

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN EN OBRAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La intervención en el ámbito urbanístico de la Administración municipal en la actividad de los particulares supone la verificación de su adecuación a la ordenación urbanística y normativa sectorial vigente en la materia.

La licencia urbanística es una autorización municipal de carácter reglado que, sin perjuicio de tercero, permite la ejecución de obras y la implantación de usos que los instrumentos urbanísticos hayan previsto.

Esta técnica de intervención administrativa se basa en el control de los actos de edificación y otros usos del suelo, para garantizar su adecuación y sometimiento a la legalidad y al planeamiento urbanístico.

En el ámbito urbanístico es tradicional la distinción entre las denominadas obras mayores y menores, cuyos contornos ha dibujado la jurisprudencia utilizando conceptos genéricos. En este sentido, se han venido definiendo como menores aquellas obras que se caracterizan por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica.

El análisis continuado de los procedimientos administrativos que se siguen ante la administración urbanística municipal en orden a la concesión de una licencia para estas obras pone de manifiesto que es posible establecer una diferenciación en las mismas, ya que hay algunas que por su sencillez especial y simplicidad no requieren mayores comprobaciones previas ni posteriores actuaciones administrativas, y otras que, pese a ser sencillas, requieren, no obstante, una comprobación previa y la adopción de algunas cautelas (imposición de unas condiciones u otras) que aconsejan tramitar su otorgamiento de forma expresa.

En este sentido, la presente Ordenanza pretende, dentro del vigente marco legal aplicable, instaurar una línea de simplificación y reducción de los trámites en orden a agilizar los procedimientos, disminuir las comprobaciones y los controles apriorísticos innecesarios. Para ello, se prevé implantar un nuevo procedimiento especial denominado "Régimen de Declaración Responsable y Comunicación" para esas obras que son las que se identifican en el articulado del Título I de la presente Ordenanza, todo ello de conformidad a lo establecido en los Artículos 232, 233 y 234 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Con esta regulación se favorece la agilización en la tramitación administrativa ya que todas las obras que se tramiten como actuaciones sujetas a declaración responsable y comunicación se resuelven en el acto, al presentar la solicitud con la documentación completa, girándose en ese momento (autoliquidación) las preceptivas liquidaciones transitorias tanto del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras como de la tasa de conformidad con las ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento de Declaración Responsable y Comunicación regulado en el Artículo 232 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

TÍTULO PRIMERO

OBRAS SUJETAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN

Artículo 2. Declaración Responsable.

1. Se sujetarán a declaración responsable ante la administración:
 - a) Las obras en cualquier clase de suelo, sobre edificaciones, construcciones e instalaciones existentes que sean de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, siempre que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación en materia de edificación y con el resto de la normativa vigente.
 - b) Las obras en cualquier clase de suelo, sobre edificaciones, construcciones e instalaciones existentes que requieran proyecto de acuerdo con la legislación en materia de edificación o con el resto de la normativa vigente, salvo que:
 - a. Se encuentren fuera de ordenación.
 - b. Se alteren los parámetros de ocupación y altura.
 - c. Conlleven incrementos en la superficie construida o el número de viviendas.
 - d. Se trate de edificaciones que dispongan de algún tipo de protección conforme a la normativa de patrimonio cultural.
 - e. Sea exigible la obtención de licencia según la normativa sectorial.
 - c) La primera ocupación de las edificaciones de la letra anterior, ya estén sujetas a licencia o a declaración responsable, siempre que la dirección facultativa de la obra certifique bajo su responsabilidad que las obras se encuentran terminadas, su destino es conforme a lo autorizado en la licencia o a lo manifestado en la declaración responsable con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente autorizadas o declaradas y con el resto de la normativa de aplicación.
 - d) Los cambios de uso en toda o en parte de las edificaciones en cualquier clase de suelo siempre que no se encuentren fuera de ordenación y el planeamiento urbanístico no lo impida.

- e) Las actividades no sujetas a control ambiental y la instalación de paneles solares o fotovoltaicos para el aprovechamiento de energía solar para autoconsumo de potencia inferior a 100 kW en cualquier clase de suelo, salvo que se trate, en este último caso, de parcelas o edificaciones que dispongan de algún tipo de protección conforme a la normativa de patrimonio cultural.
- f) La realización en cualquier clase de suelo de catas y sondeos, así como, la instalación provisional de instrumentos y torres de medición necesarios para la elaboración de proyectos, cálculos técnicos o estudios ambientales.

2. Salvo que la normativa en materia de habitabilidad establezca lo contrario, las actuaciones reguladas en la letra b del apartado 1 del presente artículo que se refieran a edificaciones destinadas a uso residencial no requerirán el informe previo de habitabilidad regulado en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y el control de las cédulas de habitabilidad. En su lugar, la declaración responsable se acompañará de un certificado suscrito por la dirección facultativa de la obra en el que se acredite que la edificación resultado de la actuación prevista cumplirá las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Artículo 3. Comunicación.

