

# DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA EN MATERIA DE URBANISMO

# GUÍA PRÁCTICA

## COORDINACIÓN

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

## REDACCIÓN

Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
Secretaría General de Infraestructuras,  
Movilidad y Ordenación del Territorio



**Junta de Andalucía**

Consejería de Fomento, Infraestructuras  
y Ordenación del Territorio

<b>1. JUSTIFICACIÓN DE LA GUÍA</b>	1
<b>2. CUESTIONES GENERALES</b>	
ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y NORMATIVA VIGENTE	3
RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES Y LAS COMUNICACIONES	5
1. Definiciones	6
2. Distinción	6
3. Naturaleza Jurídica	7
4. ¿Silencio administrativo? Prohibición de adquirir facultades contrarias al ordenamiento urbanístico	8
5. Inaplicación de la teoría de la invalidez de los actos administrativos	9
<b>3. LA DECLARACIÓN RESPONSABLE EN MATERIA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO</b>	
SUPUESTOS DE APLICACIÓN DE LA FIGURA DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE	10
1. Actuaciones en materia de obras	11
2. Actuaciones en materia de usos	14
DOCUMENTACIÓN QUE HABRÁ DE APORTARSE JUNTO A LA DECLARACIÓN RESPONSABLE	
1. Cuestiones generales	17
2. Contenido de la declaración responsable	18
3. Documentación administrativa de carácter general	18
4. Documentación técnica	19
5. Documentación específica de los distintos supuestos de aplicación	21
<b>4. LA COMUNICACIÓN PREVIA EN MATERIA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO</b>	
SUPUESTOS DE APLICACIÓN DE LA FIGURA DE LA COMUNICACIÓN PREVIA	29
DOCUMENTACIÓN QUE HABRÁ DE APORTARSE JUNTO A LA COMUNICACIÓN PREVIA	
1. Contenido de la comunicación previa	29
2. Documentación a aportar	30
3. Contenido o documentación específica de los distintos tipos de comunicación previa	30
<b>5. EFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DE LA DR O CP</b>	
INICIO DE LA EFICACIA	33
EL CONTROL DE LAS ACTUACIONES DECLARADAS O COMUNICADAS:	
COMPROBACIONES, REQUERIMIENTOS E INSPECCIÓN	
1. La actuación administrativa material ante la presentación de dr y comunicación	34
2. Subsanación	35
3. Cese de la actuación	36
CONTROL EX POST	38
CONSECUENCIAS DE LA ACTUACIÓN IRREGULAR DEL INTERESADO. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y RÉGIMEN SANCIONADOR	39
1. Restablecimiento de la legalidad urbanística frente a actuaciones sometidas a comunicación o declaración responsable	39
2. Potestad sancionadora	42
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
1. Constancia registral de las medidas de disciplina	42
2. Declaración de obra nueva	43
TUTELA DE TERCEROS	43
<b>6. ANEXOS</b>	
<b>ANEXO I. OBRAS SOMETIDAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE</b>	45
<b>ANEXO II. ACTUACIONES SOMETIDAS A DR DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN</b>	52
<b>ANEXO III. ACTUACIONES SOMETIDAS A COMUNICACIÓN PREVIA</b>	53
<b>ANEXO IV. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE NORMATIVA SECTORIAL QUE REQUIERE INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE</b>	54
<b>ANEXO V. MODELOS DE IMPRESOS PARA LA PRESENTACIÓN DE DR Y CP</b>	56



## 1. JUSTIFICACIÓN DE LA GUÍA

Los mecanismos de la comunicación previa y de la declaración responsable se introducen en nuestro derecho positivo a través de la Leyes estatales 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de distintas leyes para su adaptación a la anterior. Dichas Leyes trasponen la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (conocida como Directiva de Servicios), con la finalidad de fomentar el crecimiento económico y la supresión de barreras al comercio.

Se establece así la posibilidad de iniciar una actividad, actuación o uso mediante un acto de comunicación a la Administración por los interesados, que aportarán en ese acto la documentación acreditativa necesaria, dejando la actividad de control administrativo para un momento posterior.

Aunque es evidente que en el ámbito urbanístico la licencia (como acto reglado que habilita a la realización de una determinada actuación o uso) no puede desaparecer, puesto que la importante carga de interés público que recae en la correcta utilización del suelo exige este mecanismo de intervención administrativa previa, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía la declaración responsable y la comunicación no han tenido el desarrollo ni la aplicación deseados.

Si bien es cierto que la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, implementó estas figuras en el urbanismo andaluz a impulsos de la Ley estatal 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, que restringe la necesidad de las autorizaciones al disponer la inexigibilidad de licencia con respecto *a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios*, su utilización por las Corporaciones Locales podría calificarse como tortuosa, irregular e insuficiente, detectándose una especial dificultad en su utilización en los Ayuntamientos de pequeña población. A diferencia de otras Comunidades Autónomas, la implementación de estas figuras en la legislación andaluza, además, resulta deficiente e incompleta. El sometimiento a licencia previa de determinadas actuaciones que ya habían sido objeto de un control previo anterior (véase el caso de la licencia de ocupación necesaria para utilizar una vivienda que ya había sido objeto de licencia de obras) provoca retrasos que afectan directamente a la calidad de vida de las personas y al buen ritmo de las relaciones económicas.

En este contexto, el pronóstico económico realizado a principios de este año (que señala hacia un claro deterioro de los indicadores tanto macroeconómicos como sectoriales y de empleo más allá de lo observado en 2019), agravado por la crisis sin precedentes ocasionada por la expansión del COVID-19, han provocado en el ejecutivo andaluz la necesidad de dictar el Decreto Ley 2/2020, de 12 de marzo, para adoptar una serie de medidas de carácter extraordinario y urgente destinadas a



mejorar la regulación económica, potenciar la actividad en Andalucía, contrarrestar la desaceleración económica y sentar las bases que permitan reorientar el modelo productivo andaluz para hacerlo más competitivo y sostenible. A tal efecto, se aborda la modificación de aquellas normas que dificultan el acceso o ejercicio de una actividad productiva a emprendedores y empresas, simplificando trámites y reduciendo los requisitos administrativos injustificados o desproporcionados. Por lo que aquí nos interesa, en su art. 6 se revisan los procedimientos de intervención administrativa en los actos de edificación al objeto de eliminar cargas innecesarias o desproporcionadas para el desarrollo de las actividades económicas, priorizando los mecanismos de declaración responsable y comunicación previa en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria, en la certeza de que con ello se produce una ganancia de competitividad y productividad que favorece la creación de empleo en los sectores implicados y una mejora de la eficiencia en la administración pública que interviene en estos procesos.

Sin duda, la expansión actual de las dos técnicas mencionadas abre un panorama relativamente nuevo, y en cierta medida desconocido, al menos en este sector, dada la escasez de práctica y de reglas jurídicas que las ordenan. Es cierto que muchos municipios andaluces ya cuentan con una dilatada experiencia en su aplicación, sobre todo como consecuencia de la obligada adaptación a la Ley básica estatal 12/2012 (no pocos ya cuentan con sus propias Ordenanzas que disciplinan y establecen una regulación completa del régimen jurídico de las declaraciones responsables y las comunicaciones), no obstante lo cual, su aplicación es desigual y presenta mayores dificultades en los municipios de menor población, por el peso tradicional de la clásica figura de las licencias que ha eclipsado estas nuevas técnicas de intervención.

Sin embargo, la normativa básica que disciplina las declaraciones responsables y las comunicaciones contenida en la legislación del procedimiento administrativo común es insuficiente para ofrecer seguridad jurídica a los operadores, que se encuentran con regulaciones e interpretaciones muy dispares en los aspectos esenciales de estas figuras. De este modo, el cambio legislativo operado, junto a las escasas referencias contenidas en la propia legislación básica aconsejan la confección de una Guía con un propósito y valor meramente orientativo, que sirva para delimitar el ámbito de aplicación y efectos de los supuestos en los que se ha suprimido la obligación de un previo acto administrativo habilitante para llevar a cabo una actuación urbanística; que acometa un desglose de las actuaciones declaradas o comunicadas; posible documentación a incorporar a aquellas manifestaciones, y disipe las potenciales dudas y posibles incertidumbres que se plantean en orden a su aplicación práctica.

Con ese modesto propósito nace esta Guía como un documento que sirva de marco de referencia a las Corporaciones Locales y demás operadores, orientándoles en las cuestiones que con frecuencia se pueden presentar en la práctica acerca del régimen jurídico de estas formas jurídicas de intervención, los diferentes supuestos en que se pueden utilizar, así como la documentación a presentar, efectos, y potestades de control.



## 2. CUESTIONES GENERALES

### ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y NORMATIVA VIGENTE

El sistema tradicional de intervención administrativa en el ámbito urbanístico estaba centrado en la imperiosa exigencia de la obtención previa de la clásica licencia urbanística municipal para legitimar cualquier acto de construcción, edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo. Sobre este panorama general incidió la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior (comúnmente conocida como Directiva de servicios o Directiva Bolkestein), cuyo objetivo es facilitar el ejercicio de la libertad de establecimiento de los prestadores de servicios y la libre circulación de los servicios, manteniendo, al mismo tiempo, un nivel elevado de calidad en los servicios. Esta Directiva fue traspuesta en nuestro ordenamiento mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (denominada Paraguas), y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (llamada *Omnibus*).

