

DEPARTAMENTO DE AUTORIZACIONES DE USOS Y ACTIVIDADES

## **INSTRUCCIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE BADENES**

### **1.- ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN**

En la documentación relativa a los expedientes desglosados por temas a fecha 15 de febrero de 2021 se constata que la carga pendiente en el X323, código relativo a la concesión, baja y modificación de badenes se sitúa en 419 expedientes.

De los antecedentes obrantes y en concreto del informe de la Directora de Servicios de Intervención urbanística y Disciplina de fecha 30/10/2017 se cifra la carga pendiente en 134 expedientes por lo que se constata un aumento significativo de la misma.

Por tanto se hace preciso una acción de mejora por cuanto un tema menor desde el punto de vista urbanístico supone más del 20% de la carga pendiente del Servicio de Licencias de Actividad.

Un obstáculo existente en la tramitación de la concesión de badenes es la inexistencia de títulos habilitantes de naturaleza urbanística que amparen la construcción, edificación, etc.

Por ello en la tramitación de estos expedientes debiera tenerse en cuenta la totalidad del ordenamiento jurídico urbanístico, y en concreto, los artículos 28.4 del Texto refundido de la Ley del suelo y regeneración urbana y artículo 284 del Texto Refundido de la Ley Urbana de Aragón.

Este último artículo establece un plazo para las infracciones muy graves de 10 de prescripción de 10 años, y transcurrido dicho plazo la Administración municipal no puede realizar acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 269.4 del TR de LUA, que establece que el mero transcurso del tiempo no legaliza las obras realizadas pero no impide su uso.

A mayor abundamiento el otorgamiento de badeñ tiene un carácter secundario respecto de la construcción o edificación y no supone una alteración jurídica de la situación material de dicha obra respecto de la legalidad urbanística.

Por tanto se hace precisa una mejora que simplifique y agilice los trámites para reducir la carga pendiente, teniendo en cuenta que se trata de una obra menor.

Del informe de fecha 30/10/2017 precitado se constata que los Ayuntamientos de Madrid, Barcelona y Valencia no exigen para la construcción de badenes las licencias de obras, etc.

### **2.-REGULACIÓN JURÍDICA**

## DEPARTAMENTO DE AUTORIZACIONES DE USOS Y ACTIVIDADES

El artículo 18 de las Ordenanzas Fiscales 25 define al badén como toda modificación de la estructura de la vía pública destinada a facilitar el acceso de vehículos a locales, fincas, terrenos o calles particulares.

Se asimila a badén aquellos supuestos en los que sea necesario el acceso a vehículos a inmuebles y no concurren las obras fácticas necesarias para la construcción del mismo, por la de acera o cualquier otra circunstancia similar. El artículo 58.2, apdo. j) somete al procedimiento de declaración responsable las obras de construcción de badén.

No obstante el artículo 81 del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de bienes, actividades, servicios y obras de las entidades locales de Aragón somete a concesión la utilización privativa o especial del dominio público local.

El código asignado a las obras de badén para construcción, ampliación y bajas es el X323, consignando la documentación exigida en el Anexo I de la OMMIAU

No existe una regulación determinada salvo el Anexo I de la OM de MIAU referido a la regulación de fondo.

En este sentido conviene recordar que el artículo 28.4 del TR de la Ley del suelo y regeneración urbana regula un procedimiento para inmatricular en el Registro de la Propiedad, edificaciones y construcciones, en los que haya expirado los plazos de restablecimiento de la legalidad. Dicho procedimiento permite en última instancia la venta a terceros de los Inmuebles inmatriculados y su uso.

Por tanto en los casos acreditados y probados de expiración de los plazos de restablecimiento de la legalidad no procede la exigencia de los títulos habilitantes de naturaleza urbana ya que no parece razonable que si no son exigibles para el acceso al Registro de la propiedad sí lo sean para un aspecto tan secundario y vicario como la concesión del badén.

### **3.- CONTENIDO DE LA INSTRUCCIÓN**

**PRIMERO.-** Aprobar la hoja de documentación exigible para la construcción, legalización, baja y modificaciones de badén (I X323), contenida en el Anexo a la presente instrucción.

En relación a la licencia de obras o de instalación para el uso residencial exigida en el Anexo deberá tenerse en cuenta la prescripción de las medidas de restablecimiento de la legislación urbanística de conformidad con el artículo 284 del TRLUA, y en caso de producirse tal circunstancia no se exigirá ningún título de naturaleza urbana en el caso de las edificaciones residenciales, viviendas unifamiliares y locales destinados a estacionamientos privados. A tal efecto será prueba suficiente de tal hecho el año de construcción contenido en la certificación catastral.

DEPARTAMENTO DE AUTORIZACIONES DE USOS Y ACTIVIDADES

En este sentido la Administración municipal deberá abstenerse de exigir los títulos habilitantes de naturaleza urbana vinculados a usos residenciales (viviendas colectivas, viviendas unitarias y estacionamientos privados) al amparo del art. 28.4 y del TR de la LS y regeneración urbana y 284 del TRLUA.

