



NEGOCIADO DISCIPLINA URBANÍSTICA GESTIONA 4200/2020

El Sr. Alcalde-Presidente de este Excmo. Ayuntamiento, en virtud de las facultades que le confiere el Art. 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, ha resuelto dictar el siguiente:

DECRETO:

Se ha emitido informe por los servicios técnicos y jurídicos de la Delegación de Urbanismo, por el Arquitecto Municipal, Carlos Manuel Amador Durán, por la Jefa de la Sección de Urbanismo, M^a Teresa Villanueva Ruiz-Mateos y por la Técnico de Gestión de Urbanismo, Elisa de la Rosa Gutiérrez, en fecha 9 de junio de 2020, cuyo contenido literal es el siguiente:

<< El presente informe se redacta a los efectos de proceder a la aprobación de la **Instrucción que regula la presentación de declaración responsable y comunicación previa en materia urbanística**, elaborada tras la reciente modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el Decreto -Ley 2/2020, de mejora de y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva e Andalucía.

Modificación de la LOUA: Art. 169 bis.-

El Decreto - ley 2/2020, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva en Andalucía (BOJA extraordinario nº 4 de 12 de marzo de 2020), entró en vigor el pasado día 13 de marzo de 2020, introduciendo modificaciones en materia de urbanismo, una de las cuales es la incorporación en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, del art. 169 bis, regulando los actos sujetos a declaración responsable y comunicación previa.

"1. Están sujetas a declaración responsable ante el Ayuntamiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.*
- b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.*
- c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.*





d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida.

e) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente.

2. Cuando las actuaciones del apartado anterior requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho conforme a la normativa sectorial de aplicación no podrá presentarse la declaración responsable sin que la misma se acompañe de los mismos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

3. La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

4. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, por resolución de la Administración Pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.

b) La no presentación, ante la Administración competente, de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

5. Serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.





b) El inicio de las obras.

c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

6. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o actuación comunicada facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia”.

Con esta modificación, se amplían los supuestos de obras que pueden tramitarse por el procedimiento de declaración responsable. Como consecuencia de ello, además de las obras e instalaciones de escasa entidad técnica y sencillez constructiva (actuaciones que ya se encontraban reguladas en la Ordenanza municipal de obras menores, BOP Nº 219 de 13-11-2015 y la Ordenanza Municipal reguladora de la apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas, BOP nº 223 de 19-11-2015), estarán sujetas a declaración responsable las actuaciones en edificaciones e instalaciones existentes siempre y cuando se den las siguientes circunstancias:

- *Se emplacen en suelo urbano consolidado*
- *La edificación sea conformes con la ordenación urbanística*
- *No alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.*

Como consecuencia de ello, nos encontramos con la novedad que se podrán tramitar por este procedimiento de control posterior, obras que requieran la intervención de técnico competente, así como incluso obras que precisen de la redacción de un proyecto técnico, bien sea un proyecto específico de una instalación o bien un proyecto básico y de ejecución.

También se incluyen las obras o actuaciones que estando prevista su tramitación por declaración responsable, requieran de un informe o autorización sectorial. Antes de la incorporación al texto normativo del Art. 169 bis, la tramitación de estas obras se realizaba por licencia (se requería un control previo, a los efectos de verificar que el citado informe o autorización se expedía en sentido favorable por la Administración competente).

Ahora, tras la modificación de la LOUA, este tipo de actuaciones se sujetan a declaración responsable, condicionada a la presentación del informe o autorización sectorial junto al modelo normalizado de presentación.

Otra novedad que introduce el art. 169 bis, es la tramitación por declaración responsable de las primeras ocupaciones, primeras utilidades, ocupaciones o utilidades sobre edificaciones existentes y los cambios de uso.





Ello supone que una vez finalizadas las obras, con la presentación de la declaración de responsable de ocupación o utilización, siempre y cuando esté cumplimentada correctamente y se acompañe de toda la documentación relacionada en la Instrucción, se podrá destinar la edificación al uso determinado y se podrán contratar los suministros energía eléctrica, agua, gas, y servicios de telecomunicaciones, en aplicación de lo dispuesto en el Art. 175 de la LOUA.

Por último, el art. 169 bis, regula las actuaciones que se sujetan a comunicación previa. El trámite consiste en una simple comunicación referida a los datos que obran en el expediente, y que se realiza por el titular de la licencia, para que la Administración tome constancia de la misma. Expresamente se indican los siguientes trámites:

- Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables (regulación contenida en el Art. 24 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, como Transmisión de licencias).
- El inicio de las obras (regulación contenida en el Art. 21 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía).
- Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor (regulación contenida en el Art. 22 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía).