En el proceso de transposición, y sin exponer exhaustivamente el catálogo minucioso de normas afectadas, cabe destacar que la Ley 25/2009 modificó el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local al objeto de someter los actos de control preventivo de ámbito municipal cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios a las prescripciones de la Directiva de Servicios. A su vez, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales fue modificado por el Real Decreto 2009/2009, de 23 de diciembre. Adicionalmente, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, incorporó a la Ley 7/1985, los artículos 84 *bis* y 84 *ter*, y finalmente la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local modifica la redacción del artículo 84 bis, que establece una nueva regla general de no sujeción de las actividades de los particulares a previa licencia, salvo que concurran las circunstancias y los principios bajo los cuales se pueda excepcionar, supliendo la licencia por las declaraciones responsables y comunicaciones en las que el control municipal de las actividades se traslada a un momento posterior al del inicio de la actividad.

Aunque, en puridad, las normas urbanísticas quedan fuera del ámbito de aplicación de la Directiva, tal como recoge el considerando 9 del texto comunitario: *La presente Directiva (...) no se aplica a requisitos tales como (...) normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo (...) normas de construcción (...), que no regulan específicamente o no afectan específicamente a la actividad del servicio pero que tienen que ser respetadas por los prestadores en el ejercicio de su actividad económica al igual que por los particulares en su capacidad privada, no cabe*



desconocer que por influencia de la normativa comunitaria se origina una tendencia reductora de los controles administrativos previos, lo que ha incidido de algún modo en las tradicionales y clásicas licencias urbanísticas.

El siguiente paso en el proceso flexibilizador y dinamizador pretendido vino de la mano de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, cuyo régimen es básico, que restringe la necesidad de las autorizaciones al disponer la inexigibilidad de licencia con respecto *a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados en establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 metros cuadrados* (art. 2.1). Por lo pronto, se suprimen y quedan prohibidas las licencias de obras que cumplan dos requisitos establecidos en el art. 3.3 de esta Ley 12/2012, de manera que la regla general de inexigibilidad de licencia cede ante aquellas obras ligadas al acondicionamiento de locales para desempeñar la actividad económica cuando requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el art. 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. El proceso liberalizador emprendido, lejos de aquietarse con esa norma, avanzó con la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado.

La misma idea de flexibilización latía en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que modificó el texto refundido de la Ley de suelo de 2008, apuntando la posibilidad de que legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable (actualmente recogida en el art. 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), derogando así la previsión anterior introducida por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que requería para este tipo de licencias acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Siguiendo la línea liberalizadora y ante la ineludible necesidad de acometer las reformas legislativas necesarias para la adaptación a la legislación estatal, en la Comunidad Autónoma de Andalucía se promulgó la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas. En el ámbito urbanístico, en coherencia con el art. 3 de la Ley 12/2012, -cuyo régimen tal y como se ha dicho anteriormente es básico y por tanto, la supresión de las licencias incluidas en su ámbito es obligada-, el artículo 13 de la citada Ley 3/2014, modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, eximiendo, en determinados supuestos, de la exigencia de obtención de licencia previa, y para lo cual introduce la Disposición adicional decimocuarta. Asimismo, con el fin de dar un mayor impulso a la simplificación de regímenes de autorización, se promulgó 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».



Lógicamente, en el repaso y en la descripción normativa, no puede faltar la cita obligada a la regulación principal, aunque sea parco el tratamiento que le dispensa, contenida en la LPAC que disciplina genéricamente ambas figuras en su art. 69, y alude a ellas en los arts. 5.3, 11.2.b) y 21.1.

Como se desprende del inventario de normas expuesto, en la Comunidad Autónoma de Andalucía se exigía licencia urbanística con un marcado carácter agotador para todo acto que tuviese alguna trascendencia urbanística, y de cuyo régimen sólo escapaban, con matices, algunos supuestos muy tasados: la comunicación prevista para las licencias obtenidas por silencio administrativo positivo (art. 172.5ª LOUA), la transmisiones de las licencias (art. 24 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía) y la previsión contemplada por el art. 21 RDU, en la redacción dada por el Decreto 337/2012, de 10 de julio.

Con todo, el panorama general se caracterizaba por la amplitud del control previo que representan las licencias urbanísticas, a diferencia de lo que ocurre en otras muchas Comunidades Autónomas en las que desde hace tiempo han calado las técnicas alternativas a las autorizaciones, plenamente implantadas y consolidadas para determinadas actuaciones. Pues bien, no ha sido hasta 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, cuando, en virtud de un juicio de proporcionalidad, se sustituyen parcialmente las licencias urbanísticas por declaraciones responsables o comunicaciones previas (o simplemente comunicaciones), mediante la incorporación de un nuevo artículo 169 bis a la LOUA. En dicha norma se revisan los procedimientos de intervención administrativa en los actos de edificación al objeto de eliminar cargas innecesarias o desproporcionadas para el desarrollo de las actividades económicas, priorizando los mecanismos de declaración responsable y comunicación previa en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria, en la certeza de que con ello se produce una ganancia de competitividad y productividad que favorece la creación de empleo en los sectores implicados y una mejora de la eficiencia en la administración pública que interviene en estos procesos.

## RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES Y LAS COMUNICACIONES

La Ley 25/2009 contiene múltiples referencias tanto a las declaraciones responsables como a las comunicaciones, aunque la regulación se concentra en el artículo 69 de la LPAC. Sobre ese tronco común se ramifican las diversas leyes sectoriales que contienen específicas previsiones al respecto, que en el ámbito urbanístico andaluz se condensan en el nuevo art. 169 bis de la LOUA.

Ante la sustitución en parte de las licencias urbanísticas por las declaraciones responsables y comunicaciones en el Derecho urbanístico andaluz, y debido a las escasas referencias contenidas en la legislación citada, o como ha señalado la doctrina científica el «endeble derecho común» de tal género de controles, resulta crucial, justamente para orientar sobre la implantación de estas nuevas técnicas de modulación de la actividad administrativa en el ámbito urbanístico, adentrarse en una explicación, si siquiera sucinta, sobre su régimen jurídico, que comenzará por dejar constancia de la definición legal.

## 1. DEFINICIONES

**Declaración responsable:** *se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio (art. 69.1 LPAC).*

**Comunicación:** *se entenderá por comunicación aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho (art. 69.2 LPAC).*

Por lo pronto, con el marco normativo descrito queda establecido formalmente y con carácter general que las declaraciones responsables y las comunicaciones son categorías que, aunque por sí mismas no entrañan un previo control sino que solo facilitan información a la Administración, se establecen precisamente con una finalidad de control, como técnicas alternativas a la autorización y con un marcado carácter menos restrictivo que las autorizaciones.

No obstante, el tratamiento que dispensa dicha LPAC a estas dos figuras alternativas es insuficiente toda vez que prescinde de regular con la debida intensidad los aspectos susceptibles de un régimen detallado que contengan unas reglas troncales que disciplinarían los elementos sustantivos de ambas habilitaciones. De hecho, no sólo ofrece una regulación similar de ambas figuras sino que además son escasas las notas adicionales que incorpora para caracterizarlas.

## 2. DISTINCIÓN

Sobre la base de definiciones legales, existe una cierta confusión o solapamiento entre ambas figuras, lo que hace necesario detectar las diferencias existentes, aunque, en puridad, no son sustanciales y, en cualquier caso, no afectan a lo importante que son sus funciones y efectos, en ambos casos idénticos, y que se concentran en la virtualidad de habilitar el ejercicio de una actuación o un derecho. Por eso, lo realmente relevante es la determinación de los supuestos que quedan sometidos a una u otra figura, lo que queda perfectamente concretado en el art. 169 bis de la LOUA, en particular, el apartado 1 se refiere a las declaraciones responsables, y el apartado 5 se constrañe a las comunicaciones previas. Se recoge, en el fondo, la idea de que las declaraciones responsables se refieren a supuestos de mayor envergadura, mientras que las comunicaciones previas se refieren a controles de menor nivel, lo que aboca a que aquélla supone un instrumento algo más restrictivo que la comunicación.

Desde el punto de vista de la manifestación del administrado, son dos formas distintas de proceder en cuanto al traslado a la Administración de la voluntad del interesado y la expresión en el cumplimiento de la legalidad. Lo decisivo de la nueva regulación de la declaración responsable es la manifestación del declarante de que cumple con los requisitos establecidos en la ordenación vigente, a lo que hay que añadir la presentación de la documentación acreditativa de





la legalidad de la actuación. Se trata, por tanto, de proclamar responsablemente que se está en una situación de legalidad y para ello, lo debe acreditar aportando los documentos que atestiguan el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos.

Por el contrario, esa exigencia de que el interesado aporte los documentos y pruebas acreditativas de lo que manifiesta, no la contempla la Ley para la figura de la comunicación, cuya función, más modesta, es simplemente la de poner en conocimiento de la Administración cualquier dato identificativo para el ejercicio de un derecho. En este caso la Ley no prejuzga nada acerca de los documentos que deban o no acompañarse a la comunicación; por tanto, habrá que estar al carácter particular de cada supuesto concreto incluido en su ámbito de aplicación, para exigir o no algún tipo de prueba documental.

En cualquier caso, la falta de completud de regulación precisaría que se colmen con las previsiones establecidas en las Ordenanzas locales sobre el alcance, forma, y procedimientos de verificación y control municipal.

### **3. NATURALEZA JURÍDICA**

La declaración responsable y la comunicación únicamente son meras exposiciones de hechos y propósitos de un administrado. Se trata de actos o manifestaciones de la voluntad del interesado, no de la Administración, y por ello, no participan de la naturaleza de actos administrativos en la medida en que no emanan de la Administración.

