

INSTRUCCIÓN

ALCANCE DE LOS INFORMES SUSTANTIVOS E IDONEIDAD Y CALIDAD DOCUMENTAL EN LOS TÍTULOS HABILITANTES DE DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA DE APERTURA, EN PARTICULAR EN LOS REFERIDOS A PROCEDIMIENTOS DE URBANÍSTICA Y DE APERTURA (X414. T414, X546 Y T546)

1/2022

ANTECEDENTES

Con el objeto de aumentar la participación de los Colegios Profesionales en la tramitación de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística en la línea ya establecida en la Ordenanza de medios de intervención en la actividad urbanística y dar cumplimiento a los artículos 3 y 10 de la Ley 1/2021, de 11 de febrero, de simplificación administrativa, aplicables a las entidades locales de Aragón a tenor de la disposición adicional sexta de la misma, se propone intensificar dicha colaboración colegial profesional.

El Consejo de Gerencia de fecha 19/01/2012 aprobó las directrices generadas para la utilización de Convenios de colaboración en servicios de comprobación documental técnica o sobre el cumplimiento de la normativa aplicable en determinadas actuaciones urbanísticas en el Ayuntamiento de Zaragoza.

Igualmente el artículo 22 de la Ordenanza de medios de intervención en la actividad urbanística establece literalmente: *"El Ayuntamiento de Zaragoza, en ejercicio de su autonomía organizativa y en el ámbito de sus competencias, podrá, caso por caso, para un mejor cumplimiento de sus funciones, establecer convenios o contratar con los Colegios Profesionales o con otras entidades cualificadas los servicios de comprobación documental, técnica o sobre el cumplimiento de la normativa aplicable que consideren necesarios relativos a los trabajos profesionales"*

El artículo 23 de la citada Ordenanza regula el informe de idoneidad y calidad documental en ámbitos objetivos de intervención urbanística, que la normativa sectorial, en este caso, el Real Decreto 100/2010, de 1 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, no lo exija.

En este sentido los artículos 2 y 10 de la Ley de Ordenación de la edificación dejan claro que el denominado "proyecto de edificación" (salvo el proyecto básico) precisa de licencia como título habilitante de naturaleza urbanística con su correspondiente visado. Advertir que los proyectos básicos precisan de licencia pero no resulta exigible legalmente el visado colegial.

En el presente marco normativo la declaración responsable ha venido a ser el título habilitante urbanístico mayoritario como consecuencia del Decreto Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.

El vigente artículo 227 amplía el ámbito objetivo de la declaración responsable a multitud de intervenciones salvo las que precisen licencia o comunicación previa, y dicha circunstancia requiere un nuevo enfoque.

El informe de idoneidad y calidad documental previsto en el artículo 23 se ha centrado esencialmente en la comprobación formal de la documentación técnica presentada, de la habilitación del técnico firmante y de la corrección técnica de la documentación. El apartado dos de esta norma enfocaba el informe a un análisis formal de la documentación, es decir, a comprobar la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional.

La presente Instrucción y los correspondientes Convenios de colaboración con los Colegios Oficiales profesionales pretenden superar esta etapa e introducir una colaboración efectiva en la comprobación sustantiva de la documentación efectuando un informe de idoneidad, que sin perjuicio, de los aspectos enunciados anteriormente, revise la misma desde un punto de vista sustantivo y no meramente formal.

REGULACIÓN JURÍDICA

- Los artículos 22, 23 y 56 de la OMMIAU.
- Los artículos 227 y 228 del Real Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
- El artículo 33 de la ley 40/2015 de 1 de octubre del Régimen Jurídico del Sector Público.

OBJETO

La presente Instrucción pretende delimitar la futura colaboración de la Gerencia de Urbanismo y los diferentes Colegios Oficiales Profesionales, dentro del marco normativo actual para la correcta presentación del informe sustantivo de idoneidad y calidad documental en títulos habilitantes de naturaleza urbanística (declaración responsable y comunicaciones previas) que se presenten en el Ayuntamiento de Zaragoza.

CONTENIDO

1. Títulos Habilitantes de naturaleza urbanística:

Estarán comprendidos dentro del ámbito de aplicación de la Instrucción las declaraciones responsables y comunicaciones previas de apertura al amparo de los artículos 227 y 228 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del gobierno de Aragón.

En el caso de las declaraciones responsables, el solicitante deberá presentar la documentación técnica prevista en la página web asociada a los códigos X414 y T414, junto con el informe sustantivo de idoneidad y calidad documental.

En el caso de las comunicaciones previas de apertura, el solicitante deberá presentar la documentación técnica certificada modelos A1, A2 y A3, según proceda (página nº 33 del BOP de fecha 25/05/2011) del Anexo I de la Ordenanza de medios de intervención en la actividad urbanística.

