



ÁGREDA

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de las licencias urbanísticas en el Ámbito del Conjunto Histórico de Ágre-da, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

«ORDENANZA REGULADORA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ÁGREDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Al hilo de lo dispuesto en la Ley estatal 12/12, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de determinados servicios, la Comunidad Autónoma de Castilla y León aprobó la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en materia de urbanismo reformando profundamente la vigente Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Esta Ley autonómica incorpora, ya sí, una modificación sustancial en relación con las licencias urbanísticas, al establecer que junto con esta técnica administrativa tradicional de control del uso del suelo, de carácter preventivo, se añada otra técnica administrativa de control posterior de esos usos del suelo a través de la denominada “declaración responsable” (desechando, por tanto, la comunicación previa), a la que dedica la Sección 2ª del Capítulo I del Título IV de la Ley 5/1999. En virtud de esta nueva herramienta, muchos de los actos de naturaleza urbanística que antes estaban sujetos a licencia pasan a estar sujetos a declaración responsable.

Ahora bien, la regulación autonómica no es todo lo concreta que sería deseable ni en la identificación de los actos de uso del suelo sujetos a declaración responsable, ni en la documentación a aportar ni, sobre todo, en el establecimiento de un procedimiento de control posterior por parte de la Administración Municipal, lo que hace indispensable regular dichas cuestiones por medio de Ordenanza Municipal a fin de evitar la inseguridad jurídica y ello sin perjuicio de la anunciada aprobación de la Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, especialmente en aquellos ámbitos que requieren una atención especial, como son los conjuntos históricos o etnológicos.

El objeto que se pretende con la imposición de la presente Ordenanza Reguladora de las licencias urbanísticas en el ámbito del Conjunto Histórico de Ágre-da, es triple:

- a) Regular la intervención municipal en materia urbanística en el ámbito del Conjunto Histórico de Ágre-da, mediante el control previo de las solicitudes.
- b) Establecer los mecanismos de comprobación, inspección y restauración de la legalidad en el ejercicio de dichas actividades urbanísticas.

En cuanto a los medios de intervención, se contempla la licencia urbanística y en cuanto a los actos sujetos a la licencia se transcribe lo señalado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y se añaden todas aquellas obras que afecten a inmuebles incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico de Ágre-da.

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza

1.- Esta Ordenanza tiene por objeto:

- a) Regular la intervención municipal en materia urbanística en el ámbito del Conjunto Histórico de Ágre-da, mediante el control previo de las solicitudes.



b) Establecer los mecanismos de comprobación, inspección y restauración de la legalidad en el ejercicio de dichas actividades urbanísticas.

La disciplina urbanística de las actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo se ejercerá de conformidad con la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 2. Medios de intervención

En el ámbito de competencias de esta Ordenanza se instituye el siguiente medio de intervención administrativa en materia de edificación y uso del suelo:

Licencia Urbanística. Es un acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por las normas vigentes, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar y a realizar determinados actos de uso del suelo.

Artículo 3. Sujetos obligados

Están sujetas al deber previo de obtener licencia urbanística la realización de cualquier acto de uso del suelo y/o edificación todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, propietarias de inmuebles situados dentro del Conjunto Histórico de Ágreda, incluidos aquellos actos del uso del suelo recogidos en el Artículo 314 bis. Actos sujetos a declaración responsable del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 4. Órganos competentes

De conformidad con lo previsto en el artículo 21.1 .q) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, corresponde al Alcalde el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Las Declaraciones de Ruina, serán aprobadas por la Junta de Gobierno Local.

Artículo 5. Actos sujetos a Licencia Urbanística

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

a) Actos constructivos:

1.º Las obras de construcción de nueva planta.

2.º Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta.

3.º Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.

4.º Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.

5.º Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

6.º Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter integral o total conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.

7.º La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.

8.º La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

b) Actos no constructivos:

1.º Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

2.º Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.



3.º La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

4.º Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.

5.º Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.