La declaración responsable y la comunicación no son solicitudes, ni inician de por sí un procedimiento administrativo en sentido estricto. En rigor, en ninguna de estas técnicas el particular pide nada a la Administración. Se conforman como una manifestación de autocontrol que deja en manos de los particulares, titulares del derecho, la responsabilidad de su actuación. La diferencia con la intervención preventiva característica de las licencias es que no originan el dictado de ningún acto resolutorio, ni siquiera, generan la obligación de resolver. Por esta razón, no dan lugar a la institución del silencio administrativo, ni positivo ni negativo. Es este el motivo por el que el art. 21.1 LPAC, cuando consagra la obligación administrativa de resolver, señala como excepción en su párrafo tercero los supuestos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración.

En efecto, estas técnicas de intervención excluyen y prescinden de la emisión de un acto administrativo aprobatorio por parte de la Administración. Por consiguiente, cuando una actuación se somete a las citadas técnicas alternativas, y se haya cumplido con todos los requisitos, aquélla se desarrollará sin un título administrativo habilitante, ya que su presentación supone simplemente la observancia de una carga formal impuesta por el ordenamiento jurídico. Es así, porque el efecto habilitante no es imputable a un acto administrativo -no existe-, sino que dimana directamente de la voluntad de la Ley, perfectamente objetivada en estos casos, por la conducta correcta del interesado en ejercicio de algún derecho previo del comunicante o declarante en tanto que es cumplidor de los requisitos exigidos por la norma.

Lo que sí habrá con posterioridad es una actuación material o técnica de la Administración encaminada al examen y verificación de lo declarado o comunicado para valorar *prima facie* si



concurren todos los requisitos, y todo ello sin perjuicio de las inspecciones *ex post* y controles de legalidad que, en su caso, aboquen al ejercicio de las debidas potestades de disciplina urbanística.

En suma, con estas técnicas ordenadoras de la actividad administrativa simplemente se pone en conocimiento de la Administración, a través de la manifestación de voluntad de los interesados, la intención de ejercer el derecho, así como el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos.

#### **4. ¿SILENCIO ADMINISTRATIVO? PROHIBICIÓN DE ADQUIRIR FACULTADES CONTRARIAS AL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO**

La presentación de una declaración responsable o una comunicación no genera por sí misma la obligación administrativa de resolver ni dictar un resolución administrativa y en consecuencia no origina ninguna clase de silencio administrativo, ni positivo ni negativo. Razón por la cual el propio art. 21.1 párrafo tercero exceptúa de la obligación de resolver los supuestos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración. Recordemos que el particular realizará la actuación sin necesidad de ningún acto administrativo.

Resulta ilustrativa la Sentencia del Tribunal Constitucional 49/2013, de 28 de febrero, que respecto a estas técnicas alternativas de intervención aclara en su FJ 11 lo siguiente: *Y si no existe obligación de dictar un acto administrativo expreso, tampoco puede entrar en juego la institución del silencio, ficción jurídica que solo actúa una vez transcurrido el plazo para resolver y notificar la resolución (...).*

Por otra parte, el art. 169 bis.6 LOUA declara que 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. Esta regulación viene a confirmar la cautela prevista en el art. 11.3 TRLSRU que reza: *En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.*

No es necesario aquí analizar los supuestos en los que la legislación estatal impone el carácter expreso de una serie de actos y cuyo silencio administrativo es negativo (art. 11.4 TRLSRU a la luz de los términos establecidos en las SSTC 143/2017, de 14 de diciembre y 75/2018, de 5 de julio), pero cabría recordar la doctrina sentada por la Sentencia del TS de 28 de enero de 2009, en recurso de interés de ley, que vino a confirmar que no pueden adquirirse facultades o derechos por silencio en contra de la ordenación territorial y urbanística. Esto implica que el silencio administrativo es negativo si la Administración no se pronuncia dentro de plazo sobre el otorgamiento o denegación de la licencia, siempre que lo pedido no se ajuste al ordenamiento jurídico. De este postulado se deriva la prohibición expresa en norma legal de adquirir por silencio licencias «contra legem», de suerte que el silencio sólo opera «secundum legem» (art. 172.5ª LOUA y 20.2 RDU).)



Prescindiendo del régimen del silencio previsto para los actos sometidos a un régimen autorizador, el mandato contenido en el art. 169 bis.6 LOUA conlleva la ineludible consecuencia de que la eficacia o el efecto habilitante de las declaraciones y comunicaciones sólo operará cuando exista conformidad entre lo manifestado y la ordenación territorial y urbanística. Desde esta perspectiva, si lo declarado o comunicado infringe el ordenamiento no tiene efecto práctico alguno y la Administración debe desplegar el ejercicio de las potestades en materia de disciplina urbanística sin limitación alguna.

## **5. INAPLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LA INVALIDEZ DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**

Cuando la intervención administrativa se canaliza a través de las declaraciones responsables o las comunicaciones, no hay un acto administrativo que pueda ser declarado inválido y, en consecuencia, cabe plantearse la cuestión de cómo se proyectan los posibles vicios e irregularidades sobre la actuación privada sujeta a intervención.

La mera presentación de la declaración responsable o la comunicación por parte del interesado no constituye un acto administrativo, sino del administrado, y es por esta razón por la que a estas técnicas no se les aplica la teoría de la invalidez de los actos administrativos porque, como ya se ha dicho, son actos de los particulares y no suponen un título administrativo habilitante. Así pues, resulta del todo improcedente declarar la invalidez por las vías previstas en los arts. 106 y 107 LPAC.

Esto supone que la situación en la que quedan los declarantes o comunicantes no es asimilable a la de los particulares que cuenten con una licencia urbanística que, como todo acto administrativo, goza de presunción de validez, y ante cuya ilegalidad habría que articular, dependiendo del vicio, alguno de los medios de reacción previstos para destruir aquella presunción. El hecho de que no entrañe un título administrativo habilitante comporta que no hay nada que limite o restrinja las potestades de reacción de la Administración frente a las posibles ilegalidades, sino que por el contrario, no se encuentra con la cortapisa que comporta la existencia de un acto administrativo favorable.

En definitiva, la eventual virtualidad de las declaraciones y comunicaciones se puede enervar o inhibir cuando su contenido sea contrario a la legalidad sin necesidad de acudir a los complejos procedimientos de revisión de oficio regulados en el artículo 106 LPAC o la declaración de lesividad del artículo 107 de la misma Ley.



### **3. LA DECLARACIÓN RESPONSABLE EN MATERIA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

#### **SUPUESTOS DE APLICACIÓN DE LA FIGURA DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE**

Partiendo de la definición de la figura de la declaración responsable anteriormente expuesta, la modificación de la LOUA operada por el Decreto-ley 2/2020 incorpora en su art. 169 bis la sujeción a la misma de determinadas actuaciones de naturaleza urbanística. Los supuestos abarcan tanto a obras como a la implantación de usos, que se excluyen del régimen general para estos actos vigente hasta el momento, que no es otro que el sometimiento a licencia urbanística.

Como indica la exposición de motivos del Decreto-ley, se trata de suprimir la exigencia de licencia en aquellas obras en las que el edificio o la instalación es conforme con la ordenación, de modo que la realización de obras que no afecten a los parámetros sustanciales definitorios del volumen o incrementen la intensidad de su uso puede remitirse a un control a posteriori. Igual consideración merecen las obras de escasa entidad, que la Ley de Ordenación de la Edificación ya excluía de la obligatoriedad de aportar proyecto técnico.

En materia de ocupación y utilización, la agilización pretendida parte de la premisa de evitar el sometimiento de las edificaciones a un doble control de licencia: una primera de obras y una segunda de uso. Dado que esta segunda tiene como cometido prioritario acreditar el cumplimiento de las condiciones de la primera, se sustituye en los supuestos de concurrencia de licencia de obras, siempre y cuando se acredite fehacientemente por técnico, mediante certificado final de obra, que efectivamente las obras se han ejecutado según lo previsto en la licencia que las autorizó. El control administrativo se realizará igualmente a posteriori.

En base a lo anterior, pasamos a desgranar los requisitos que impone el Decreto-ley para sustituir el trámite de licencia por el de declaración responsable, agrupando el análisis en dos grupos: actos en materia de obras y actos en materia de implantación de usos.

Al final de la guía, los Anexos I y II recogen un listado concretando una relación de dichos actos en materia de obras y usos que cumplirían los requisitos expuestos en el presente capítulo.

## 1. ACTUACIONES EN MATERIA DE OBRAS

La declaración responsable se establece para dos supuestos, que son alternativos, recogidos en los apartados a) y b) del 169 bis.1. Es decir, basta que la actuación pretendida cumpla los requisitos de uno de los mismos para sustituir la licencia por declaración responsable.

