

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LAHIGUERA (JAÉN)

2022/1527 *Aprobación definitiva de Ordenanza reguladora de tramitación de determinadas actuaciones urbanísticas mediante declaraciones responsables y comunicación previa.*

Anuncio

Doña Francisca Paula Calero Mena, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Lahiguera (Jaén).

Hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 10 de febrero de 2022, aprobó la Ordenanza Reguladora de Tramitación de determinadas Actuaciones Urbanísticas mediante Declaraciones Responsables y Comunicación Previa, publicado en BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén número 38, de 24 de febrero de 2022 y sometido a la información pública durante un plazo de 30 días sin que se haya formulado reclamaciones contra el mismo, queda aprobado definitivamente la misma y de conformidad con el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Jaén, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente de la presente publicación.

A continuación se inserta el texto íntegro de la Ordenanza.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE DETERMINADAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS MEDIANTE DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA

Exposición de Motivos

Las Normas Subsidiarias del planeamiento urbanístico vigentes en el municipio de Lahiguera recogen dentro de su articulado la sujeción a licencia municipal de las obras.

Con la entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, relativa a los Servicios en el Mercado Interior, se introdujeron principios de simplificación administrativa, (art. 5) limitando la autorización previa obligatorio (licencia), e introduciendo las técnicas de la declaración o comunicación.

La transposición de esta Directiva al Derecho estatal se hizo a través de varias normas, especialmente mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y mediante la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, en la que se modifica el art. 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Con posterioridad, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible introdujo los artículos 84 bis y 84 ter. Estableciendo con carácter general la inexistencia de licencia para el ejercicio de actividades.

La Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en su art. 3. 3. dispone que no será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, para en el art. 4.1 decir que las licencias previas que, de acuerdo con los artículos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). El Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, en su art. 18 establece que los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate.

La licencia urbanística es un acto reglado de la administración municipal que tiene por objeto comprobar dos aspectos fundamentales; el cumplimiento de los presupuestos para la ejecución del planeamiento en régimen de actuaciones edificatorias y la adecuación de las actuaciones a las determinaciones de la planificación territorial y urbanística vigente. Además, en los términos que disponga la normativa sectorial, el examen se extiende a aquellos aspectos cuya competencia se atribuye expresamente a los ayuntamientos, y ello sin perjuicio de las responsabilidades de los agentes de la edificación conforme a su normativa reguladora.

El alcance de las obras en edificios existentes que se ajustan a la ordenación urbanística sobre suelo urbano consolidado, permite que el control administrativo sobre las mismas pueda hacerse a posteriori, sin que ello conlleve una merma de la seguridad jurídica para los agentes que intervienen en el proceso edificatorio, dado que en esta clase de suelo la ejecución del planeamiento se realiza en régimen de actuaciones edificatorias y la intervención se produce sobre un elemento que de partida se ajusta a las determinaciones del plan.

Igual juicio de proporcionalidad cabe hacer respecto a las licencias de ocupación y de funcionamiento de edificios y establecimientos para los que previamente se haya otorgado licencia de obras. El objeto del control administrativo en este caso es comprobar que la obra ejecutada se ajusta a la licencia otorgada, lo que queda garantizado con la certificación final de obra que debe emitir la dirección facultativa, y con el control a posteriori de la administración.

La salvaguarda de protección de la salud o seguridad públicas, el medio ambiente o el patrimonio histórico, y del dominio público en este tipo de actuaciones puede conseguirse condicionando la presentación de la declaración responsable a la previa obtención de las autorizaciones e informes previstos en la normativa que regula estas materias.

El control administrativo en este tipo de actos pasa a realizarse a posteriori aplicándose el

régimen básico del procedimiento administrativo común, el régimen sancionador vigente en materia de urbanismo y el correspondiente al resto de la legislación sectorial en función del interés afectado por la infracción, de tal forma que este mecanismo no supone un menoscabo de las garantías en la prestación del servicio público, ni de las obligaciones de cumplimiento de la normativa aplicable.

Este régimen de control ex post, permite a las personas y empresas iniciar la actuación desde el mismo momento de la presentación de la declaración responsable o comunicación en la que se manifieste que cumple con la legalidad urbanística y que dispone de la documentación que así lo acredita.