6.º La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

Además de los actos enumerados, están sujetos a licencia, los actos sometidos al régimen de declaración responsable, que se desarrollen en el ámbito del Conjunto Histórico de Agreda, y que son:

a) Actos constructivos:

1.º Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter no integral o parcial conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.

2.º Las obras de mantenimiento y reparaciones puntuales del edificio.

3.º La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.

4.º Las obras menores, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

b) Actos no constructivos:

1.º El cambio de uso de las construcciones e instalaciones existentes.

2.º Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.

3.º La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.

4.º El uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones existentes.

5.º Los trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares, cuando no estén previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

Artículo 6. Actos no sujetos a Licencia Urbanística.

No estarán sujetos a estos medios de intervención:

1) Las obras, medidas correctoras o instalaciones que sean objeto de órdenes de ejecución, salvo que en tales órdenes no se disponga expresamente otra cosa.

2) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio, sin perjuicio de la obligación por la Administración promotora de la obra de los mecanismos de coordinación y control administrativos establecidos por la legislación urbanística y sectorial para garantizar que estas obras cumplan el planeamiento municipal.

3) Las obras promovidas por el Ayuntamiento en su término municipal sin perjuicio de que el acuerdo municipal que las autorice o apruebe esté sujeto a los mismos requisitos previos de verificación de cumplimiento de normas.

4) Los actos definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.



Artículo 7. Derechos de los interesados.

Los interesados en los procedimientos tendrán, además de los establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

- 1) A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento que conceda o deniegue la licencia solicitada dentro del plazo máximo para resolver el procedimiento.
- 2) A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que los interesados se propongan realizar.
- 3) A que las resoluciones de las licencias estén debidamente motivadas con referencia a las normas que las fundamenten.
- 4) A ejercer todos los derechos que por su condición de interesados les otorgue la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y la específica de aplicación.
- 5) A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales.

Artículo 8. Deberes de los interesados.

Los interesados tendrán, además de los establecidos con carácter general en otras normas, el deber de:

- 1) Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente Ordenanza y en el planeamiento urbanístico aplicable.
- 2) Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias derivados de la solicitud de licencia.
- 3) Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos teniéndosele por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo.
- 4) Reparar los desperfectos que como consecuencia de la realización de obras o instalaciones se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes y mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
- 5) Disponer en el recinto de la actuación del título acreditativo de la licencia.

Artículo 9. Contenido y efectos de los medios de intervención.

- 1.- Las licencias urbanísticas facultan a sus titulares para realizar las actuaciones autorizadas, con sujeción a las condiciones técnicas, jurídicas y de funcionamiento que contengan.
- 2.- Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y terceros.
- 3.- 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 o declaradas.
- 4.- En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actos contrarios o disconformes con la normativa urbanística.

Artículo 10. Vigencia de las licencias.

- 1.- Los actos legitimados por la licencia urbanística deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización que se señalen en la propia licencia dentro de los márgenes determinados reglamentariamente. En el caso de concesión de licencia urbanística sobre Proyecto Básico, la presentación del Proyecto de Ejecución deberá producirse en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del día siguiente al de notificación del acuerdo de concesión de la licencia.



2.- Los plazos citados en el apartado anterior pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al inicialmente establecido mediante resolución del órgano municipal competente y previa solicitud justificada del interesado siempre que sigan vigentes las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales fue otorgada la licencia. Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización por el mismo tiempo por el que se concedan.

Artículo 11. Solicitud de licencia.

1.- Las solicitudes de licencia se efectuarán en instancia normalizada acompañada de la documentación exigida por esta Ordenanza para cada tipo de actuación y se presentarán en cualquiera de los registros y lugares previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2.- La presentación de la solicitud siempre que venga acompañada de la totalidad de la documentación en cada caso exigible determinará el cómputo del inicio del plazo para resolver.

Artículo 12. Subsanación y mejora de la solicitud.