Así, están sujetas a declaración responsable las siguientes obras:

**Art. 169 bis.1.a).** *Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.*

1. Este supuesto será de aplicación **con independencia de la clase y categoría del suelo, así como, cuando se trate de obras sobre edificaciones existentes, del régimen jurídico en que estas se encuentren** (edificaciones legales, en régimen legal de fuera de ordenación o en situación declarada de AFO), siempre y cuando las obras que se pretende acometer se encuentren dentro de las obras autorizables en atención a dichas circunstancias.
2. En los supuestos de **obra nueva**, su aplicación requiere la concurrencia de **tres requisitos**, en aplicación del art. 2.2 LOE:
  - a) **Escasa entidad constructiva y sencillez técnica.** Si bien este concepto no está definido en ningún texto legal, la Jurisprudencia ha venido perfilando su alcance al establecer que debe tratarse de obras *caracterizadas por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornamentación y cerramiento, no mereciendo, en contraposición, tal calificación las que afectan a la estructura o elementos sustentantes de un inmueble*, admitiendo dentro del concepto de escasa entidad constructiva y sencillez técnica construcciones como garajes y cocheras para uso particular, albercas, depósitos, pérgolas, corrales o casetas, por ejemplo.
  - b) **No tener**, de forma eventual o permanente, **carácter residencial ni público.** Entendemos como uso público el de aquellos edificios susceptibles de ser utilizados por personas no familiarizadas con el edificio, con independencia de su titularidad pública o privada.
  - c) **Desarrollarse en una sola planta.**
3. Cuando se trate de intervenciones sobre **edificaciones existentes, los requisitos de aplicación** en desarrollo del referido 2.2 LOE **serán:**
  - a) **Escasa entidad constructiva y sencillez técnica**, concepto ya definido anteriormente.
  - b) **Que no supongan una intervención total sobre el edificio preexistente.** La Jurisprudencia viene relacionando el concepto de escasa entidad constructiva con el requisito de actuación puntual o, como mucho, parcial.
  - c) Que siendo una **intervención parcial, esta no afecte a la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.** Se trata por tanto de que las actuaciones que afecten a fachada o cubierta tengan una repercusión puntual sobre el aspecto y la estética del

edificio, limitándose las alteraciones en materiales y composición de huecos; de no alterar las condiciones de ocupación, edificabilidad o altura, definatorias del volumen edificatorio; de no afectar los elementos estructurales (si bien el supuesto habla de alteración del sistema estructural, la Jurisprudencia ha venido entendiendo que las actuaciones sobre la estructura no tienen sencillez técnica), y de mantener el uso del edificio, más allá de implantar puntualmente algún uso compatible en parte del mismo.

- d) Que tratándose de 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, **las obras no afecten a los elementos o partes objeto de protección**. De singular relevancia en las actuaciones sobre edificios catalogados que incorporan en su ficha una relación de elementos protegidos: fachada, cubierta, escalera, patio, zaguán, primera crujía, etc. La actuación sobre dichos elementos requerirá por tanto proyecto y no podrá tramitarse mediante declaración responsable, salvo que cumpla los requisitos del apartado siguiente.

*Art. 169 bis.1.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.*

1. Este supuesto será de aplicación **con independencia de que las obras requieran o no proyecto técnico, así como de que entrañen escasa entidad constructiva y sencillez técnica** o por el contrario sean de gran complejidad, coste o dimensiones.
2. **Se trata de obras de consolidación, adecuación, reforma, rehabilitación, conservación, mantenimiento, etc.**, nunca de nueva planta, sin perjuicio de la posibilidad de acometer demoliciones puntuales para su reconstrucción atendiendo a los mismos parámetros de ocupación, edificabilidad y altura preexistentes.
3. **En suelo urbano consolidado.** En municipios con instrumento de planeamiento general adaptado a la LOUA, se atenderá a lo dispuesto en el mismo en relación a la clasificación del suelo; si el instrumento de planeamiento general no estuviera adaptado a la LOUA, estaremos a lo recogido en la disposición transitoria primera de la LOUA, apartado 1.1ª) a), a los efectos de determinar qué suelos de los clasificados como urbanos tendrán la consideración de consolidados. Por último, para municipios sin instrumento de planeamiento general acudiremos a la disposición transitoria séptima para realizar dicha determinación.
4. **Conformes con la ordenación urbanística.** En este punto ha de aclararse que habrán de ser conformes con la ordenación urbanística no solo las obras que se pretendan acometer sobre los edificios e instalaciones preexistentes, sino que el propio edificio o instalación habrá de ser conforme a la ordenación urbanística, al menos en el momento en el que se realizaron, habiendo contado en su momento con el título o licencia habilitante para su construcción o instalación.

Por tanto, se entiende que son susceptibles de acceder a este régimen de obras mediante declaración responsable **las edificaciones legales así como las edificaciones en régimen**

**legal de fuera de ordenación**, siempre que las obras pretendidas se encuentren dentro de las permitidas por el instrumento de planeamiento o, en su defecto, dentro de las recogidas en el art. 34.2 LOUA.

En este sentido, se recuerda que las edificaciones e instalaciones que carezcan de licencia urbanística respecto de las que hayan transcurrido los plazos para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística se encuentran en situación de AFO. Hasta su legalización (en caso de ser conformes con la ordenación vigente) o declaración de dicha situación no se podrá realizar ningún tipo de obra sobre las mismas, según lo previsto en el art. 3 del Decreto-ley 3/2019.

Si las edificaciones o instalaciones fueran conformes con la ordenación vigente, podrán legalizarse, mediante licencia urbanística (salvo que concurriesen los tres requisitos del art. 2.2 LOE ya analizados: escasa entidad constructiva y sencillez técnica, no tener, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público, y desarrollarse en una sola planta, en cuyo caso cabrá la declaración responsable). Una vez legalizadas, podrán proceder en los términos del art. 169 bis para las obras que se ejecuten sobre las mismas.

En el supuesto de que no fueran legalizables podrán acceder a la declaración de AFO, aplicándoles el régimen de obras previsto en el art. 9 del referido Decreto-ley 3/2019, en base al cual se limitan las mismas a *las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación*. Dichas obras de conservación y mantenimiento habrán de autorizarse mediante licencia urbanística, salvo que cumplan los requisitos previstos en el apartado a) del 169 bis.1, (obras de escasa entidad y no exigencia de proyecto), ya que no cumplen los requisitos del presente apartado b), al no ajustarse a la ordenación urbanística.

Debemos referir que, en el caso de que los edificios o instalaciones sí contaran con licencia, pero no se ajustaran a la misma, por modificaciones no declaradas durante la ejecución de las obras o por actuaciones posteriores, si la falta de ajuste con la licencia original no afecta a los parámetros de ocupación y altura, ni implica incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas, su legalización podrá realizarse mediante declaración responsable. Si tras la legalización se pretende realizar obras sometidas igualmente a esta figura, podrán acumularse ambos procedimientos, en atención al principio de economía procedimental, que desarrollaremos más adelante.

- 5. No alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.** Dichos parámetros, definidos en el correspondiente instrumento de planeamiento, vienen a definir el volumen edificatorio y la intensidad de uso.

## 2. ACTUACIONES EN MATERIA DE USOS

La declaración responsable habilitará para la ocupación o utilización de las siguientes edificaciones o parte de las mismas:

**Art. 169 bis.1.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.*

1. Se trata de obras de **consolidación, adecuación, reforma, rehabilitación, conservación, mantenimiento, etc.**, nunca de nueva planta, **sobre edificios preexistentes**.
2. La limitación relativa a la tramitación mediante declaración responsable de obras que impliquen ampliación de las edificaciones sobre las que se ejecutan (incrementos de altura, ocupación o edificabilidad) o incremento de número de viviendas debe entenderse en relación a la ejecución de las mismas, pero no a su ocupación o utilización. Es decir, podrán tramitarse mediante declaración responsable la ocupación y utilización de obras sobre edificación preexistente:
  - que no supongan ampliación ni incremento del número de viviendas, pudiendo dichas obras haber sido tramitadas por la misma figura de la declaración responsable.
  - que supongan ampliación, si bien en este caso las obras previas habrían de tramitarse mediante licencia.

En este sentido, debe recordarse que la exposición de motivos del Decreto-ley 2/2020, en su apartado VIII, remite a la DR para la ocupación o utilización de edificios o 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.* Por tanto, no resultaría coherente con el espíritu de la norma interpretar que debe someterse a licencia de ocupación o utilización las obra de ampliación que previamente hemos sometido a licencia de obras. Debe añadirse para zanjar la cuestión que el uso de las ampliaciones de edificación preexistentes puede autorizarse igualmente mediante declaración responsable en la consideración de estas obras de ampliación como obra nueva.

3. **En suelo urbano consolidado.**
4. **Conformes con la ordenación urbanística.** Podrá aplicarse sobre edificios legales y en régimen legal de fuera de ordenación. El art. 9 del Decreto-ley 3/2019 establece que para las edificaciones en situación de AFO no procede la licencia de ocupación o utilización.
5. **Las obras se han ejecutado amparadas en declaración responsable o**, en caso de alterar los parámetros de ocupación y altura, o conllevar incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas, en **licencia de obras**; ajustándose efectivamente a lo declarado o autorizado mediante licencia.





6. **Las obras han de encontrarse finalizadas**, contando con el certificado de la dirección facultativa que lo acredite.
7. Se pretende implantar un **uso compatible con lo previsto en la normativa y el planeamiento de aplicación**. Esta cuestión debió quedar acreditada en la declaración responsable o licencia que amparó la ejecución de las obras.

*Art. 169 bis.1.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.*

1. Aplicable sobre **edificaciones de nueva planta**, así como edificaciones que habiéndose ejecutado en base a una licencia de obras otorgada, finalizaron su construcción y quedaron sin uso o bien entraron en uso sin solicitar licencia de ocupación o utilización, pudiendo legalizar su situación estas últimas.
2. **Aplicable sobre cualquier clase de suelo.**
3. **Las obras han de encontrarse finalizadas**, condición acreditada mediante el correspondiente certificado de la Dirección facultativa.
4. **Las obras deben ajustarse a la licencia de obras otorgada**. Se recuerda que estas obras, ya sean un edificio completo de obra nueva o una obra nueva parcial devenida de la ampliación de un edificio preexistente, no podrán autorizarse mediante declaración responsable.

En caso de no ajustarse a la licencia, previamente habrá de procederse a la legalización de lo no amparado por la misma, bien a través de declaración responsable, cuando se trate de modificaciones que no alteren los parámetros de ocupación y altura ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas, bien a través de licencia, cuando si se produzca alteración o incremento de dichos parámetros.