En definitiva la presente ordenanza persigue la eliminación de trabas administrativas para la ejecución de las obras menores que se recogen en su articulado, sin que ello suponga la renuncia al control urbanístico de las obras que se llevará a cabo en un momento posterior a la presentación de la declaración responsable, con lo que queda garantizada la intervención municipal, sin que por otro lado suponga una merma en los ingresos que por tal razón se obtienen al aplicarse lo dispuesto en las vigentes ordenanzas fiscales.

Eliminación de trabas que ya viene recogiendo en diversas normas autonómicas, como es el Decreto Ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, el Decreto 1/2016, de 12 de enero, por el que se establece un conjunto de medidas para la aplicación de la declaración responsable para determinadas actividades económicas reguladas en la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, y en el proyecto «Emprende en 3», o la Ley 3/2018, de 8 de mayo, Andaluza de Fomento del Emprendimiento, y en el artículo 137.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Título I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto.

La presente ordenanza tiene por objeto regular, en el ámbito urbanístico de competencia del Ayuntamiento de Lahiguera, el régimen jurídico de las declaraciones responsables y comunicaciones previas, con la finalidad de poner a disposición de los promotores de obras de un instrumento ágil que permita realizar las actuaciones urbanísticas señaladas en la presente ordenanza sin tener que soportar el trámite de la licencia urbanística.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación a todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluido el subsuelo y el vuelo, sometidos a la presentación de declaración responsable o comunicación, detalladas en el artículo 137 de la LISTA

Artículo 3. Normativa.

El régimen aplicable a presentación de las declaraciones responsables y comunicaciones, se ajustarán a lo dispuesto en la presente ordenanza, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, así como en la Legislación Urbanística y Sectorial del Estado y de la Comunidad

Autónoma de Andalucía.

Artículo 4. Órganos competentes.

La resolución de los actos de comprobación, control e inspección de las declaraciones responsables y comunicaciones, corresponden a la Alcaldía.

Artículo 5. Sujetos obligados.

1. Todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, están sujetas al deber previo de presentación de declaración responsable o comunicación previa, para la realización de cualquier actuación urbanística señalada en el artículo 12 y 13 de la presente ordenanza.

2. No están sujetos a declaración responsable o licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, ni los actos de las Administraciones Públicas necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística. (Artículo 139 LISTA)

3. Todos los interesados podrán actuar por medio de representante, según lo establecido en el artículo 5 de la Ley 39/2015.

Artículo 6. Representación.

La representación del interesado podrá acreditarse para cada procedimiento por cualquiera de los medios admisibles en derecho, incluido el apoderamiento apud acta efectuado por comparecencia personal o comparecencia electrónica en la correspondiente sede electrónica, así como a través de la acreditación de su inscripción en el registro electrónico de apoderamientos que disponga el Ayuntamiento.

Artículo 7. Derechos de los interesados.

Los interesados en los trámites y procedimientos regulados en la presente ordenanza tendrán reconocidos, además de los derechos establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

- a. A la tramitación del procedimiento.
- b. A subsanar las deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de declaración responsable o comunicación.
- c. 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.
- d. A utilizar medios informáticos, electrónicos o telemáticos, en la tramitación de los procedimientos.
- e. A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales, sin perjuicio de la obligación de identificar el expediente o procedimiento en el que se encuentran incluidos los mismos.

f. A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo.

Artículo 8. Deberes de los interesados.

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

a. Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente ordenanza.

b. Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndose le por desistido en el procedimiento en caso contrario.

c. Estar en posesión de toda aquella documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en la declaración responsable o comunicación, desde el momento de su formulación y durante el tiempo inherente a su ejercicio, o el tiempo de ejecución de las obras, y mientras no haya transcurrido el plazo establecido en la LOUA, para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

d. Poner a disposición del Ayuntamiento la documentación indicada en el apartado anterior, en el momento que dicha administración la requiera.

e. Disponer en el lugar de las obras del documento acreditativo de haber presentado la declaración responsable o comunicación, mientras duran estas, para poder ser exhibida a requerimiento de la autoridad municipal.

f. Ejecutar conforme al plazo de vigencia establecido en la declaración responsable o comunicación.

g. Reparar los desperfectos, que como consecuencia de la realización de obras o instalaciones, se originen en la vía pública y demás espacios colindantes.

h. Exigir a la empresa o profesional que ejecute las obras, el cumplimiento de la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales y seguridad y salud en las obras de construcción e instalaciones, y de gestión de residuos de la construcción.

i. Facilitar la intervención municipal en orden a comprobar, controlar e inspeccionar las obras o actuaciones objeto de la declaración responsable y comunicación.