Lo anterior no supondrá en modo alguno la legalización de lo construido sin título de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en el artículo 269.4 del TR de LUA.

Esta medida no se aplicará a los badenes vinculados a actividades sujetas a licencia ambiental clasificada o usos exentos de dicha licencia o aperturas, que deberá contar con las pertinentes licencias, declaraciones responsables o comunicaciones previas que procedan, ya que en tal caso se considera que prevalece el uso o la actividad sobre la intervención urbanística sobre la que se asienta la actividad.

**SEGUNDO.-** La tramitación a realizar por el Servicio de Licencias de Actividad se limitará a la comprobación formal de la misma a la vista del Anexo, remitiendo a los Servicios gestores cuando proceda (Servicio de movilidad, Servicio de Conservación de infraestructuras, etc), para la comprobación de los artículos 10, 11, 13 y 19 de la O.M. de garajes y estacionamientos, salvo en el caso de las viviendas a las cuales no se aplica los artículos 10 y 19 citados.

La actuación del Servicio de Licencias de Actividad se ajustará a las posibilidades legales de restablecimiento de la legalidad, absteniéndose especialmente en el caso de los usos residenciales de actuaciones que directamente o indirectamente tiendan a tal fin.

**TERCERO.-** La modificación en el número de plazas aprobadas y contenidas en los diferentes títulos habilitantes de naturaleza urbanística tendrá carácter no sustancial siempre que no afecte a la necesidad de ampliar el número de accesos de entrada y salida (art. 11 de la O.M. de garajes y estacionamientos). Por tanto la reducción o aumento del número de plazas hasta 75 plazas siempre tendrá carácter no sustancial y no se solicitará la modificación de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística correspondientes.

La modificación en el número de trasteros tenderá siempre carácter no sustancial.

**CUARTO.-** La necesidad de retirar o eliminar elementos en el dominio público local requerirá informe al Servicio correspondiente (Servicio de movilidad, Servicio de Parques e Infraestructuras verdes, Servicio de Conservación de Infraestructuras, etc), circunstancia que no podrá oponerse al solicitante de construcción, legalización o modificación de badén, salvo que resulte evidente que tales elementos son de titularidad privada.

**QUINTO.-** En el caso de bajas de badén no se precisa copia del último recibo abonado por cuanto el objeto del procedimiento es restablecer la acera a su

DEPARTAMENTO DE AUTORIZACIONES DE USOS Y ACTIVIDADES

estado original, con lo cual la situación tributaria del aprovechamiento especial, que supone todo badén, es irrelevante a estos efectos y ello sin perjuicio de lo que corresponda en el ámbito tributario.

**SEXTO.-** A los efectos de esta Instrucción se entiende por estacionamiento privado, los locales o superficies destinados a la guarda de vehículos en régimen de nuda propiedad o en régimen de alquiler ( no rotatorio) , con independencia de la naturaleza jurídica del titular del título habilitantes de naturaleza urbanística ( persona física, Comunidad de Propietarios, Sociedad civil ; Sociedad mercantil , etc), siempre que el local o recinto pueda albergar al menos dos vehículos y que pueda presumirse que la dotación de estacionamientos está al servicio de los residentes del entorno.

Se entiende por garaje o parking todo local o superficie acotada destinado a la guarda de vehículos en régimen de alquiler rotatorio.

**SEPTIMO.-** Esta instrucción será de aplicación a los expedientes de nueva entrada como a los que ya se encontrasen en tramitación en el Servicio de Licencias de Actividad.

I.C. de Zaragoza,  
17 de marzo de 2021  
El Coordinador General de Urbanismo y Equipamientos.

Fdo.: Miguel Angel Abadia Iguacén

## **- BADENES:**

### **A.- USO RESIDENCIAL (ALTA O LEGALIZACIÓN DE BADEN)**

- 1.- Instancia.- Formulario normalizado (modelo 440).
- 2.- Datos del aprovechamiento solicitado, dimensión, duración, horario, etc.
- 3.- Acreditación de la representación en su caso, a título particular, legal o profesional.
- 4.- Justificación de pago electrónico o copia del documento de ingreso de la autoliquidación por licencia de obras (O.F. nº. 13, epígrafe 8.A.2.4).
- 5.- Plano de planta del estacionamiento a escala 1:100
- 6.- Plano de emplazamiento a escala 1:1000, georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales.
- 7.- Fotocopia o número de expediente de la licencia de obras del edificio o licencia de instalación (art. 5 O.M. de garajes y estacionamientos para obras de estacionamientos anteriores al 06/09/1983).
- 8.- Fotocopia o número de expediente de la solicitud de licencia de primera ocupación.
- 9.- En caso de no aportarse lo mencionado en los puntos 7 y 8, certificación catastral acreditativa de la fecha de construcción (art. 28.4 R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana).