En este sentido, se entiende que la propia declaración responsable o licencia que produzca la legalización podrá habilitar la ocupación o utilización en el mismo procedimiento, según el principio de economía procedimental y en coherencia con el espíritu del art. 12.4 del RDU, en virtud del cual *se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias que, referidas a un mismo inmueble o parte del mismo, tengan por objeto actos sujetos a licencia urbanística.*

5. Habrá que declarar que el uso efectivamente implantado es **compatible con la normativa y el planeamiento aplicable**, así como conforme a lo autorizado en la previa licencia de obras.

*Art. 169 bis.1.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.*

1. **Edificaciones en suelo urbano consolidado.**



2. **Conformes con la ordenación urbanística.** Podrá declararse sobre edificaciones legales y en régimen legal de fuera de ordenación, que cuenten con previa licencia de obras y ocupación o utilización. En caso de ser necesaria la legalización previa de las actuaciones, esta podrá sustanciarse en el mismo procedimiento que el relativo al cambio de uso de la edificación, como declaración responsable o licencia, según el alcance de las obras ejecutadas.
3. El nuevo **uso deberá ser compatible** con lo previsto en la ordenación urbanística vigente.

## DOCUMENTACIÓN QUE HABRÁ DE APORTARSE JUNTO A LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

Una vez analizados los requisitos para aplicar la figura de la declaración responsable, en el presente apartado se desarrolla el contenido y la documentación que, con carácter de mínimo, habrá de acompañar a dicha declaración responsable. Para ello partiremos de una serie de criterios para agrupar los distintos supuestos que, grosso modo, podemos encontrarlos, diferenciando así:

- Los supuestos que, dependiendo del grado de exigencia técnica, requieran o no la intervención de un técnico competente.
- Los supuestos que requieren proyecto conforme a Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación .
- Los supuestos relativos a la ocupación o utilización, tanto de edificaciones nuevas como de edificaciones existentes, hayan sufrido obras o no.
- Los supuestos referidos al cambio de uso de edificaciones preexistentes.

En el Anexo IV se recoge una relación no exhaustiva de normativas sectoriales que requieren una autorización, informe o pronunciamiento previo.

Se parte en un primer apartado de un desarrollo de una serie de cuestiones generales que habrán de tenerse en cuenta a la hora de determinar el contenido y documentación de la declaración responsable, cuyo contenido específico (aquello que queremos declarar) se desgrana en el apartado segundo. Los apartados tercero y cuarto recogen la documentación administrativa y técnica que habrá de acompañar con carácter general a la documentación responsable, respectivamente. Por último, el apartado quinto desarrolla la documentación administrativa y técnica que específicamente ha de acompañar a los distintos supuestos de declaración responsable que se diferencian.

Los Anexos I y II, relativos a los obras y usos que podrán realizarse o implantarse mediante la figura de la declaración responsable, se complementan con el Anexo IV que desarrolla un listado no exhaustivo de normativa sectorial que exige un pronunciamiento de la administración competente y, por tanto, van a tener incidencia sobre la declaración responsable.

## 1. CUESTIONES GENERALES

Se relacionan los criterios o reglas generales a la hora de determinar el contenido y documentación:

1. **Contenido:** La declaración responsable deberá recoger de manera expresa, clara y precisa los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio (párrafo segundo del art. 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).
2. **Documentos:** El apartado 3 del artículo 169 bis de la LOUA establece que la declaración responsable habrá de ir acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

Cabe exigir sólo la documentación que estrictamente sea exigida por las normas de aplicación. Hay que recordar que el art. 53.1.d) LPAC reconoce el derecho a *no presentar (...) documentos no exigidos por las normas aplicables (...), que ya se encuentren en poder de las Administraciones Públicas o que hayan sido elaborados por éstas*, cuyo derecho se completa con lo establecido en los apartados 2 y 3 del art. 28 LPAC.

Asimismo, únicamente será exigible, en función del régimen al que quede sometido el acto por la legislación urbanística, bien una declaración responsable, bien una comunicación para iniciar una misma actividad u obtener el reconocimiento de un mismo derecho o facultad para su ejercicio, sin que sea posible la exigencia de ambas acumulativamente (69.6 LPAC).

3. **Autorizaciones:** La declaración responsable no podrá presentarse sin que la misma se acompañe de autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido, conforme al apartado 2 del artículo 169 bis de la LOUA. Se incluyen aquí las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de las Administraciones públicas.
4. **Modelos:** El art. 69.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, consagra el deber de la Administración de tener permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable y de comunicación, y que sean fácilmente accesibles a los interesados. Por tanto, existe el deber de la Administración de suministrar modelos de estas figuras, lo que además facilita la cumplimentación de los datos, documentos y requisitos a los ciudadanos y contribuye a incrementar la seguridad jurídica.
5. **Ordenanzas:** La aplicación de estos nuevos mecanismos de intervención requeriría la adaptación de las Ordenanzas Municipales para incorporar la sustitución de la exigencia de licencia por la presentación de declaración responsable o comunicación previa, así como determinar cualquier otra documentación que se haya de acompañarlas.

Además, habrá de adaptarse la Ordenanza que discipline las tasas por la realización de las actividades administrativas de control por la sustitución de la exigencia de licencia por la



presentación de declaración responsable o comunicación previa, cuya cobertura se encuentra en el art. 20.4.h) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. E igualmente, si la actividad declarada o comunicada está sometida al impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, debería acomodarse la Ordenanza fiscal a las nuevas determinaciones legales en cuanto a la gestión de ese impuesto, en los términos establecidos en los arts. 100 a 103 del citado Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

6. **Unidad en los mecanismos de intervención:** En aras de los principios de celeridad, economía y eficacia, se ha de buscar que los mecanismos de intervención municipal urbanísticos y los destinados al desarrollo de actividades económicas se regulen de manera conjunta y única. A tal efecto la documentación que ha de acompañar la declaración responsable del ámbito urbanístico (que son objeto de la presente guía) se unificará con la exigida para la implantación de actividades (que no son objeto de la presente guía), evitando duplicidades innecesarias siempre que la normativa lo permita.

## 2. CONTENIDO DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

La Declaración Responsable habrá 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, indicar su destino indicando expresamente si hay cambio de uso.
- c) Identificar la ubicación de la actuación, preferiblemente mediante referencia catastral.
- d) Relacionar con suficiente grado de detalle la documentación que se adjunte o que se manifieste estar en posesión.
- e) Estar suscrita, en todo caso, por el promotor/es de la actuación. Ello será con independencia de las declaraciones responsables o certificados suscritas por técnico competente que la acompañen.

## 3. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA DE CARÁCTER GENERAL

La declaración responsable habrá de acompañarse de la siguiente documentación de carácter administrativo, cuando concurren los supuestos que la hagan exigible:

- a) Autorizaciones o informes sectoriales precisos con carácter previo a la presentación de la declaración responsable o, en el caso que así estuviera previsto en la normativa sectorial, acreditación de la solicitud de autorización o informe, o de la presentación de la declaración responsable. En Anexo IV se establece una relación no exhaustiva de los más significativos.

- b) Autorización o concesión que sean exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración pública, en caso de que la declaración responsable pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto de dominio público o demaniales como de dominio privado o patrimoniales.
- c) De conformidad a lo recogido en las correspondientes ordenanzas fiscales, documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes a la declaración responsable o a las obras a ejecutar, así como los avales o garantías previstos por la normativa, tales como:
- Tasa por prestación de servicios urbanísticos según ordenanza fiscal correspondiente.
  - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras, solo si fuera preciso para la presentación de la declaración responsable, pudiéndose liquidar con posterioridad a la presentación si así se contemplara en la correspondiente ordenanza fiscal.
  - Aval constituido en garantía por los desperfectos y daños que se pudieran ocasionar a bienes públicos (pavimentos, Acerados, redes municipales y otras infraestructuras)
  - Aval y compromiso de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización, en caso de simultaneidad.
  - Aval para garantizar la correcta gestión de los residuos de la construcción.

#### **4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

A continuación se resumen los criterios técnicos generales aplicables a la figura de la declaración responsable, a la hora de determinar su contenido y documentación. En concreto se resumen los casos de exigencia de proyecto, memoria justificativa, documento técnico o proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que vienen exigidos por la LOE, CTE y demás normativa técnica de edificación.

1. Requerirán Proyecto las obras contempladas en el art. 2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación de acuerdo con el art. 4 de la misma.
2. Las intervenciones en edificios existentes pueden requerir bien de proyecto o bien una memoria justificativa o documento técnico según el alcance de las actuaciones. Se han de tener presentes los siguientes criterios de aplicación recogidos en el art. 2 del Código Técnico de la Edificación (CTE-Parte I), con la limitación de su ámbito de aplicación a las actuaciones que así corresponda, dado que muchos de los tipos de actuaciones que en la presente guía se tratan son intervenciones en edificios existentes, y sin perjuicio de las actuaciones que no requieren intervención de técnico que luego se expondrán.



- Apartado 3: para intervenciones en los edificios existentes, *“en caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda”*, debiendo estar visada por el colegio profesional correspondiente cuando así sea exigible.
  - Apartado 3: *en las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.*
  - Conforme al apartado 4 del mismo artículo 2: *en las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1.a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*
3. Así mismo, podrán requerir proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio aquellas actuaciones de nueva implantación o modificación cuando así vengan exigidas por la normativa técnica como pudiera ser el Reglamento electrotécnico para baja tensión (REBT), el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (RITE), la normativa reguladora de las infraestructuras comunes de telecomunicación, el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía,....
  4. El proyecto, documento técnico o memoria justificativa que acompañe a la declaración responsable irá suscrito por técnico competente. Con carácter general los proyectos o documentos técnicos podrán presentarse de forma voluntaria ante el Colegio Profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Cuando no sea obligado su visado, se habrá de presentar declaración responsable del técnico u otro documento emitido por el colegio profesional, en el que conste la identidad y habilitación profesional del técnico que lo suscribe.
  5. Como se indicó con anterioridad, conforme al art. 2.2.c) de la LOE requieren proyecto las *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*. Por lo que aquellas obras sometidas a declaración responsable que afecten a la fachada protegida de un edificio, a su cubierta, o a elementos o partes objeto de protección, requerirán proyecto, con independencia de lo recogido en el Anexo I.