Se excluye dicha aplicación a la licencia, como título habilitante de naturaleza urbanística, ya que al ceñirse a los proyectos de edificación, en los términos de la Ley de Ordenación de la edificación, precisan visado colegial obligatorio.

La presente Instrucción se aplicará a las declaraciones responsables urbanística y de apertura (tanto en tramitación electrónica como en papel) y a las comunicaciones previas de apertura (tanto en tramitación electrónica como en papel)

2. Ámbito objetivo de usos:

Los usos a los que resultará de aplicación la presente Instrucción son los siguientes:

- Uso comercial hasta 500 m2 de superficie construida total de las actividades comprendidas en el Anexo V apartado a) de la Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.
- Uso administrativo hasta 2000 m2 de superficie construida de las actividades comprendidas en el Anexo V apartado d) de la Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón
- Usos sanitarios asimilables a consultas que no precisen licencia ambiental de actividad clasificada(radiaciones ionizantes). A título de ejemplo consultas podológicas, psicológicas, psiquiátricas, estéticas, etc.
- Usos de enseñanza no reglada tales, como academias de idiomas, de repasos, oposiciones, etc. Se exceptúan las academias de baile, canto y música al tratarse de actividades sujetas a licencia ambiental de actividad clasificada hasta 2000 m2.
- Peluquerías, saunas, barberías, institutos de belleza y similares.
- Las actividades industriales descritas en el apartado b) del anexo V de la Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y siempre que el riesgo intrínseco sea bajo
- Las actividades de almacenamiento de superficie construida inferior a 500 m2 excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras o neumáticos (punto 7 apartado d) Anexo V de la Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.
- Los puntos de recarga eléctrica al amparo del Real Decreto Ley 29/2021 (BOE de fecha 22 de diciembre de 2021).
- La conformidad o autorización para la división de locales para dar cumplimiento al artículo 26.2 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

Las referencias a superficie se refiere a **superficie construida** en todos los casos.

En el caso de las **comunicaciones previas de apertura** los modelos a presentar van en función de los usos siguientes:

1. Modelo A1 para usos comerciales y administrativos hasta 200 metros construidos y peluquerías, saunas, barberías, institutos de belleza y similares.

2. Modelo A2 para el resto de usos, salvo los industriales hasta las superficies mencionadas en los apartados anteriores.

3. Modelo A3 para los usos industriales mencionados en los apartados anteriores.

3. Ámbitos excluidos:

De conformidad con el artículo 2.2. de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios esta Instrucción no se aplicará a las declaraciones responsables que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

Se entiende que hay afección al patrimonio histórico-artístico cuando se intervengan en:

- El entorno de un bien de interés cultural.
- En un edificio o local considerado bien catalogado del Patrimonio cultural aragonés.
- Edificios catalogados por el Ayuntamiento de Zaragoza (interés ambiental, monumental, etc.).

La intervención que se proyecte en el casco histórico declarado como zona BIC genérica y que no afecte a la fachada ni a los elementos protegidos, podrá acogerse a esta Instrucción, puesto que de conformidad con el Acuerdo de fecha 27 de octubre de 2016 de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza tan solo requieren informe de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico.

Se excluye además de lo anterior los siguientes supuestos:

1. Las actividades de hostelería y demás usos terciarios recreativos, sujetos a la Ley 11/2015, de 28 de diciembre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de Aragón, con independencia de que estén clasificadas o no al amparo del Anexo V de la Ley de Prevención y Protección ambiental de Aragón.
2. Intervenciones que precisen proyecto de edificación al amparo del artículo 2.2 de la Ley de Ordenación de la edificación y 226.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
3. Las comunicaciones previas de apertura que con base al artículo 4 de la O.M de protección contra incendios de 2010 precisen del informe del Servicio de Protección contra Incendios.

* En el caso de las comunicaciones previas no estarán sujetas a las limitaciones relativas a la protección del patrimonio histórico artístico, es decir, se podrán presentar las mismas en entornos BIC, etc, al entender que no puede haber afección alguna a fachada o elemento protegido.

4. Contenido del Informe:

El informe de idoneidad y calidad documental deberá contener los siguientes extremos:

1.- Acreditación de la capacidad técnica del proyectista. A tal efecto será suficiente acreditar la numeración colegial del redactor del proyecto.

En caso de que el proyecto presentado tenga el visado correspondiente no se precisa dicha acreditación.

