elementos constructivos, instalaciones de detección, alarma y extinción, alumbrado de emergencia, etc.), por requerir en estos supuestos licencia de obras de acondicionamiento, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.

No impliquen la modificación de uso.

No se trate de edificaciones fuera de ordenación, o de edificios y conjuntos protegidos.

No precisen la colocación de vallas o andamios.

Que se trate de actividad no clasificada.

4.2.3. Reparaciones parciales en paramento exterior de edificios: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado puntual de cubiertas, y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios.

En locales de planta baja estarán comprendidas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de la fachada ni de los elementos comunes.

Deberán concurrir las siguientes circunstancias:

No precisen la colocación de andamios.

No afecten a edificios o conjuntos protegidos.

4.3. Otras obras menores.

4.3.1. Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.

4.3.2. Limpieza, desbroce y nivelación de solares con las mismas limitaciones del apartado anterior, y no se altere el nivel natural del terreno.

4.3.3. Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.

4.3.4. Supresión de barreras arquitectónicas e instalación de ayudas técnicas.

Art. 5.- Otras actuaciones.

Elementos auxiliares y complementarios de las obras de construcción (carteles publicitarios de la obra, casetas, vallas, etc.), siempre que no ocupen espacios de dominio público.



Art. 6.- Requisitos documentales y técnicos.

Con carácter general, para todos los supuestos:

Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones.

Etiqueta identificativa o en su defecto fotocopia del NIF o del DNI.

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

Situación de la obra o actividad a realizar (dirección de la misma).

Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

Con carácter especial para los siguientes supuestos:

6.1. Actividades.

Nuevas aperturas:

Certificado con firma del titular y del técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional, por el cuál se acredite el cumplimiento de la norma básica de la edificación, condiciones de protección contra el incendio en los edificios.

Planos del local (emplazamiento, planta y sección (en caso de existir entreplantas o sótanos) firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional.

Declaración que recogerá el/los epígrafe/s del IAE (impuesto de actividades económicas) en el que se encuadrará (en el caso de no estar dado de alta en el mismo y no ejercer la actividad), o copia del alta en el mismo si ya ejerce la actividad.

Cambio de titularidad:

Cuando se trate de una actividad que ya cuenta con licencia de apertura y se produzca un cambio de titularidad para el mismo uso concreto, se deberá adjuntar declaración en la que se señale que no ha habido modificación de actividad ni de instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en proyectos o certificados referidos anteriormente.

Documento de cesión de los derechos relativos a la titularidad de la actividad, y de las licencias urbanística que se hayan otorgado.

6.2. Obras menores.

Obras de conservación y mantenimiento:

Memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis/plano de emplazamiento.

Presupuesto detallado por partidas (incluyendo materiales y mano de obra).

Fotografía (en caso de exteriores).

Obras de acondicionamiento menor:

-Viviendas:

Memoria de la actuación que se va a realizar con un croquis/plano de la vivienda, indicando dónde se van a realizar las obras.

Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

-Locales:

Memoria descriptiva de las obras, incluyendo croquis, plano de la zona de actuación y de emplazamiento.

Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

Fotografía interior y de la fachada exterior.

Referencia o fotocopia de la licencia de apertura, o licencias de obras.

-Paramento exterior:

Memoria detallada de la actuación, indicando el cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color y uniformidad con el resto de la fachada) y diseño de la fachada.

Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

Fotografía de la fachada.



-Otras obras menores:

Memoria (diseño gráfico, conteniendo cumplimiento de las normas urbanísticas/Plan General-fachadas, y dirección facultativa en supuestos especiales).

Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

Fotografía (exteriores).

6.3. Elementos auxiliares de obras de construcción.

Plano de emplazamiento.

Memoria y diseño gráfico o croquis, incluyendo en la misma plazo de duración de la instalación.

Certificado técnico de instalación

Póliza de seguro de responsabilidad civil, en su caso.

Art. 7.- Procedimiento.

7.1. La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado por la Administración municipal y ser presentada en las oficinas municipales, debidamente cumplimentado y acompañada de la documentación general y específica para cada supuesto; se podrán presentar igualmente en otros registros públicos.

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

7.2.1. Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta, será requerido para la subsanación correspondiente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7.2.2. Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente Ordenanza, en plazo no superior a diez días hábiles, contados desde el día siguiente a la fecha de entrada en el Servicio de Urbanismo, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate; este plazo podrá ampliarse por razones justificadas.

7.2.3. En los demás casos se completará la comunicación con una diligencia de "conforme" firmada por responsable adecuado de los servicios técnicos municipales correspondientes, estimándose concluso el procedimiento y archivándose sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda, y de la notificación que sea necesaria posteriormente.

7.3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o autorizaciones tramitadas por este sistema que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

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

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

7.4. Este procedimiento sólo será aplicable en los supuestos y en las condiciones establecidas anteriormente. El resto de actuaciones no incluidas en esta Ordenanza quedarán sujetas al procedimiento normal de solicitud y resolución expresa regulado en la normativa especial, que sea aplicable para las licencias urbanísticas, de actividades clasificadas o de protección medioambiental, instalación y de apertura de actividades.

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



Art. 8.- Condiciones generales y efectos de la actuación comunicada.

Producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas. Se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

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

No surtirá efecto si con ella se pretende llevar a cabo una ocupación del dominio público.

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

Las obras menores deberán realizarse en el plazo de seis (6) meses desde la fecha de la comunicación, transcurrido este plazo se entiende caducada la licencia, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras interrumpiendo el cómputo del plazo. La prórroga para la ejecución de las obras solicitadas podrá alcanzar hasta un máximo de doce (12) meses de plazo.

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

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

No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

Las autorizaciones serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar este hecho al Ayuntamiento mediante impreso normalizado.

En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

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

Art. 9.- Régimen de control e inspección municipal.

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

A tal efecto dispondrán de las facultades y funciones reguladas en los artículos 194 y 195 de la Ley Urbanística de Aragón.

Art. 10.- Infracciones y sanciones.

10.1. En todo lo relativo a las infracciones cometidas como consecuencia de las obras, actividades e instalaciones menores puestas en conocimiento de la Administración municipal mediante el acto de comunicación previa, así como su calificación y las sanciones que puedan imponerse, se aplicarán las disposiciones generales de carácter sectorial a través del correspondiente procedimiento sancionador, tales como la Ley 5 de 1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y el Reglamento de Disciplina Urbanística para las infracciones de esta índole en las obras menores; la ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón,



AYUNTAMIENTO DE EL BURGO DE EBRO

Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, normas urbanísticas del Plan General; Ordenanzas Generales de Edificación, y demás normativa sectorial de ámbito comunitario, nacional, autonómico y municipal que sea aplicable a cada actuación comunicada.

10.2. Por otra parte, constituyen infracción administrativa las acciones y omisiones que contravengan las normas contenidas en esta Ordenanza, así como la desobediencia a los mandatos de establecer las medidas correctoras señaladas o de seguir determinada conducta, en relación con las materias que las mismas regulan. A los efectos de lo previsto en el artículo 197.2 de la Ley Aragonesa de Administración Local, tendrán la calificación de infracciones leves.

10.3. Sin perjuicio de la exigencia, en los casos en que proceda, de las correspondientes responsabilidades civiles y penales, las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas por el alcalde, salvo en los casos en que tal facultad esté atribuida a otros órganos, dentro de los límites que la legislación aplicable autorice, previa instrucción del oportuno expediente, en el que, en todo caso, se dará audiencia al interesado.

10.4. Para la graduación de las respectivas sanciones, se valorarán conjuntamente las siguientes circunstancias:

Naturaleza de la infracción.

Grado de peligro para personas o bienes.

Grado de intencionalidad.

Reincidencia.

Gravedad del daño causado.

Demás circunstancias concurrentes que se estime oportuno considerar. Será considerado reincidente el titular o particular que hubiese sido sancionado en los doce meses precedentes, por el mismo concepto, una o más veces.

El régimen de sanciones será el previsto en el artículo 197.2 de la Ley Aragonesa de Administración Local.

En todo caso, con independencia de las sanciones que pudieran proceder, deberán ser objeto de adecuado resarcimiento los daños y perjuicios que se hubieran irrogado en los bienes y derechos de titularidad municipal, o adscritos a los servicios públicos, o, en su caso, la reposición de las cosas a su estado anterior.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente a su publicación íntegra en el "Boletín Oficial", de conformidad con lo establecido en el artículo 141 y disposición adicional cuarta de la Ley 7 de 1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

	B.O.P. n.º	Fecha
Primera publicación (1)	81	10/4/2008

- (1) La publicación del texto íntegro figura en el anuncio de aprobación provisional (10 de abril de 2008, BOP n.º 91)