Artículo 9. Formularios normalizados.

La declaración responsable y comunicación se realizará de acuerdo con los modelos que para cada supuesto figuran en los Anexos de esta ordenanza.

Artículo 10. Obligados a relacionarse por medios electrónicos.

1. Estarán obligados a relacionarse con el Ayuntamiento a través de su sede electrónica para la realización de los trámites que en dicha sede se habiliten:

- a. Las personas jurídicas.
 - b. Las entidades sin personalidad jurídica.
 - c. Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con esta administración en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.
 - d. Quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración.
 - e. Cualquier otro interesado establecido en la legislación de procedimiento administrativo común u otra normativa sectorial de aplicación.
2. Las personas físicas no incluidas en el apartado anterior podrán elegir, en todo momento, relacionarse con el Ayuntamiento a través de la mencionada sede electrónica o de manera presencial en soporte papel.

Título II. Declaraciones Responsables y Comunicaciones

Sección primera. Declaraciones Responsables

Artículo 11. Concepto de declaración responsable.

La declaración responsable es el documento suscrito por el interesado, en el que este manifiesta, bajo su responsabilidad, que el ejercicio de las actuaciones urbanísticas declaradas cumple con los requisitos exigidos por la presente ordenanza y el resto de la normativa vigente aplicable para su realización, que dispone de la documentación exigida que así lo acredita y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el tiempo inherente a dicho ejercicio. A los efectos de lo contenido en la presente Ordenanza, se agrupan en las siguientes categorías:

- Declaración responsable de obras.
- Declaración responsable de ocupación, utilización, o cambio de uso.

Artículo 12. Declaración responsable de obras.

1. Quedan sujetas a declaración responsable de obras:

a. Las actuaciones en locales, naves u oficinas con actividad comercial, incluidas en el anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y que se relacionan en el Anexo I de la presente Ordenanza, con una superficie de exposición y venta al público inferior a 750 m², siempre que las obras que se pretendan ejecutar no requieran un proyecto de edificación según la LOE, y el inmueble afectado no sea un bien de dominio público.

b. Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación (obras menores) que figuran

en el Anexo II de la presente ordenanza.

c. 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.

2. No requieren licencia aquellos actos que estén sujetos a declaración responsable según lo dispuesto en el apartado anterior.

3. Requerirán de un proyecto según lo establecido en el artículo 4 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Artículo 13. Declaraciones responsables de ocupación, utilización o cambio de uso.

1. Tienen por objeto acreditar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación, así como que las obras realizadas se adecuan a la licencia o a la declaración responsable que amparan dichas obras.

2. La declaración responsable de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la declaración responsable de utilización en los demás supuestos.

3. Están sujetos a declaración responsable:

- La ocupación o utilización de 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, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

- 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.

- Los cambios de uso en las edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano parte

de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente.

Artículo 14. Documentación requerida con la Declaración Responsable de obras.

14.1. La Declaración Responsable de obras deberá ir acompañada, en cada caso, de la siguiente documentación:

A) Para las actuaciones en locales, naves u oficinas con actividad comercial, incluidas en el anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y enumeradas en el Anexo I de la presente Ordenanza, con una superficie de exposición y venta al público inferior a 750 m², siempre que las obras que se pretendan ejecutar no requieran un proyecto de edificación según la LOE, y el inmueble afectado no sea un bien de dominio público. La declaración (Anexo III) deberá acompañarse de:

- Fotocopia del DNI, NIE o CIF del promotor.
- Acreditación de la representación si se trata de persona jurídica.
- Documento justificativo del abono de las tasas, impuestos y fianzas correspondientes.
- Identificación catastral del inmueble.
- Presupuesto de ejecución material desglosado en unidades de obra, ajustado a precios actuales de mercado emitido por empresa constructora o profesional autónomo. Debe venir sellado y/o firmado. O memoria suscrita por técnico competente.
- Fotografías de la zona donde se pretende actuar.
- Autorizaciones o informes exigidos por la normativa sectorial.

B) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación (obras menores) que figuran en el Anexo II de la presente ordenanza. La declaración (Anexo IV) deberá acompañarse de:

- Fotocopia del DNI, NIE o CIF del promotor.
- Acreditación de la representación si se trata de persona jurídica.
- Documento justificativo del abono de las tasas, impuestos y fianzas correspondientes.
- Identificación catastral del inmueble.
- Presupuesto de ejecución material desglosado en unidades de obra, ajustado a precios actuales de mercado emitido por empresa constructora o profesional autónomo. Debe venir sellado y/o firmado. O memoria suscrita por técnico competente.
- Fotografías de la zona donde se pretende actuar.
- Autorizaciones o informes exigidos por la normativa sectorial.

C) 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.1 Si se trata de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto técnico. La declaración (Anexo V) deberá acompañarse de:

- Fotocopia del DNI, NIE o CIF del promotor.
- Acreditación de la representación si se trata de persona jurídica.
- Documento justificativo del abono de las tasas, impuestos y fianzas correspondientes.
- Identificación catastral del inmueble.
- Presupuesto de ejecución material desglosado en unidades de obra, ajustado a precios actuales de mercado emitido por empresa constructora o profesional autónomo. Debe venir sellado y/o firmado. O memoria suscrita por técnico competente.
- Fotografías de la zona donde se pretende actuar.
- Autorizaciones o informes exigidos por la normativa sectorial.

C.2 Si se trata de obras que, no alterando los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas, requieran de proyecto técnico según LOE. La declaración (Anexo VI) deberá acompañarse de:

- Fotocopia del DNI, NIE o CIF del promotor.
- Acreditación de la representación si se trata de persona jurídica.
- Documento justificativo del abono de las tasas, impuestos y fianzas correspondientes.
- Identificación catastral del inmueble donde se pretende actuar.
- Proyecto Técnico suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial.
- Estudio de Seguridad y salud, Estudio Básico o declaración de riesgos suscrito por el técnico competente.
- Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicaciones, en caso necesario.
- Certificado de intervención de la Dirección de obra, emitido por el Colegio Profesional correspondiente.
- Certificado de intervención de Dirección de la ejecución de obra, emitido por el Colegio Profesional correspondiente.

- Comunicación del Coordinador de Seguridad y Salud.
- Autorizaciones o informes exigidos por la normativa sectorial.

14.2. 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.

Artículo 15. Documentación requerida con la Declaraciones responsables de ocupación, utilización o cambio de uso.

15.1. La Declaración Responsable de ocupación, utilización o cambio de uso deberá ir acompañada, en cada caso, de la siguiente documentación:

A) La ocupación o utilización de 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, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación. La declaración (Anexo VII) deberá acompañarse de:

- Fotocopia del DNI, NIE o CIF del promotor.
- Acreditación de la representación si se trata de persona jurídica.
- Documento justificativo del abono de la tasa.
- Identificación catastral del inmueble.
- En su caso, copia de la licencia de obras o declaración responsable presentada para la realización de las obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano consolidado, o referencia a la fecha y número de presentación de la declaración en el registro del Ayuntamiento.
- Certificado, acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con la licencia de obras o declaración responsable presentada y su destino es conforme a la normativa de aplicación.
- Informe técnico del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y que los servicios públicos prestados por las empresas suministradoras son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.
- En su caso, Copia del modelo de declaración catastral 900D, como consecuencia de la nueva construcción, ampliación, reforma, rehabilitación, agregación, demolición, cambio de uso etc..., del inmueble.
- En el supuesto de que junto a la declaración responsable fuese necesario acompañar

proyecto técnico, declaración suscrita por la Dirección Técnica sobre la conformidad de las instalaciones ejecutadas con el proyecto autorizado por la declaración responsable correspondiente y de la adopción de las medidas correctoras impuestas en las Licencias y Autorizaciones concedidas, debiéndose acompañar, según proceda, la siguiente documentación:

- a) Ensayo acústico de la actividad, realizado por personal técnico competente o entidad autorizada.
- b) Certificado de homologación de extractores de cocheras, incluyendo el cableado de su acometida eléctrica.
- c) Acta de puesta en marcha de las instalaciones de protección contra incendios, ensayo acústico post-operacional conforme al Decreto 6/2012 de la Junta de Andalucía, certificados y homologaciones de los elementos resistentes al fuego y de compartimentación.
- d) Certificado de Industria.
- e) Otros.

B) 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. La declaración (Anexo VIII) deberá acompañarse de:

- Fotocopia del DNI, NIE o CIF del promotor.
- Acreditación de la representación si se trata de persona jurídica.
- Documento justificativo del abono de la tasa.
- Identificación catastral del inmueble.
- Copia de la licencia de obras concedida o referencia a la fecha de concesión de la licencia de obras en el registro del Ayuntamiento.
- Certificado, acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
- Informe técnico del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y que los servicios públicos prestados por las empresas suministradoras son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.
- Declaración suscrita por la Dirección Técnica sobre la conformidad de las instalaciones ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente y de la adopción de las medidas correctoras impuestas en las Licencias y Autorizaciones concedidas, debiéndose acompañar, según proceda, la siguiente documentación:

a) Ensayo acústico de la actividad, realizado por personal técnico competente o entidad autorizada.

b) Certificado de homologación de extractores de cocheras, incluyendo el cableado de su acometida eléctrica.

c) Acta de puesta en marcha de las instalaciones de protección contra incendios, ensayo acústico post-operacional conforme al Decreto 6/2012 de la Junta de Andalucía, certificados y homologaciones de los elementos resistentes al fuego y de compartimentación.

d) Certificado de Industria.

e) Otros.

- Copia del modelo de declaración catastral 900D, como consecuencia de la nueva construcción, ampliación, reforma, rehabilitación, agregación, demolición, cambio de uso etc..., del inmueble objeto de la licencia de obras.

C) Los cambios de uso en las 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. La declaración (Anexo IX) deberá acompañarse de:

- Fotocopia del DNI, NIE o CIF del promotor.

- Acreditación de la representación si se trata de persona jurídica.

- Documento justificativo del abono de la tasa.

- Identificación catastral del inmueble.

- Copia del modelo de declaración catastral 900D, como consecuencia de la nueva construcción, ampliación, reforma, rehabilitación, agregación, demolición, cambio de uso etc..., del inmueble objeto de la declaración responsable.

- En su caso, copia de la licencia de obras o declaración responsable presentada para la realización de las obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano consolidado, o referencia a la fecha y número de presentación de la declaración en el registro del Ayuntamiento.

- Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios precisas para el uso pretendido.

- Informe técnico del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y que los servicios públicos prestados por las empresas suministradoras son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

- Cuando la modificación de uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras, deberá además, presentar declaración responsable, o en su caso, solicitar licencia urbanística para la ejecución de las mismas.

15.2. 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.

Artículo 16. Presentación de las declaraciones responsables.

1. La declaración responsable se presentará en los registros previstos en la normativa vigente con anterioridad al comienzo de las obras o instalaciones, facultando para realizar la actuación urbanística pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

2. La documentación enumerada en el artículo 14 y 15 de la presente ordenanza, deberá estar en posesión de la persona física o jurídica que formule la citada declaración responsable durante el tiempo inherente a su ejercicio, o el tiempo de ejecución de las obras, y mientras no haya transcurrido el plazo establecido en la LOUA para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, y la pondrá a disposición del Ayuntamiento en el momento que le sea requerida.

3. La presentación de la declaración responsable no exime a su titular del cumplimiento de las restantes ordenanzas municipales y normativas sectoriales que le sea de aplicación, en especial la Ordenanza Municipal Reguladora de la Prevención, Producción, Posesión y gestión de residuos de la construcción y demolición (RCD,s), ni de la obligación de obtener cuantas autorizaciones, permisos, licencias, informes o registros que deban ser concedidos, emitidos o practicados por otros organismos públicos para poder iniciar el ejercicio de la obra o actuación, así como tampoco de presentar ante dichos organismos las declaraciones responsables que exijan otras disposiciones legales o reglamentarias ajenas al ámbito de la presente ordenanza.

4. Cuando las actuaciones urbanísticas señaladas en el artículo 12 o 13 de la presente Ordenanza 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.

5. La declaración responsable no podrá presentarse cuando las obras que se pretendan ejecutar estén afectadas por expediente de infracciones y/o de conservación que sea incompatible con los actos a declarar.

6. 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.

Artículo 17. Actuaciones urbanísticas sobre inmuebles protegidos.

1. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

2. No será necesaria la autorización ni la comunicación a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras que impliquen una intervención mínima, entendiéndose por tales las obras interiores que no afecten al subsuelo, a la estructura y configuración arquitectónica ni a elementos decorativos del patrimonio histórico, en los inmuebles comprendidos:

a) En el entorno de un Bien de Interés Cultural.

b) En los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Monumentos y Jardines Históricos.

Artículo 18. Obligación de comunicación de las modificaciones de datos declarados

1. Cualquier hecho que suponga modificación de alguno de los datos incluidos en una declaración responsable presentada ante el Ayuntamiento deberá ser comunicado por el interesado en un plazo no superior a 1 mes, a contar desde la fecha en la que se produzca el hecho, o en el plazo que al efecto establezca la normativa específica.

2. La comunicación de las modificaciones se formalizará mediante la presentación de una nueva declaración responsable, que desde la fecha de entrada en el Registro del Ayuntamiento será la única declaración vigente a todos los efectos, sustituyendo a la anterior.

Artículo 19. Eficacia temporal de las declaraciones responsables relativas a la ejecución de obras.

Las declaraciones responsables relativas a la ejecución de obras se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

Sección segunda. Comunicaciones

Artículo 20. Concepto de comunicación.

La comunicación es un documento suscrito por el interesado mediante el cual pone en

conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante referido a una actuación urbanística de las descritas en el artículo siguiente.

Artículo 21. Actos sujetos a comunicación.

Están sujetos a comunicación los siguientes supuestos:

- 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.

Artículo 22. Cambios de titularidad de licencias y declaraciones responsables.

1. Las licencias urbanísticas y las declaraciones responsables serán transmisibles por sus titulares subrogándose el adquirente en la situación jurídica del transmitente, sin que ello suponga alteración de las condiciones objetivas de la declaración responsable ni de sus efectos, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión «intervivos» o «mortis causa», bien de la propia licencia o declaración responsable, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la licencia o declaración responsable.
2. La transmisión de la licencia o declaración responsable deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento mediante comunicación de transmisión, suscrita conjuntamente por ambas partes, según modelo oficial aprobado al efecto. Será requisito indispensable que el formulario esté completo y correctamente cumplimentado.
3. El nuevo titular se subrogará en los derechos y deberes del anterior y será igualmente responsable de la veracidad de los datos en su momento aportados y del cumplimiento de los requisitos exigidos desde el momento de la transmisión, haciéndose constar expresamente en la comunicación de la transmisión.
4. En las licencias y declaraciones responsables relativas a la ejecución de obras será preciso que, en la comunicación previa dirigida al Ayuntamiento, el adquirente se comprometa a ejecutar las obras conforme al contenido de la declaración responsable o licencia urbanística concedida y, en su caso, al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la misma.

Artículo 23. Inicio de obras.

El inicio de las obras deberá ser puesto en conocimiento del Ayuntamiento mediante comunicación previa, suscrita según modelo oficial aprobado al efecto. Será requisito indispensable que el formulario esté completo y correctamente cumplimentado.

Artículo 24. Prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

Antes de que finalice el plazo de vigencia de la licencia o declaración responsable podrá presentarse, por una sola vez, comunicación previa para ampliar el plazo de validez por un periodo igual o inferior a la inicial.

Una vez finalizado el plazo de vigencia de la declaración responsable o, en su caso, el de la prórroga, deberá presentarse nueva declaración responsable para continuar el ejercicio de la actuación.

Título III Tramitación de la Declaración Responsable o Comunicación Previa

Artículo 24. Tramitación de la Declaración Responsable o Comunicación Previa.

24.1. Inicio del procedimiento.

El procedimiento se iniciará mediante presentación de la declaración responsable o comunicación previa en instancia normalizada, acompañadas de la documentación exigible por la legislación aplicable y la presente Ordenanza.

La declaración responsable o comunicación previa habrán de ajustarse a los siguientes criterios y contenido:

- a) Identificar al promotor y en su caso acreditar la representación. Si fuera el caso, identificar a los técnicos intervinientes.
- b) Definir suficientemente las actuaciones que se pretenden realizar.
- c) Relacionar con suficiente grado de detalle la documentación que se adjunte o que se manifieste estar en posesión.
- d) Estar suscritas, en todo caso, por el promotor/es de la actuación. Ello será con independencia de los certificados suscritos por técnico competente que las acompañen.

Cuando la actuación objeto de la declaración responsable o comunicación previa 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 o comunicación previa sin que las mismas se acompañen de los mismos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido. Se acompañará la autorización o concesión exigible de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración pública, tanto en lo referido al dominio público o demaniales, como al dominio privado o patrimoniales.

La declaración responsable o comunicación previa facultan para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vayan acompañadas de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

24.2. Control del acto.

a) Control administrativo: Los servicios administrativos del Ayuntamiento efectuarán la comprobación de que la documentación presentada está completa, según lo regulado por esta Ordenanza para cada tipo de actuación.

b) Control técnico y jurídico: Los servicios técnico y jurídico municipales, a la vista de la declaración responsable o comunicación previa y su documentación adjunta, emitirán los correspondientes informes de control, pronunciándose sobre la idoneidad de la actuación a la normativa urbanística y sectorial. Asimismo, informarán sobre si la actuación planteada, a la vista de la presente Ordenanza y de la legislación aplicable, se ajusta a las condiciones establecidas para poder acogerse al régimen de declaración responsable o comunicación previa.

24.3. Subsanación de deficiencias.

Si del contenido de los informes de control resultasen deficiencias no esenciales, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de tres días. En dicho requerimiento se hará constar expresamente que la declaración responsable o comunicación previa no surten efectos de ninguna índole, y por tanto no facultan para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud, al no ir acompañadas de la documentación y requisitos exigidos.

24.4. Fin del procedimiento.

Cuando el informe de control contenga pronunciamiento favorable, se incorporará al expediente, poniendo fin al procedimiento. Y ello sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección en la ejecución o el desarrollo del acto objeto de la declaración responsable.

24.5. Cese de la actuación.

a) Si del contenido de los informes de control resultaren deficiencias esenciales, o si en el plazo de tres días no se diere respuesta a lo requerido, y de conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, se declarará por resolución 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.

En cualquier caso, se dictará resolución en idénticos términos desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

- La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañen o incorporen a la declaración responsable o comunicación previa.
- La no presentación de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.
- La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

- El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto.

b) El Acto por el que se dicte el cese de la actuación se ajustará al siguiente procedimiento:

- Resolución declarando la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización. Supondrá la paralización o cese automático de la actuación, y presentará un carácter inmediatamente ejecutivo sin que sea preceptivo el trámite de audiencia previa.

- Trámite de audiencia al interesado, por el plazo general establecido en la legislación de procedimiento administrativo común.

- Resolución definitiva, en la que se reconozca la carencia de efectos de la declaración

Disposición Transitoria Única

Los expedientes de solicitud de licencia que se encuentren en trámite en el momento de la entrada en vigor de la presente ordenanza mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

Disposición Adicional Única

Para lo que no esté previsto en la Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el 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, en el Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que resulten de aplicación. Y aplicación y efectividad en virtud de lo dispuesto en el RDL 7/2015 de 30 octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y aplicación del Reglamento de Valoraciones Ley de suelo según RD 1492/11 24 octubre.

Disposición Final Única

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación del texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén, siempre que haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en concordancia con el art. 70.2 de la misma.

Lahiguera, 11 de abril de 2022.- La Alcaldesa-Presidenta, FRANCISCA PAULA CALERO MENA.