- 2.- Titular de la actividad y emplazamiento de la misma, con indicación de la referencia catastral.
- 3.- Que el uso solicitado es conforme a las determinaciones del PGOU. A tal efecto se deberá indicar la clase de suelo en que se interviene (zona y grado) y situación del uso en virtud del artículo 2.6.5 de las NNUU del PGOU.
- 4.- El cumplimiento de los parámetros urbanísticos del local que procedan (altura de planta, entreplantas existentes, etc.).
- 5.- Determinar si el proyecto cumple las determinaciones en materia de prevención de incendios (DB SI CTE, OMPCI de 2010 y Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales).
- 6.- Determinar si las instalaciones de ventilación se ajustan al RITE (Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones térmicas en los edificios).
- 7.- Verificar el cumplimiento del DBSUA del CTE (accesibilidad) y la Ordenanza municipal de accesibilidad así como la normativa vigente sobre dicha materia al momento de presentar la declaración responsable o comunicación previa.

8.- Determinar si la dotación de aseos de la actividad resulta suficiente para el uso proyectado.

9.-Incorporar la condiciones técnicas que deba recoger el texto del acuerdo municipal, tanto de índole de funcionamiento como de las instalaciones según proceda.

10.-Determinar si la actividad justifica el cumplimiento de las condiciones básicas de la Ordenanza de ruidos y vibraciones según la ficha justificativa de la opción simplificada de valores límite de inmisión de locales, o en caso contrario, deberá presentarse el correspondiente Estudio acústico incluyendo en la intervención urbanística las obras correspondientes.

Dicha ficha forma parte del contenido de la presente Instrucción.

5. Naturaleza y efectos del informe:

La presente Instrucción tiene carácter voluntario para los colegiados, que no obstante podrán acogerse a la tramitación ordinaria de las declaraciones responsables.

El informe muestra el parecer favorable del Colegio profesional correspondiente a la documentación técnica sin perjuicio de la facultad de informe , inspección y sancionadora que corresponde al Ayuntamiento de Zaragoza al amparo del artículo 23.4 de la Ordenanza de medios de intervención en la actividad urbanística.

La documentación que debe acompañar la parte solicitante, en caso de acogerse a esta Instrucción , incluirá el citado informe sustantivo de idoneidad.

Dicho informe se presumirá válido y conforme a Derecho sin perjuicio de la responsabilidad del autor del proyecto , en caso de inexactitud u omisión en el el contenido de la documentación técnica presentada.

La Administración municipal una vez presentada la documentación técnica exigible junto con el informe sustantivo de idoneidad y calidad documental procederá de la siguiente forma:

1. Si entiende que la documentación está completa y el informe es favorable, procederá a elevar la propuesta de resolución favorable pertinente de toma en conocimiento por parte de la Administración municipal, procediendo a la notificación del acto.

2. Si entiende que la documentación resulta incompleta requerirá al interesado para la subsanación de la solicitud presentada, en la forma prevista en el artículo 56.3 apartado a) de la Ordenanza de medios de intervención en la actividad urbanística.

A la vista de la actuación del interesado, la Administración podrá actuar como en el apartado anterior, si aporta lo requerido o, si no subsana la citación, mostrará la disconformidad a la declaración responsable o comunicación previa por ser incompleta.

3. Excepcionalmente, la Administración podrá revisar de forma material la solicitud presentada , sin perjuicio del informe sustantivo aportado.

En este supuesto la Administración municipal actuara conforme a las normas procedimentales establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

El informe sustantivo de idoneidad y de calidad documental tiene carácter preceptivo y no vinculante, en los términos del artículo 80.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

6. Deducciones fiscales:

Las declaraciones responsables y las comunicaciones previas de apertura, estarán sujetas a las Tasas previstas en la Ordenanza fiscal nº 13 vigente en cada año. En el caso de las comunicaciones previas de apertura les será exigible el epígrafe fiscal 8.C.2 y en el caso de las declaraciones responsables el epígrafe fiscal 8.C.5.1.1, y en el caso de la conformidad o autorización de la división de locales se deberá justificar el abono del epígrafe fiscal 8.D.1.

A los solicitantes de las declaraciones responsables o comunicaciones previas de apertura que se presenten el informe sustantivo de idoneidad y calidad documental les será de aplicación la deducción prevista en el Anexo II de la Ordenanza Fiscal nº 13.

7. Responsabilidad concurrente:

La aplicación de esta Instrucción, una vez firmada la modificación del Convenio de colaboración con los Colegios Profesionales, supondrá que las acciones de reclamación de responsabilidad por daños y perjuicios derivados de las declaraciones previas y comunicaciones previas de apertura, derivan de una actuación conjunta de la Administración municipal y del Colegio profesional respectivo será concurrente entre ambas Entidades a tenor del artículo 33 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

Se exceptiona de esta regla aquellas declaraciones responsables o comunicaciones previas de apertura, en las que el Ayuntamiento de Zaragoza revise de forma sustantiva la documentación técnica presentada. En estos supuestos la Administración municipal a través de los órganos competentes podrá exigir la devolución de las deducciones practicadas.

8. Control posterior:

Al amparo del artículo 53.2 de la Ordenanza de medios de intervención en la actividad urbanística, las declaraciones responsables o comunicaciones previas de apertura surtirán efecto, desde el día de la presentación de las mismas.

A tenor de los artículos 53.2 y 56.5 de la Ordenanza precitada la Administración municipal podrá efectuar un control posterior de los usos y actividades respecto de los que se haya tomado conocimiento por parte del Ayuntamiento de las declaraciones responsables o comunicaciones previas de apertura, y que podrá consistir en lo siguiente:

1. Control de la adecuación de la situación fáctica del uso o actividad respecto de la documentación técnica presentada junto con la solicitud.

De dicha visita de inspección se levantará acta de comprobación y se actuará en la forma que resulte pertinente.

En caso de no ajustarse la actividad o uso, a la documentación técnica se procederá a dar trámite de audiencia, y se dictará en su caso, resolución que deje sin efecto la declaración responsable o comunicación previa de apertura, determinado la imposibilidad de ejercer la actividad o el uso.

2. Control de la adecuación a la normativa técnica o urbanística de la declaración responsable o comunicación previa de apertura.

En este supuesto lo que pretende es constatar la inexactitud, falsedad u omisión de datos de carácter esencial contenidos en la documentación técnica mencionados en la declaración responsable o comunicación previa de apertura. A tal efecto se requerirá la subsanación de la documentación ya aportada, y en caso de no ser atendido dicho requerimiento, previo trámite de audiencia, se dictará la resolución citada en el párrafo anterior.

En caso de subsanación se procederá a modificar el título habilitante de naturaleza urbanística.

9. Acceso al Archivo municipal:

El Ayuntamiento de Zaragoza se compromete a facilitar un acceso ágil al Archivo municipal tanto físico como digital a los efectos de poder realizar el informe sustantivo de idoneidad y calidad documental.

Los Colegios profesionales tendrán la consideración en encargados de tratamiento de datos personales al amparo de los artículo 33 de la Ley Orgánica 3/2018 de , de 5 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal y 28.3 del Reglamento 2016/679 de la Unión Europea, del Parlamento y del Consejo de Europa de fecha 27 de abril de 2016.

A tal efecto con la Adeuda del Convenio se rubricará el contrato de encargado de datos personales en el modelo establecido por la Delegación de Protección de datos del Ayuntamiento de Zaragoza.

10. Comisión Técnica:

Se podrá crear una Comisión Técnica de coordinación en la aplicación de la presente Instrucción sin perjuicio del correo electrónico que se pondrá a disposición de los Colegios profesionales para la resolución de dudas interpretativas.

11.Resolución de dudas interpretativas:

Las respuestas a las consultas reflejan la posición de los técnicos del Ayuntamiento ante las cuestiones planteadas, no pudiendo atribuirseles un carácter reglamentario que no tienen, denotando únicamente la posición técnica de dicho Ayuntamiento, basada en la experiencia y la praxis de sus técnicos.

Se deberán cumplir unas pautas a tener en cuenta a la hora de hacer las consultas:

1. Claridad, concreción, concisión e identificación de quien formula la consulta.
2. Se referirán únicamente al ámbito de las materias que abarca la tramitación de los informes sustantivos de idoneidad y calidad documental de las declaraciones responsables y comunicaciones previas objeto de esta Instrucción.
3. Deben realizarse en términos genéricos , y no referirse a un proyecto concreto,de manera que el criterio o la interpretación pueda ser extrapolada a otros casos.
4. El objeto de las mismas deben precisar interpretación o aclaración y no estar evidentemente resueltas aplicando la normativa urbanística y técnica que en cada caso corresponda.

Estas consultas se solicitarán y contestarán a través del correo electrónico citado en el apartado 10 de esta Instrucción.

12. Disposición derogatoria:

Dejar sin efecto la Instrucción 7/2016 relativa al alcance de los informes de idoneidad y calidad documental en los títulos habilitantes, en particular en los referidos a procedimiento de urbanística y de apertura (X414 y T414)

TRASLADOS:

- Servicio de Información y Atención al Ciudadano
- Servicio de Disciplina Urbanística
- Servicio de Inspección Urbanística
- Servicio de Actividades

I.C. de Zaragoza, a 6 de octubre de 2022.

EL COORDINADOR DEL ÁREA DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS Y
GERENTE DE URBANISMO

Fdo.: Miguel Angel Abadía Iguacén