Será objeto de comunicación 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 o declaración responsable.
 - b) El inicio de las obras de urbanización que hayan sido previamente autorizadas como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización.
 - c) El inicio de las obras de edificación o, en su caso, de edificación y urbanización simultánea.
 - d) Aquellas actuaciones auxiliares tales como el acopio de materiales o la instalación de casetas de obra y, en general, aquellas necesarias para la ejecución de una obra autorizada por licencia.
-

Artículo 4. Procedimiento general, requisitos documentales y técnicos.

1. Con carácter general, para todos los supuestos, deberán presentar en el Registro del Ayuntamiento Instancia impreso normalizado por el Ayuntamiento con los datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, en la que deberán hacer constar necesariamente la ubicación de la obra a realizar (dirección de esta).

Además, se deberá aportar:

- Documento acreditativo en caso de representación
- Justificante de pago de la autoliquidación de la TASA e ICIO
- Memoria detallada y/o presupuesto de las obras a realizar o, en su caso proyecto de acuerdo con la legislación en materia de edificación o con el resto de la normativa vigente. El proyecto deberá estar debidamente visado de conformidad con lo establecido en la normativa sectorial aplicable.
- Aceptación, en su caso, de la Dirección Facultativa de la obra firmada por técnico competente y visada por su colegio profesional correspondiente.
- Certificado, en su caso, suscrito por la dirección facultativa de la obra en el que se acredite que la edificación resultado de la actuación prevista cumplirá las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente
- Fotografía de fachada o cubierta cuando las obras se realicen en ellas
- En el caso de sociedades, fotocopia de la escritura de la sociedad y CIF
- Plano catastral acompañado de ficha descriptiva del lugar de la obra
- En el caso de actuaciones exteriores, fotografías de los elementos sobre los que se vaya a actuar.
- En su caso: Validación catastral positiva de la zona de cesión pública.

2. Cuando se requiera de alguna autorización o informe administrativo previo, la declaración responsable o comunicación tendrá que presentarse necesariamente acompañada de aquellos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

3. Será independiente y deberá tramitarse previamente por el procedimiento ordinario la autorización de la ocupación del dominio público, en su caso, para aquellas actuaciones auxiliares tales como el acopio de materiales o la instalación de casetas de obra, andamios, grúas, elevadores, plataformas y, en general, todas aquellas necesarias para la ejecución de la obra.

4. El Ayuntamiento podrá verificar en cualquier momento la concurrencia de los requisitos exigibles y podrá ordenar, mediante resolución motivada, el cese de la actuación cuando no se ajuste a los mismos.

TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES Y EFECTOS

Artículo 5. Condiciones generales y efectos.

1. En ningún caso se entenderán adquiridas, en virtud de lo previsto en este artículo, facultades en contra de la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico. Las actuaciones sujetas a declaración responsable o comunicación 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.

2. El régimen procedimental recogido en los apartados anteriores no exonera a los titulares de dichas actuaciones de sus obligaciones de carácter fiscal que se regirán por las Ordenanzas correspondientes.

3. La declaración responsable y la comunicación conformes con el planeamiento y la normativa urbanística legitiman para la realización de su objeto y surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación en el registro de la totalidad de la documentación requerida, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

4. La actuación sujeta a declaración responsable o comunicación se iniciará, interrumpirá o finalizará en los plazos previstos en la normativa de aplicación que, de no establecer otro distinto, será de dos meses para su comienzo y de un año para su finalización. Cuando se trate de la ejecución de obras, la propia declaración responsable indicará expresamente, conforme a lo dispuesto en este apartado, el plazo de iniciación y finalización de estas. Este plazo podrá ser prorrogado a instancia del interesado en los términos previstos con carácter general en la legislación del procedimiento administrativo.

5. 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, cuando devengan incompatibles con la ordenación territorial o urbanística por un cambio sobrevenido de esta o 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 con 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 de la actuación 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.

Artículo 6. Régimen de control e inspección municipal.

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

Artículo 7. Normas generales.

1. La declaración responsable o comunicación será en todo caso plenamente independiente de las autorizaciones sectoriales que concurren.

2. La declaración responsable o comunicación es independiente de las autorizaciones que puedan ser concurrentes en el ámbito privado, con especial mención para las autorizaciones de las Comunidades de Propietarios que son plenamente independientes de la licencia urbanística o acto de comunicación.

3. En ningún caso la intervención municipal, a través de la declaración responsable o comunicación controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las edificaciones.

DISPOSICIÓN ADICIONAL: Tanto el modelo de solicitud como la declaración responsable podrán ser modificados por el órgano competente sin necesidad de modificar la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL: La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación del texto íntegro en el Boletín Oficial de Cantabria y permanecerá vigente hasta que no se acuerde su modificación o derogación expresa total o parcial.