1.- Si la instancia se presenta en el Registro General del Ayuntamiento en el momento de presentación de la solicitud los servicios municipales encargados de su recepción comprobarán, sin entrar en el contenido, que dicha solicitud viene acompañada de los documentos que se relacionan en los Anexos de esta Ordenanza que resulten de aplicación dependiendo del tipo de obra. Si observasen la falta de algún documento u otro requisito esencial que impidiese el inicio del procedimiento informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que en un plazo de diez días, prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

2.- Si la instancia se presenta en un lugar distinto al Registro General del Ayuntamiento o cuando por cualquier circunstancia el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de presentación de la solicitud, el servicio municipal jurídico-administrativo de urbanismo dispondrá de diez días desde la fecha de entrada en el Registro del Ayuntamiento para su realización.

3.- Transcurrido el plazo otorgado para la subsanación sin que el solicitante presente la documentación requerida se dictará resolución en la que se le tendrá por desistido procediendo al archivo de la solicitud conforme al artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 13. Interpretación. Consultas y Comunicaciones a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Autorizaciones de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

La competencia sobre interpretación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico corresponde al Ayuntamiento de Agreda.

En cualquier caso, se atenderá a las siguientes reglas:

- Si se observan discrepancias o se plantean dudas interpretativas entre varios documentos, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, el catálogo, la normativa, y los planos de ordenación. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.
- Si se observan discrepancias o se plantean dudas interpretativas entre varios documentos



gráficos de diferente escala, prevalecerán las determinaciones señaladas en el documento con mayor escala gráfica (menor divisor).

El Ayuntamiento podrá elevar consultas a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural en aquellos casos en que lo considere oportuno, por tratarse de aspectos de especial relevancia o por otras causas.

Será preciso obtener la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural en los siguientes casos:

- Los proyectos de derribo así como las declaraciones de ruina y ruina inminente.
- Aquellas obras y/o licencias que afecten a los Bienes de Interés Cultural, es decir, al Arco Emiral o Puerta del Cementerio, a la torre de la Muela, a la torre del Rollo y al Palacio Municipal, así como a aquellas que se desarrollen en los edificios que cuenten con Escudos, Blasones, Emblemas, Estelas o Piedras Heráldicas. Se tendrán en cuenta para ello, las indicaciones que aparecen en cada una de las fichas del Catalogo, en las que se señalan los inmuebles afectados por esta condición.
- Aquellas obras y/o licencias que se otorguen dentro de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural y los Jardines Históricos o de los entornos de las Murallas, según lo señalado en el plano nº O-3 "Bienes de Interés Cultural. Entornos de Protección de los BIC.
- Actuaciones de Urbanización que afecten a los materiales de acabado o pavimentaciones.

Artículo 14. Emisión de informes técnicos.

1.- Emitidos los preceptivos informes por otras Administraciones Públicas, los Servicios de Urbanismo recabarán el preceptivo informe técnico urbanístico a los técnicos municipales. Dicho informe analizará el cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento de aplicación y el resto de normativa urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

2.- El informe técnico emitido podrá tener el siguiente sentido:

- a. Favorable, cuando no se detecten incumplimientos a las normas aplicables.
- b. Favorable condicionado, cuando se detecten deficiencias fácilmente subsanables, indicándose las condiciones adicionales a las recogidas en la documentación técnica presentada que habrá de cumplir la actuación una vez terminada.
- c. Requerimiento de documentación complementaria: cuando la documentación técnica presentada no sea suficiente para emitir el informe técnico o se detecte algún incumplimiento de la misma se podrá requerir, por una sola vez, anexo complementario a dicha documentación.
- d. Desfavorable, cuando la actuación no se ajuste a la normativa de aplicación.

3.- En todo caso, los informes serán motivados con mención expresa de las normas y preceptos de aplicación.

Artículo 15. Requerimiento para subsanación de deficiencias.

1.- Podrá requerirse al solicitante para la subsanación de deficiencias por una sola vez, salvo cuando justificadamente se pueda acreditar que la documentación o información facilitada no es suficiente para conocer el alcance de las actuaciones.