### **B.- USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**

- 1.- Instancia.- Formulario normalizado (modelo 440).
- 2.- Datos del aprovechamiento solicitado, dimensión, duración, horario, etc.
- 3.- Acreditación de la representación en su caso, a título particular, legal o profesional.
- 4.- Justificación de pago electrónico o copia del documento de ingreso de la autoliquidación por licencia de obras (O.F. nº. 13, epígrafe 8.A.2.4).
- 5.- Plano de planta del estacionamiento a escala 1:100.

DEPARTAMENTO DE AUTORIZACIONES DE USOS Y ACTIVIDADES

- 6.- Plano de emplazamiento a escala 1:1000, georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales.
- 7.- Fotocopia o número de expediente de la licencia de obras del edificio o licencia de instalación (art. 5 O.M. de garajes y estacionamientos para obras de estacionamientos anteriores al 06/09/1983).
- 8.- Fotocopia o número de expediente de la solicitud de licencia de primera ocupación.
- 9.- En caso de no aportarse lo mencionado en los puntos 7 y 8, certificación catastral acreditativa de la fecha de construcción (art. 28.4 R.D. legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana).
- 10.- Aceptación de las condiciones al Acuerdo del Pleno de fecha 31/12/2003. Es decir, la maniobra de entrada a estacionamiento se realizará siempre hacia atrás y la salida hacia adelante.

**C.- PARKING O GARAJE (art. 13 OMG y E)**

- 1.- Instancia.- Formulario normalizado (modelo 440).
- 2.- Datos del aprovechamiento solicitado, dimensión, duración, horario, etc.
- 3.- Acreditación de la representación en su caso, a título particular, legal o profesional.
- 4.- Justificación de pago electrónico o copia del documento de ingreso de la autoliquidación por licencia de obras (O.F. nº. 13, epígrafe 8.A.2.4).
- 5.- Plano de planta del estacionamiento a escala 1:100.
- 6.- Plano de emplazamiento a escala 1:1000, georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales.
- 7.- Licencia urbanística y de actividad clasificada o licencia de actividad clasificada para garaje por horas o parking público.
- 8.- Solicitud de la licencia de inicio de actividad o número de expediente de la licencia, o fotocopia de la licencia ya otorgada.

**D.- ESTACIONAMIENTO PRIVADO**

**(Locales destinados a guarda de vehículos en régimen de nuda propiedad o alquiler de plazas )**

DEPARTAMENTO DE AUTORIZACIONES DE USOS Y ACTIVIDADES

- 1.- Instancia.- Formulario normalizado (modelo 440).
  - 2.- Datos del aprovechamiento solicitado, dimensión, duración, horario, etc.
  - 3.- Acreditación de la representación en su caso, a título particular, legal o profesional.
  - 4.- Justificación de pago electrónico o copia del documento de ingreso de la autoliquidación por licencia de obras (O.F. nº. 13, epígrafe 8.A.2.4).
  - 5.- Plano de planta del estacionamiento a escala 1:100.
  - 6.- Plano de emplazamiento a escala 1:1000, georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales.
  - 7.- Licencia de obras y apertura para acondicionamiento o estacionamiento privado. Deberá incluir en el proyecto al menos dos plazas de aparcamiento.. .
- \*.- Se trata de un uso no calificado. Ver Anexo VII Ley Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

**E.-ACTIVIDADES INDUSTRIALES, MERCANTILES Y USOS ADMINISTRATIVOS**

- 1.- Instancia.- Formulario normalizado (modelo 440).
- 2.- Datos del aprovechamiento solicitado, dimensión, duración, horario, etc.
- 3.- Acreditación de la representación en su caso, a título particular, legal o profesional.
- 4.- Justificación de pago electrónico o copia del documento de ingreso de la autoliquidación por licencia de obras (O.F. nº. 13, epígrafe 8.A.2.4).
- 5.- Plano de planta del estacionamiento a escala 1:100.
- 6.- Plano de emplazamiento a escala 1:1000, georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales.
- 7.- Licencia urbanística y de actividad clasificada, licencia ambiental de actividad clasificada, licencia de inicio de actividad o comunicación previa o licencia urbanística y de apertura o declaración responsable de apertura.

En este tipo de usos el título habilitante que se presente variará en función de la calificación de la actividad en función del Anexo V de la Ley de Protección Ambiental de Aragón y de la legislación vigente en el momento de su otorgamiento.

**F.-BAJAS DE BADEN**

- 1.- Instancia.- Formulario normalizado (modelo 440).
- 2.- Acreditación de la representación en su caso, a título particular, legal o profesional.

**G.-MODIFICACIONES DE DE BADEN**

- 1.- Instancia.- Formulario normalizado (modelo 440).
- 2.- Acreditación de la representación en su caso, a título particular, legal o profesional.
- 3.- Datos del aprovechamiento solicitado, dimensión, duración, horario, etc y copia del badén concedido.
- 4.- Justificación de pago electrónico o copia del documento de ingreso de la autoliquidación por licencia de obras (O.F. nº. 13, epígrafe 8.A.2.4).
- 5.- En caso de ampliación plano de planta del badén o a escala 1:100.
- 6.- Plano de emplazamiento a escala 1:1000, georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales.