



Amorebieta-Etxanoko Udala
Bizkaia

ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES COMUNICADAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El análisis continuado de los procedimientos administrativos que se siguen ante la Administración urbanística municipal pone de manifiesto aspectos no resueltos de la burocracia administrativa que, en la práctica, suponen demoras y complicaciones en la tramitación de los expedientes de solicitudes de licencias. Dichas autorizaciones constituyen una de las manifestaciones más acusadas de la relación entre el Ayuntamiento y los ciudadanos, como intervención administrativa en la actividad de los particulares, para verificar el cumplimiento de las condiciones de tranquilidad, seguridad, salubridad y de la ordenación urbanística vigente.

En este sentido la Ordenanza pretende la simplificación y reducción de trámites, agilizando procedimientos, disminuyendo comprobaciones y controles apriorísticos innecesarios, medidas compensadas con la actuación responsable que se presume de promotores, titulares y profesionales, en su deber-obligación de sujeción a la obtención de previa licencia o autorización administrativa, sustituyéndola por un acto de comunicación previa, una vez acrediten documentalmente el cumplimiento de determinados requisitos, especificados en la presente Ordenanza.

Una de las posibles innovaciones y mejoras para la modernización administrativa y de acercamiento al ciudadano viene introducida por la posibilidad de configurar una serie de actuaciones como meramente "comunicadas", al amparo de lo dispuesto en el artículo 207.5 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, cuyo tenor literal dice lo siguiente:

"Las ordenanzas municipales, podrán sustituir la necesidad de obtención de licencias por una comunicación previa, por escrito, del interesado al Ayuntamiento, cuando se trate de la ejecución de obras de escasa entidad técnica, para las cuales no sea necesaria la presentación del proyecto técnico, o para el ejercicio de actividades que no tengan la condición de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y para aquellas otras actuaciones que prevean las propias ordenanzas. El Ayuntamiento podrá verificar en cualquier momento la concurrencia de los requisitos exigidos y podrá ordenar, mediante resolución motivada, el cese de la actuación cuando no se ajuste a lo requerido".

Para la puesta en marcha de estos nuevos procedimientos resulta necesario contar con la cobertura jurídica de una ordenanza que contemple dichos supuestos



**Amorebieta-Etxanoko Udala
Bizkaia**

(actuaciones urbanísticas comunicadas), que se acomodará a las disposiciones vigentes en la materia urbanística y de procedimiento administrativo.

Se acomodan igualmente los circuitos administrativos, material informativo, impresos y aplicaciones informáticas de desarrollo, así como se fija el sistema de comprobaciones a posteriori, enmarcándolo en el plan de inspección de los servicios técnicos municipales del Área de Urbanismo y Medio Ambiente; todo ello en orden a aplicar lo regulado en esta Ordenanza.

Artículo 1.- Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza el desarrollo de lo previsto en el artículo 207.5 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, 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 que no tengan la condición de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas y para aquellas otras actuaciones que prevean la presente ordenanza.

Artículo 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:

a) Obras de conservación y mantenimiento de edificios. Se entenderán 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, en las que concurran las circunstancias siguiente:

- No requieran proyecto técnico
- No se trate de edificaciones fuera de ordenación expresa
- No precisen colocación de andamios

b) Obras de acondicionamiento menor

b.1 Vivienda: obras de reforma interior de viviendas, de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos, en la que concurran las circunstancias siguientes:



**Amorebieta-Etxanoko Udala
Bizkaia**

- No afecten a la estructura del edificio
- No afecten a conductos generales
- No afecten al aspecto exterior de la fachada

b.2 Locales: en los que concurren las circunstancias siguientes:

- No afecten a su distribución interior, ni estructura, ni a conductos generales
- No impliquen un cambio de actividad
- No requieran la instalación de equipos o utillajes especiales que requieran medidas correctoras o autorización de otros organismo oficiales.
- No impliquen un incumplimiento de la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad, Real Decreto 314/2.006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, CTE o cualquier otra Normativa que le sea de aplicación.

b.3 Modificación aspecto exterior: en actuaciones individuales que impliquen modificaciones del aspecto exterior de los edificios de planta baja (toldos, rejas, pinturas parciales, doble carpintería, persianas). Se entenderán comprendidas en este apartado las viviendas situadas en planta baja o entresuelo, viviendas adosadas, y en general, cuando no haya distinción de uso respecto a plantas superiores. En locales de planta baja estarán comprendidas todas la obras que afecten al aspecto exterior que no impliquen modificaciones de los elementos volantes, salientes y elementos comunes de la fachada.

- Siempre y cuando se cumplan los artículos 7.8.4 y 7.8.7 de las Normas Subsidiarias
- No se autoriza el cierre individualizado de balcones y terrazas

c). Otros:

Quedan comprendidas en este apartado: soleras, aceras perimetrales, sustitución de puertas de garaje por otra de similares características, teniendo en cuenta las circunstancias siguientes:

- No afecten a conductos generales
- Siempre y cuando se realicen en parcelas privatizables.

d) Prórrogas de las anteriormente citadas.

e) Cambio de titularidad de licencia vigente:

- Solamente en aquellos casos que sean actividades exentas.
- Siempre que no se haya modificado la distribución y uso del local para el que se concedió licencia inicial, ni las medidas correctora impuestas.
- No impliquen un incumplimiento de la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad, Real Decreto 314/2.006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el



**Amorebieta-Etxanoko Udala
Bizkaia**

Código Técnico de la Edificación, CTE o cualquier otra Normativa que le sea de aplicación.

f) Cambio de actividad para locales con licencia en vigor:

- Solamente en aquellos casos que sea de una actividad exenta a otra exenta y además no superen los límites que se indican a continuación:

En oficinas, despachos, comercios y almacenes o similares con:

- Superficie inferior a 250 m².
 - Potencia por unidad inferior a 5 KW
 - Potencia total inferior a 25 KW
 - Ocupación menor de 50 personas (aforo)
 - Horario de funcionamiento de 8:00 horas a 22:00 horas
 - Almacenamiento de productos inflamables inferior a 200 Kg.
 - Que no dispongan de aparatos musicales, exceptuando televisión, radio, hilo musical.
 - Deberán existir aparatos extintores y luces de emergencia (mínimo 1)
 - Una única planta, sin sótanos, ni altillos.
- No impliquen un incumplimiento de la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad, Real Decreto 314/2.006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, CTE o cualquier otra Normativa que le sea de aplicación.

A modo orientativo figuran en el Anexo aquellas actividades comprendidas en el presente apartado

g) Elementos auxiliares de obras de construcción (contenedor, vallas).

En caso de que para la realización de cualesquiera de las mencionadas obras, sea preciso la ocupación de la vía pública, habrá de solicitarse autorización para dicho acto.

La ocupación de la vía pública mediante contenedor o valla, cuando su instalación sea solicitada conjuntamente con la comunicación de obra de pequeña entidad, requerirá únicamente comunicación al Ayuntamiento a fin de ponerla en su conocimiento

Excepciones:

No obstante los límites, respecto a superficie y potencia, previstos para las actividades de procedimiento simplificado, si los técnicos municipales estimasen, de forma expresa y razonada, que una actividad, en la que se cumplen aquéllos, es claramente susceptible de ser clasificada, no se considerará como actividad de procedimiento simplificado y se someterá al régimen de la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de protección del Medio Ambiente del País Vasco y normativa concordante.



Amorebieta-Etxanoko Udala
Bizkaia

Artículo 3.- Requisitos documentales y técnicos.

Con carácter general, para todos los supuestos:

- Cumplimentación del impreso formalizado de solicitud.

Con carácter especial para los siguientes supuestos:

3.1. Actividades.

Cambio de titularidad de actividad no clasificada de licencia vigente:

- Alta en el I.A.E. nuevo titular.
- Baja en el I.A.E. del anterior titular
- Escrito de cesión de la titularidad de la actividad suscrito por el antiguo y el nuevo titular.

Cambio de actividad no clasificada con licencia en vigor:

- Alta en el I.A.E. de la nueva actividad

Se deberá adjuntar declaración en la que se señale que no ha habido modificación de instalaciones, y que se mantienen las condiciones recogidas en proyectos o certificados referidos anteriormente.

3.2. Obras de conservación y mantenimiento:

- Presupuesto detallado por partidas (incluyendo materiales y mano de obra).
- Fotografía (en caso de exteriores).

3.3. Obras de acondicionamiento menor:

- Viviendas:

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

- Locales:

- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografía de la fachada exterior.

3.4. Elementos auxiliares de obras de construcción. (contenedores, vallas)

- Lugar de emplazamiento.
- Superficie de ocupación.
- Plazo de duración de la ocupación.



Amorebieta-Etxanoko Udala
Bizkaia

Artículo 4- Procedimiento.

1. a) La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado por la Administración municipal y ser presentada en la Oficina Técnica Municipal debidamente cumplimentado y acompañada de la documentación general y específica para cada supuesto.

b) Una vez recibido el Registro de Entrada, el órgano competente para conocer la actuación, analizada la documentación aportada con la comunicación, si el contenido de la misma se adecua al ordenamiento urbanístico y normativa sectorial y a las prescripciones del presente procedimiento, extenderá la diligencia administrativa de “comprobado”.

c) Comprobada que la documentación presentada es correcta se procederá a la liquidación de los tributos municipales y al pago por el interesado de los mismos.

d) Acreditado el pago de los tributos municipales, el órgano competente para conocer la actuación, extenderá en el documento la diligencia administrativa de “comunicado” que tras ser sellado de Registro de Salida será notificado al interesado.
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 registro del Área 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.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o autorizaciones tramitadas por este sistema que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de ajuste de la actuación a que se refiere el apartado 4.2.

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.

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.



**Amorebieta-Etxanoko Udala
Bizkaia**

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

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

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.

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 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 otros seis (6) meses de plazo.