2.- El requerimiento, que interrumpe el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar la resolución que proceda, deberá precisar las deficiencias señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación en el plazo de quince días, prorrogables conforme a lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo, incluyendo advertencia expresa de tenerle por decaído en su derecho al referido trámite.



3.- Si el solicitante no contesta en el plazo de quince días sin más trámite se procederá a declarar decaído en su derecho a referido trámite y a resolver en consecuencia.

4.- Si las deficiencias advertidas no se cumplimentan de conformidad con el requerimiento practicado, o bien es atendido de forma incompleta o se efectúa de manera insuficiente se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto que deberá verificarse por el solicitante en el plazo máximo de diez días y si, finalmente, persiste el incumplimiento, la licencia será denegada sin más trámite, o en su caso, declarada inadmisibles.

5.- En la contestación al requerimiento deberán especificarse los cambios introducidos en el Proyecto para corregir cada una de las deficiencias y la documentación afectada por cada cambio. Si con ocasión de la subsanación de deficiencias se reconsiderase algún aspecto deberán también especificarse los cambios introducidos y de no hacerse así no podrán considerarse incluidos en la licencia que se conceda.

Artículo 16. Emisión de informe jurídico.

Emitido/s el/los correspondiente/s informe/s técnico/s se elaborará informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución motivada de:

- a) Otorgamiento, indicando los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
- b) Denegación, motivando las razones de la misma.

Artículo 17. Resolución del procedimiento.

La resolución expresa de la licencia adoptada por el órgano competente deberá ser motivada y producirse dentro de los plazos señalados en la normativa urbanística vigente en cada momento, con las interrupciones legalmente procedentes.

Artículo 18. Régimen jurídico del silencio administrativo.

1.- Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración Municipal hubiera adoptado resolución expresa, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo con las siguientes excepciones:

- a) Cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público o a sus zonas de afección.
- b) Cuando se trate de los siguientes actos de uso del suelo:
 1. Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
 2. Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
 3. Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
 4. Desmontes, excavaciones, explanaciones, aterramientos, vertidos y demás movimientos de tierra.
 5. Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- c) En ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la normativa urbanística.

2.- Los plazos máximos establecidos para resolver y notificar la resolución de las solicitudes de licencia se interrumpirán en los siguientes supuestos:

- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias.
- b) Periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones Públicas.
- c) Suspensión de licencias.



Artículo 19. Tramitación

1.- El desarrollo del procedimiento se ajustará a las normas comunes establecidas en esta Ordenanza.

2.- No obstante, los informes técnico y jurídico podrán sustituirse, cuando sean favorables, por la indicación de “conforme” estampada en la solicitud de licencia urbanística.

3.- La resolución expresa deberá dictarse y notificarse en el plazo máximo de un mes.

Artículo 20. Inicio de las obras.

1.- Ha de comunicarse el inicio de las obras para todas las actuaciones sujetas a licencia urbanística a tramitar por el procedimiento ordinario.

2.- La licencia otorgada sobre un Proyecto de Ejecución (o Básico y de Ejecución) autoriza el inicio de las obras.

3.- La licencia otorgada conforme a un Proyecto Básico no autoriza el inicio de las obras.

a) En este caso, el comienzo de las mismas deberá ser autorizado por el Ayuntamiento previa solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Ejecución que desarrolle el citado Proyecto Básico y toda la documentación preceptiva señalada en esta Ordenanza

b) El referido Proyecto de Ejecución se acompañará de una declaración responsable del técnico redactor del Proyecto sobre la concordancia del Proyecto de Ejecución con el Proyecto Básico para el que se obtuvo Licencia.

c) El Ayuntamiento debe resolver y notificar la autorización para comenzar las obras en el plazo máximo de un mes desde el día siguiente a la presentación de la solicitud con la documentación completa, transcurrido el cual la autorización se entiende concedida por silencio salvo que el Proyecto de Ejecución introduzca modificaciones al proyecto básico aprobado.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor transcurridos quince días desde la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.»

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Ágreda, 9 de septiembre de 2024. – El Alcalde, Jesús Manuel Alonso Jiménez

1816