Además, de estos trámites expresamente previstos en la LOUA, se ha visto conveniente regular en la Instrucción, los siguientes:

- Cambio de la denominación social del titular de la licencia o declaración responsable
- Desistimiento de licencia o declaración responsable
- Puesta en funcionamiento de Grúas - Torre
- Paralización de las actuaciones u obras
- Cambio de dirección facultativa

Contenido de la Instrucción:

La instrucción ha sido redactada por los servicios técnicos y jurídicos de la Delegación de Urbanismo, tomando como base la *"Guía Práctica de Declaración Responsable y Comunicación Previa en materia de urbanismo"* redactada por la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, con la intención de que sirva como marco de referencia a las Corporaciones Locales y demás operadores.

La presente instrucción cumple con la actual normativa de aplicación (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, Ley 39/2015, de 1 de octubre, del



procedimiento administrativo común de las AAPP, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), así como las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

La Instrucción se estructura en tres grandes apartados:

1. Declaración responsable de obras e instalaciones.
2. Declaración responsable de ocupación, utilización y cambio de uso.
3. Comunicación previa en materia urbanística.

Detallándose para cada caso los requisitos comunes para la presentación de las declaraciones responsables o comunicaciones previas, la documentación administrativa general a aportar en cada caso, así como la documentación técnica, para los casos en los que esta proceda.

Respecto a las obras e instalaciones, se han elaborado tres anexos a la instrucción, donde se relacionan expresamente los tipos de actuaciones que están sujetas a declaración responsable de obra, resultando un total de 104, para las cuales se detalla, una a una, la documentación a aportar junto a la declaración responsable:

- En el anexo I se recogen las obras de escasa entidad técnica y sencillez constructiva que no requieren de la intervención de técnico.
- En el anexo II se recogen obras e instalaciones de mayor entidad constructiva, que requieren de la intervención de personal técnico competente, requiriéndose con carácter general, la presentación de memoria técnica justificativa de la actuación, descriptiva y gráfica, suscrita por técnico competente.
- En el anexo III se recogen las obras e instalaciones que requieren de la presentación de proyecto técnico, según lo establecido en el Art. 2.2 de la Ley de ordenación de la edificación.

Modelos normalizados de presentación:

Para cada uno de los conjuntos de trámites se han elaborado modelos normalizados de presentación, adjuntándose como anexos a la instrucción:

- Anexo IV: Modelo normalizado de presentación de la declaración responsable de obras e instalaciones (para las actuaciones previstas en los Anexos I, II y III).
- Anexo V: Modelo normalizado de presentación de la declaración responsable de ocupación, utilización o cambio de uso (sea primera ocupación o utilización o bien, ocupación o utilización en relación a edificaciones existentes y cambios de uso).
- Anexo VI: Modelo normalizado de presentación de comunicación previa (donde se detallan los distintos supuestos sujetos a este trámite, relacionando la documentación a aportar para cada caso).



CONCLUSIÓN:

Procede que por el Sr. Alcalde, se apruebe la Instrucción redactada, a los efectos de servir de guía en la tramitación del procedimiento de declaración responsable y comunicación previa en materia urbanística, sin perjuicio de la tramitación y aprobación de ordenanza municipal que regule esta materia.

Una vez aprobada, se deberá publicar en el tablón municipal de anuncios, así como en la página web municipal, en el portal de transparencia.

Se deberá dar conocimiento de la presente instrucción al personal adscrito a la Delegación de Urbanismo, Unidad de Inspección municipal, así como a la Oficina de Atención al Ciudadano».

Ante todo lo expuesto, **ESTA ALCALDÍA - PRESIDENCIA**, tiene a bien **RESOLVER** lo siguiente:

1. APROBAR LA INSTRUCCIÓN REDACTADA POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS DE LA DELEGACIÓN DE URBANISMO, REGULADORA DE LAS ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE Y A COMUNICACIÓN PREVIA, EN MATERIA URBANÍSTICA, ASÍ COMO LOS ANEXOS I, II, III, IV, V y VI A LA CITADA INSTRUCCIÓN.
2. PUBLICAR LA INSTRUCCIÓN Y SUS ANEXOS EN EL TABLÓN MUNICIPAL DE ANUNCIOS ASÍ COMO EN EL PORTAL DE LA TRANSPARENCIA DE LA WEB MUNICIPAL.
3. DAR CONOCIMIENTO DE LA INSTRUCCIÓN APROBADA AL PERSONAL ADSCRITO A LA DELEGACIÓN DE URBANISMO, A LA UNIDAD DE INSPECCIÓN MUNICIPAL Y A LA OFICINA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO.

Lo manda y firma el Sr. Alcalde- Presidente de este Excmo. Ayuntamiento, en la Villa de Rota (Cádiz) en la fecha al margen indicada.

EL ALCALDE,

EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,
En calidad de fedatario público
Trascríbase al Libro de Resoluciones

Documento firmado electrónicamente al margen