En ningún caso pueden realizarse obras o actuaciones en contra de la ordenación urbanística ni de la legalidad vigente.

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.

La solicitud y obtención de la licencia será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean preceptivas conforme a la legislación vigente.

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.



Amorebieta-Etxanoko Udala
Bizkaia

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.

La cuantía de los impuestos y tasas será la fijada en las Ordenanzas Fiscales.

Artículo 6.- Régimen de control e inspección municipal.

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

A tal efecto dispondrán de las facultades y funciones reguladas en los artículos 217 y 218 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 7.- Infracciones y sanciones.

En todo lo relativo a las infracciones cometidas como consecuencia de las obras, actividades e instalaciones menores puestas en conocimiento de la Administración municipal mediante el acto de comunicación previa, así como su calificación y las sanciones que puedan imponerse, se aplicarán las disposiciones generales de carácter sectorial a través del correspondiente procedimiento sancionador, tales como la Ley 2/2.006, de 30 de Julio, de Suelo y Urbanismo, el Decreto 165/1.999, de 9 de Marzo y Real Decreto 314/2.006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. CTE.

En la actualidad son de aplicación las exigencias básicas desarrolladas en los Documentos Básicos siguientes:

- DB SI Seguridad en caso de Incendio.
- DB SU Seguridad de Utilización.
- DB HE Ahorro Energético.

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 225 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, tendrán la calificación de infracciones leves.

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.



**Amorebieta-Etxanoko Udala
Bizkaia**

Para la graduación de las respectivas sanciones, se estará a lo dispuesto en el Art. 231 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El régimen de sanciones será el previsto en el artículo 226 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

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 a los quince días, a contar desde el día siguiente a su publicación íntegra en el "Boletín Oficial", de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril.



Amorebieta-Etxanoko Udala
Bizkaia

ANEXO

ALMACENES:

- Almacenes de electrodomésticos
- Almacenes de artículos de ferretería, excepto plásticos
- Almacenes de materiales de construcción
- Almacenes de muebles
- Otros, que no superen los límites para su consideración como actividad de procedimiento simplificado

COMERCIOS

- Venta de café sin degustación
- Venta de prendas confeccionadas para vestido y adorno, incluidas zapaterías, tiendas de bordados y similares
- Floristerías, Colchonerías, Pastelerías, Mercerías, Librerías.
- Venta de artículos textiles para el hogar
- Venta de artículos de marroquinería y viaje.
- Lavanderías y tintorerías (sólo recogida y entrega de prendas sin lavado o limpieza de las mismas)
- Venta de artículos de limpieza, perfumería, higiene y belleza
- Venta de electrodomésticos y material eléctrico
- Ferreterías y venta de artículos de menaje
- Venta de artículos de cerámica, vidrio y materiales de construcción
- Exposición y venta de muebles o similares
- Venta de aparatos e instrumentos ópticos, médicos, ortopédicos y/o fotográficos
- Venta de libros artículos de papelería y escritorio
- Venta de flores, plantas, peces vivos y pequeños animales domésticos
- Venta de artículos de joyería, relojería, platería y bisutería
- Juguetería y venta de artículos de deporte
- Venta de material fonográfico y videográfico (discos, cassettes de audio y video, etc...)
- Exposición y venta de automóviles, motocicletas, bicicletas, maquinaria de jardinería o similares y sus accesorios (sin taller de reparación)
- Alquiler y venta de cintas de video (video-clubs)
- Estancos, despachos de lotería y apuestas
- Alquiler de trajes o disfraces
- Anticuarios y almonedas
- Venta de artículos de regalo
- Estudios fotográficos, sin ningún tipo de vertido a la red pública
- Venta de productos de telefonía.
- Venta de armas
- Salas de exposiciones



**Amorebieta-Etxanoko Udala
Bizkaia**

-Venta de cebo y artículos de pesca

OFICINAS

- Oficinas privadas, en general
- Oficinas bancarias, Cajas de ahorro, entidades financieras de seguros, inmobiliarias y similares
- Agencias de viaje
- Clínicas veterinarias (consulta) sin hospitalización, radiología, ni medicina nuclear
- Dentistas, sin radiología
- Despachos de abogados
- Asesorías y gestorías
- Agencias de transportes
- Centros de enseñanza
- Tatuaje artístico

SERVICIOS

- Reparación de aparatos eléctricos de medida, regulación, verificación y control
- Reparación de electrodomésticos
- Reparación de aparatos y utensilios eléctricos o electrónicos, ascensores y similares
- Reparación de máquinas de coser, máquinas de escribir y similares
- Reparación de relojería
- Reparación de instrumentos ópticos y fotográficos, incluida la montura de gafas y cristales
- Reparación de joyería, bisutería, orfebrería y platería
- Reparación de juegos, juguetes o artículos de deporte
- Reparación de prendas de vestir (sastrerías, camiserías, guanterías, sombrererías, zapaterías)
- Reparación de artículos de marroquinería y viaje
- Encuadernación, siempre que el almacenamiento de colas no supere los 25 Kgs.