## 5. DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LOS DISTINTOS SUPUESTOS DE APLICACIÓN

Con objeto de recoger de manera expresa, clara y precisa el cumplimiento de los requisitos a los que está sujeta la actuación deberá acompañarse de la documentación administrativa y técnica oportuna. La documentación, según su alcance, se podrá componer de:

- una memoria descriptiva,
- a la anterior podrá añadirse una memoria justificativa que podrá acompañarse de documentación gráfica,
- cuando el grado de complejidad o la normativa técnica de aplicación así lo requiera, documentos técnicos o proyectos parciales bien de elementos constructivos concretos o de tecnologías específicas o instalaciones, así como certificados de instalaciones, certificados de obra,..., con el contenido que se desarrolla más adelante.
- o bien de un proyecto, cuando así venga establecido conforme a la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación

En el presente apartado, y a los efectos prácticos de orientar en la documentación oportuna que se debe aportar, en cada tipo de actuación sujeta a declaración responsable conforme al art. 169.bis de la LOUA, se han distinguido los siguientes grupos, sin perjuicio de que la documentación técnica se ajuste a las circunstancias específicas de cada actuación:

### A. Declaración Responsable de obras que **no requieren intervención de técnico (I)**

Las actuaciones que con carácter orientativo se indican en el Anexo I de la presente Guía con la nomenclatura **(I)** no requieren de proyecto con arreglo a lo establecido en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y además tampoco requieren la presentación de documento o certificado suscrito por técnico competente, ni de la dirección o certificación de las obras suscrita por técnico competente.

Con carácter general, y a modo orientativo, las obras contempladas en los apartados a) y b) del art. 169 bis.1 de la LOUA no requerirán la intervención de técnico cuando:

- No se modifiquen o alteren las condiciones de la normativa de obligado cumplimiento en materia de seguridad y protección contra incendios, accesibilidad y utilización, ruido y vibraciones, salubridad o ahorro energético.
- No se exija intervención de técnico con arreglo a la normativa vigente en materia de seguridad y salud en las obras, y sin perjuicio del cumplimiento de las medidas de seguridad y salud por el promotor y contratista.
- No sea precisa su intervención para justificar alguna determinación urbanística o de normativa sectorial.

- No sea preciso en aplicación de la normativa vigente en materia de gestión y tratamiento de residuos de la construcción, y sin perjuicio de la gestión de los residuos con arreglo a normativa por el promotor y contratista.
- No afecte a la disposición interior, ni a elementos estructurales o de cimentación.
- No comporte la modificación o ubicación de nuevas rejillas de salida de climatización, de conductos de evacuación de gases, humos y olores a cubiertas, fachadas o patios.

El artículo 18 del RDUA recoge 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.*

A dichos efectos, además de la documentación administrativa general que se ha indicado con anterioridad, y si fuera preciso con objeto de recoger de manera expresa, clara y precisa el cumplimiento de los requisitos a los que está sujeta la actuación, se podrá solicitar:

- Memoria descriptiva de los actos, que a modo de recomendación podrá incluir fotografías de la/s zona/s donde se pretende actuar
- Presupuesto de ejecución, pudiendo aportarse en su caso presupuesto del contratista.

Solo en los casos de tratarse de medios auxiliares que ocupen espacio público, se requerirá:

- Plano del espacio ocupado, itinerarios y medidas de protección a peatón o vehículos.
- Seguro de responsabilidad civil de los daños que pudiera ocasionar el medio auxiliar.

## **B. Declaración Responsable de obras que requieren la intervención de técnico (II)**

Las actuaciones que con carácter orientativo se indican en el Anexo I de la presente Guía con la nomenclatura **(II)** no requieren de proyecto con arreglo a lo establecido en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Pero estas obras sí requieren la presentación de documento o certificado suscrito por técnico competente, y/o de la dirección o certificación de las obras suscritos por técnico competente.

La documentación técnica a aportar será:

1. Memoria descriptiva de los actos, que a modo de recomendación podrá incluir fotografías de la/s zona/s donde se pretende actuar.
2. Mediciones y presupuesto detallado de las obras.





3. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística así como de la normativa técnica de obligado cumplimiento que pudiera verse afectada, acompañada de la documentación gráfica precisa. Especialmente se tendrán presentes las condiciones de seguridad contra incendios y de accesibilidad (fichas justificativas del Decreto 293/2009), así como, la normativa en materia de ruido y vibraciones y la ubicación de conductos de evacuación de humos, gases y olores.
4. Si la complejidad así lo requiriera, y por venir dispuesto en normativa específica, se acompañará de proyectos parciales de tecnologías específicas o instalaciones
5. En intervenciones en edificios existentes, declaración del técnico de que la intervención no afecta a la estructura del edificio, a los efectos del art. 2.4 del CTE-Parte I.
6. Estudio de seguridad y salud o Estudio básico de seguridad y salud según proceda.
7. Declaración responsable suscrita por técnico competente en los supuestos en los que no resulta obligatorio el visado, según se desarrolló anteriormente en los criterios técnicos.

Solo en los casos de requerir medios auxiliares de obras:

1. Si ocupan espacio público, se requerirá plano del espacio ocupado e itinerarios y medidas de protección a peatón o vehículos.
2. Documentación en materia de prevención de riesgos laborales según el caso, así como Estudio Básico de Seguridad y Salud o Plan de Riesgos Laborales de la Empresa.
3. Seguro de responsabilidad civil de los daños que pudiera ocasionar el medio auxiliar.

### **C. Declaración Responsable de obras que **ha de acompañarse de Proyecto (III)****

Las actuaciones que se indican en el Anexo I de la presente Guía con la nomenclatura (III) requieren de la presentación de un Proyecto, con arreglo a lo establecido en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, con el contenido recogido en dicha ley, en el CTE y demás normativa técnica de aplicación, y en particular la establecida por las ordenanzas municipales (como pudiera ser en materia de ruidos y vibraciones, accesibilidad, contra incendios...).

La documentación y contenido a adjuntar a la declaración responsable es sensiblemente coincidente con la que con carácter general se viene exigiendo para la tramitación de licencias de obras de edificación.

Tal y como se regula en el Código Técnico de la Edificación, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada uno de dichos proyectos contará con el contenido definido en la LOE y el CTE. En base a lo

establecido en el art. 21 RDU, el proyecto básico será insuficiente para iniciar la obra, siendo para ello necesario la presentación del proyecto de Ejecución.

1. Impreso de Estadística de Construcción del Ministerio de Fomento, si procede.
2. Si la obra se ejecuta simultáneamente con la urbanización, documento en el que conste asunción expresa y formal por el promotor de la obra del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y en su caso, el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o parte de las mismas.
3. Proyecto básico (pudiéndose incorporar también el de ejecución sin ser preceptivo) con contenido ajustado a la LOE y CTE, así como a las ordenanzas municipales. Que incluya, entre otros, memoria justificativa del cumplimiento de la normativa en materia de:
  - accesibilidad y fichas justificativas del cumplimiento del Decreto 293/2009,
  - seguridad contra incendios.
  - así como el cumplimiento de lo previsto en las ordenanzas municipales: en materia de ruido y vibraciones, o la ubicación de conductos de evacuación de humos, gases y olores.
4. Documentación gráfica básica de los elementos que integran la infraestructura común de telecomunicaciones, si así fuera exigido con arreglo a la normativa.
5. Documentación gráfica básica de los elementos que integran la instalación de energía solar térmica.
6. Declaración responsable suscrita por técnico competente en los supuestos en los que no resulta obligatorio el visado, según se desarrolló anteriormente en los criterios técnicos, si fuera el caso.

Si los actos sujetos a declaración responsable requieren de proyecto técnico, y se hubieran presentado sobre la base de un proyecto básico, se habrá de proceder a presentar la documentación que se recoge en el apartado 3.f) del capítulo de la comunicaciones previas, que desarrolla la comunicación de inicio de obra. En el caso de aportarse dicha documentación en el momento de presentación de la declaración responsable, facultará para el inicio de las obras desde el día de su presentación.

Ver documentación para inicio de obras del apartado 3.f) del capítulo relativo a la comunicación previa

#### **D. Declaración Responsable para la primera ocupación o utilización de edificaciones (IV).**

Las actuaciones referida a primera ocupación o utilización, que se indican en el Anexo II de la presente Guía con la nomenclatura (IV.1) precisarán, además de la recogida con carácter general en el apartado 3 anterior (documentación administrativa de carácter general), la siguiente documentación:

1. Declaración de Alteración Tributaria Catastral, según modelos que procedan.
2. Declaración responsable suscrita por técnico competente en los supuestos en los que no resulta obligatorio el visado, según se desarrolló anteriormente en los criterios técnicos, si fuera el caso.
3. Liquidación definitiva del ICIO sobre la cuota diferencial liquidada inicialmente y en base al presupuesto real de la obra ejecutada, si fuera exigible en el momento de la presentación conforme a la ordenanza fiscal.
4. Certificado final de obras e instalaciones en el que conste: la efectiva y completa finalización de las obras y que se ajustan a la documentación técnica aportada con la solicitud de licencia o declaración responsable presentada en su día para ejecutar las obras (o a la aportada con motivo de modificaciones durante la ejecución de las obras, según lo previsto en el art. 25 del RDU, en su caso); que las instalaciones cumplen las condiciones exigibles por las normas que les son aplicables y que se han realizado las pruebas y ensayos previstos en las mismas y reglamentos que les afectan; así como que el edificio o local se halla dispuesto para su adecuada utilización.
5. Puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora (incluido ascensor si lo hubiera) y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros [art. 13.1.d) RDU]. Podrá sustituirse por boletines de instalación y/o certificado emitido por el técnico director de las obras de la correcta puesta en funcionamiento de las instalaciones y ejecución de las acometidas de las redes de suministros, conforme a su normativa reguladora.
6. Si fuera el caso, Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de ICT y el Certificado o Boletín de Instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico.
7. Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

Las actuaciones referidas a primera ocupación o utilización parcial de la edificación en construcción o terminadas, de una fase concreta conforme a la licencia de obra otorgada con anterioridad que se indican en el Anexo II de la presente Guía con la nomenclatura (IV.2), precisarán además de la recogida con carácter general en el apartado 3 anterior y la exigida para las tipo (IV.1) anterior, la siguiente documentación:

1. Documento elaborado por el técnico redactor del proyecto o director de las obras, en el que se justifique el cumplimiento de la división en fases solicitada en las condiciones establecidas en el art. 9.2 del RDUa.
2. En su caso se aportará también la garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes que se haya exigido mediante acuerdo motivado.

Las actuaciones referidas a primera ocupación o utilización, que se indican en el Anexo II de la presente Guía con la nomenclatura (IV.3) precisarán, además de la recogida con carácter general en el apartado 3 anterior y la exigida para las tipo (IV.1) anterior, la siguiente documentación:

1. Documento elaborado por el técnico redactor del proyecto o director de las obras, en el que se justifique que las partes resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.
2. Garantía constituida a los efectos previstos en el art. 9.4 del RDUa

Las declaraciones responsables de primera ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación que se indican en el Anexo II de la presente Guía con la nomenclatura (IV.4) precisarán, además de la recogida con carácter general en el apartado 3 anterior, la siguiente documentación:

1. Certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste:
  - la terminación de la obra en fecha determinada,
  - la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta
  - y acredite la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto;
2. Identificación catastral y registral del inmueble.
3. Memoria justificativa de las condiciones urbanísticas vigentes.

4. Documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora.
5. Documentación gráfica de distribución, superficies y uso de las estancias, así como reflejo de las dimensiones de los patios a los que ventilen las mismas
6. En su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

#### **E. Declaración Responsable de ocupación o utilización para las obras sobre edificaciones preexistentes (V).**

La ocupación o utilización de edificaciones sobre las que se han acometido obras de reforma, adecuación, rehabilitación o similar, que se indican en el Anexo II de la presente Guía con la nomenclatura (V) presentarán, de la documentación recogida en el apartado anterior con la nomenclatura (IV), la precisa en función del alcance de las obras, además de la recogida con carácter general en el apartado 3 anterior (documentación administrativa de carácter general).

#### **F. Declaración Responsable de cambios de uso en las edificaciones.**

La declaración responsable de ocupación o utilización relativa a los cambios de uso de las edificaciones definidas en el art. 169 bis.1.b) o parte de las mismas, que se indican en el Anexo II de la presente Guía con la nomenclatura (VI.1), habrá de adjuntar la documentación siguiente:

1. En la declaración responsable deberá especificarse de forma clara el destino actual de la finca y el pretendido. El uso actual podrá acreditarse mediante certificación registral, certificado de técnico competente, escritura pública o cualquier documentación pública que acredite, de manera clara, la titularidad, superficie, datos registrales, así como el uso actual de la finca objeto del cambio de uso.
2. Fotografías interiores y exteriores de la finca afectada, donde quede reflejado el estado actual del inmueble objeto de licencia..

Conforme establece el art. 2.5 del CTE, *en todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE.* Es por ello que deberá contarse además con Proyecto Técnico o memoria justificativa de su cumplimiento, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, donde se contenga:



1. Memoria justificativa del cumplimiento de las normas urbanísticas del plan general o planeamiento de desarrollo que fueran aplicables sobre la parcela para el uso pretendido, con indicación expresa sobre si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.
2. Documentación gráfica que identifique la ubicación y emplazamiento de la finca así como los planos de distribución y cotas, superficies y uso de las estancias, así como reflejo de las dimensiones de los patios a los que ventilen las mismas (estado actual).
3. Justificación del cumplimiento de las exigencias básicas del CTE, así como del resto de normativa técnica de aplicación.

Cuando el cambio de uso conlleve la previa ejecución de obras sobre el edificio preexistente, como es el caso de las que se indican en el Anexo II de la presente Guía con la nomenclatura (VI.2) y (VI.3) ) habrán de acumularse los requisitos previstos en el apartado E anterior.



## **4. LA COMUNICACIÓN PREVIA EN MATERIA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

### **SUPUESTOS DE APLICACIÓN DE LA FIGURA DE LA COMUNICACIÓN PREVIA**

Será objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, en relación con las actuaciones de naturaleza urbanística en curso.

Los interesados habrán de facilitar su identificación, la ubicación física del inmueble donde se desarrollan las actuaciones, así como cualquier requisito exigible para el ejercicio del derecho pretendido.

### **DOCUMENTACIÓN QUE HABRÁ DE APORTARSE JUNTO A LA COMUNICACIÓN PREVIA**

La comunicación previa tiene por objeto la comunicación de cualquier dato identificativo que deba ponerse en conocimiento de la administración conforme al apartado 5 del art. 169 bis de la LOUA, no estableciéndose a priori documentación que deba acompañar o de la que haya de estar posesión.

#### **1. CONTENIDO DE LA COMUNICACIÓN PREVIA**

La comunicación previa va a tener por objeto por regla general la transmisión de información, en relación a una licencia otorgada o declaración responsable presentada, que la administración ha de conocer

La comunicación previa habrá de ajustarse a los siguientes criterios y contenido:

- Habrá de definir suficientemente las actuaciones que se pretenden comunicar.
- Identificará al titular de la licencia o declaración responsable, debiendo acreditar la representación si fuera el caso. Identificará tanto al transmitente como al



adquirente en el caso de cambio de titularidad.

- Habrá de estar suscrita, en todo caso, por el titular de la licencia o declaración responsable.
- Habrá de relacionar con suficiente grado de detalle la documentación que se adjunte.

## 2. DOCUMENTACIÓN A APORTAR

Documento justificativo del abono de la tasa o timbre correspondiente conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.

## 3. CONTENIDO O DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LOS DISTINTOS TIPOS DE COMUNICACIÓN PREVIA

En función del tipo de actuaciones sometidas a comunicación previa que se recoge en el Anexo III, se acompañará la siguiente documentación:

### a) **Cambio de titularidad de licencia o declaración responsable** (n.º 1 y 2 Anexo III):

- Documento de cesión de licencia o declaración responsable (que habrán de quedar perfectamente identificadas) suscrito por el titular transmitente y el adquirente. Si bien podrá contenerse en el propio modelo de comunicación a suscribir por ambas partes.
- Podrá aportarse el documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” que justifique la transmisión.
- El adquirente deberá comprometerse expresamente a ejecutar las obras conforme contenido de la licencia urbanística concedida, a la declaración responsable presentada y al proyecto técnico presentado en cada caso.
- Documento que acredite la designación de nueva dirección facultativa si fuera el caso.
- Garantías o avales constituidos por el adquirente, en sustitución de los que hubiera formalizado el transmitente.



**b) Cambio de la denominación social del titular de la licencia o declaración responsable (n.º 3 y 4 Anexo III):**

- Escritura de cambio de denominación o modificación.

**c) Desistimiento de licencia o declaración responsable (n.º 5 y 6 Anexo III):**

- La comunicación previa incorporará el desistimiento, sin requerir más documentación.

**d) Comunicación inicio de obra (n.º 7 y 8 Anexo III):**

Comunicación prevista tanto para actos sujetos a licencia como a declaración responsable que requieren de proyecto técnico, cuando se haya otorgado o presentado sobre la base de un proyecto básico. Para el inicio de las obras se seguirán los criterios recogidos en el art. 21 del RDU, requiriendo adjuntar:

- Declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución.
- Proyecto de ejecución según LOE y CTE debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, cuando así lo exija la normativa estatal.
- Los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen visado por el colegio profesional correspondiente. Como pudiera ser el Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones si fuera exigido de acuerdo a su normativa.
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso, visados por el colegio profesional correspondiente.
- Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, y fianza para asegurar la correcta gestión de los residuos generados, si procede.
- Otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras, así como aquella hubiera sido requerida en la resolución de otorgamiento de licencia o como consecuencia de la comprobación de la declaración responsable.

Dicha documentación también será exigible para las licencias concedidas en virtud del silencio administrativo estimatorio o positivo, debiendo presentarse junto a la comunicación,

en todo caso, con al menos diez días de antelación al comienzo de las obras (art. 172 regla 5ª de la LOUA).

e) **Prorroga de licencia o declaración responsable para inicio obras** (n.º 9 y 11 Anexo III):

- La comunicación previa incorporará el plazo de la prórroga ,así como una declaración de que, a la fecha de presentación de dicha comunicación, la licencia o declaración responsable es conforme con la ordenación urbanística vigente, de acuerdo con art. 173.2 de la LOUA y 22.2 del RDU, sin requerir más documentación.

f) **Prórroga de licencia o declaración responsable para terminación de las obras** (n.º 10 y 12 Anexo III):

- Informe del director de la obra sobre estado de ejecución de las obras.
- En su caso, certificación de la obra ejecutada
- La comunicación previa incorporará el plazo de la prórroga ,así como una declaración de que, a la fecha de presentación de dicha comunicación, la licencia o declaración responsable es conforme con la ordenación urbanística vigente, de acuerdo con art. 173.2 de la LOUA y 22.2 del RDU, sin requerir más documentación.

g) **Paralización de las actuaciones** (n.º 13 Anexo III):

- Copia del acta suscrita por promotor, contratista y dirección facultativa en el que conste la orden de paralización.
- Documento técnico con medidas de seguridad a adoptar.

h) **Cambio de dirección facultativa** (n.º 14 Anexo III):

Documento que acredite la designación de nueva dirección facultativa.

## 5. EFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA

### INICIO DE LA EFICACIA

La consecuencia fundamental que forma parte de la esencia de los regímenes declarados o comunicados es que la declaración responsable y la comunicación se configuran con un efecto habilitante suficiente para el inicio de los actos y usos urbanísticos desde su presentación, siempre y cuando se hayan cumplido con todos los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico.

Como certeramente resume el Tribunal Constitucional en su sentencia 49/2013, de 28 de febrero, (FJ 11) *con la notificación o comunicación previa el interesado pone en conocimiento de la Administración sus datos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad, momento a partir del cual, con carácter general, se permite su ejercicio, sin perjuicio de las facultades de control, comprobación e inspección de la Administración. Por ello, a diferencia del procedimiento autorizatorio que, necesariamente, debe terminar con un acto definitivo expreso que enerva la prohibición contenida en la norma, la notificación previa no requiere tal cosa, pues, con carácter general y sin perjuicio de lo que establezcan las regulaciones específicas, la prohibición del ejercicio del derecho o de la actividad en la que se basa la denominada actividad administrativa de “policía” se dispensa con la presentación de la correspondiente notificación o comunicación previa.*

En lo que respecta al inicio de los efectos de la declaración responsable y la comunicación es suficiente con su presentación para realizar o comenzar a realizar el mismo día la actuación, lo que supone que permiten el ejercicio instantáneo e inmediato de la actuación de que se trate. Para las declaraciones responsables es lo que establece el art. 169 bis apartado 3: *La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación...*, no obstante, el inicio de su eficacia queda condicionado a que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso.

Esa misma eficacia habilitante desde el día de su presentación debe predicarse también para las comunicaciones, aunque no lo especifique el art. 169 bis apartado 5, y ello por la aplicación del art. 69.3.1.º LPAC: *Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad desde el día de su presentación...*; y porque la ley no ha previsto la posibilidad de que sean presentadas con un plazo de antelación. En cualquier caso, la eficacia inmediata para el régimen comunicado también quedaría condicionado en aquellos supuestos en los que se exija la aportación de documentación.



De lo expuesto resulta la posibilidad de realizar la actuación de que se trate, siempre que todo esté correcto, desde el momento mismo en que dichos documentos sean depositados en cualquiera de los lugares previstos por la propia LPAC para la presentación de solicitudes, escritos y comunicaciones (art. 16.4). Incluso, no se prevé que dicha eficacia se despliegue sólo desde el momento en que la comunicación llegue precisamente al órgano competente.

No se tratan de las denominadas declaraciones o comunicaciones con posibilidad de veto. Esto supone que no se contempla la posibilidad de que el interesado tenga que manifestar el acto o uso pretendido con una antelación mínima a la fecha en que pretenda comenzar la ejecución, esto es, no está previsto un plazo de preaviso para que comience a desplegar efectos *a posteriori*.

No obstante, hay algún supuesto singular que escapa a la eficacia inmediata al imponerse la presentación con una cierta antelación al inicio de la actuación, como es el caso del art. 172.5ª LOUA en cuya virtud debe presentarse la comunicación previa con al menos diez días de antelación al comienzo de la obra o uso en el caso de la adquisición de la licencia por silencio *secundum legem*. Otro tanto ocurriría respecto a la declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución cuando se declaren modificaciones (art. 21.3 RDUa).

Como la eficacia inmediata queda supeditada a la presentación de la documentación que la acompaña, es relevante señalar que en **los modelos que se pongan a disposición de los ciudadanos deberían tener un apartado en el que se haga especial referencia a ese extremo**, ya que de no aportar la documentación preceptiva no sólo no desplegaría efectos habilitantes aquellas manifestaciones, sino que su omisión lleva aparejada la obligación de la Administración de declarar la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

La eficacia inmediata de ambas figuras no debe suponer limitación de ninguna índole respecto a las facultades de comprobación, verificación, control e inspección de la Administración, sino todo lo contrario, es necesaria la intervención administrativa *a posteriori* con la finalidad de comprobar el ajuste de la actuación declarada o comunicada al orden urbanístico, y cuya actividad puede tener como resultado final la declaración administrativa de imposibilidad de continuar la actuación o el cese de la ocupación o utilización en su caso, que a la postre supone enervar los eventuales efectos que surten con motivo de la presentación de aquéllas.

## EL CONTROL DE LAS ACTUACIONES DECLARADAS O COMUNICADAS: COMPROBACIONES, REQUERIMIENTOS E INSPECCIÓN

### 1. LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA MATERIAL ANTE LA PRESENTACIÓN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN

Lo característico de las declaraciones y comunicaciones es el control *a posteriori* tras su presentación que, como se ha dicho, habilita para iniciar la actuación. Es aconsejable que la

comprobación o verificación se acometa de inmediato tras la presentación por el administrado, y que la actuación sea ágil para que puedan resolverse las controversias que se susciten lo antes posible.

Presentada la declaración responsable o la comunicación se realiza por la Administración una actividad puramente material o técnica que no está sometida a un procedimiento administrativo en sentido estricto. En principio, la labor de la Administración es de comprobación que la actuación se ajusta tanto a la técnica de intervención como a la legalidad, y que la documentación presentada está completa, pero, como ya ha quedado dicho, no da lugar a la tramitación de un procedimiento administrativo de ninguna índole. Cuestión diferente es que si de las facultades de comprobación, investigación e inspección se comprueba algún defecto, insuficiencia, o irregularidad o indicios de ello, sí puede desencadenar en la incoación de oficio de los procedimientos que correspondan y producirse actos administrativos.

En primer lugar, teniendo en cuenta que las actuaciones sometidas a estas técnicas presentan un carácter genuinamente reglado, la Administración procedería a efectuar una primera comprobación a la vista sólo de la documentación presentada: analiza que está completa; que se trata de una actuación sometida realmente al tipo de manifestación realizada por el interesado y que no está sometida a licencia; y que a primera vista se acomoda a la legalidad. En este sentido, el objeto del control comprendería las causas y circunstancias que motivan la imposibilidad de continuar la actuación o el cese de la ocupación o utilización, tal y como se señala el apartado 4 del art. 169 bis de la LOUA:

- 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.

Para el caso de que todo esté aparentemente correcto, esa actividad material no desemboca en ninguna resolución administrativa ni siquiera se tiene que notificar nada al interesado. Se trata, como ha denominado la doctrina, de una *fiscalización administrativa “en la sombra”*.

En este caso, los efectos favorables al interesado que derivan de las declaraciones responsables y comunicaciones son, como más adelante se detallará, *sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan* (art. 169 bis.3 LPAC), facultades consagradas en el art. 69.3 LPAC y enfatizadas por el art. LRJSP en su art. 4.2 cuando señala que las Administraciones Públicas podrán *comprobar, verificar, investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que fueran necesarias*.

## 2. SUBSANACIÓN

En la legislación básica no queda resuelto la cuestión sobre si cabe la subsanación a posteriori de

declaraciones responsables o comunicaciones previas incuridas en algún defecto o irregularidad.

Aunque lo que caracteriza a la función de control de estas técnicas es no introducir exigencias ni cargas adicionales que no estuvieran contempladas y que tampoco puede servir para subsanar los defectos o vicios esenciales de que adolecieran las manifestaciones y los documentos presentados, o incluso la falta absoluta de aportación, tal y como se desprende de una lectura literal de los motivos que comportan la imposibilidad de continuar la actuación o el cese de la eficacia establecidas en el apartado 4 del art. 169 bis.4 de la LOUA, resultaría aconsejable, en aplicación de los principios de proporcionalidad y de favor libertatis no sentar reglas rígidas y no cerrar toda posibilidad de subsanar determinadas faltas, siempre que sean defectos de naturaleza no esencial -nótese que la letra a) del art. 169 bis.4 LOUA alude a inexactitud u omisión de **carácter esencial** en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore-.

Habría que interpretar, pues, que estrictamente sólo podrían ser subsanados los defectos no esenciales, ya que lo contrario contravendría la naturaleza misma y el rigor que deben revestir estos mecanismos.

Sentado lo anterior, si como resultado de esa comprobación preliminar se detectan ese tipo de defectos o irregularidades, particularmente en las declaraciones responsables, se podrá formular requerimiento de subsanación, -al que se refiere el art. 68 LPAC si bien ceñido a las solicitudes-, a los efectos de incorporar datos, manifestaciones y documentos no esenciales.

Mientras que se procede a la subsanación, la Administración debería adoptar las medidas provisionales que considere adecuadas, a fin de evitar la vulneración de la ordenación urbanística, comunicándole dicho extremo al interesado en el propio requerimiento de subsanación de deficiencias. Asimismo, se debería hacer constar expresamente que la manifestación realizada no surte efectos de ninguna índole, ya que no va acompañada de la documentación y requisitos exigidos en cada caso (art. 169 bis.3 de la LOUA).

De no ser atendido el requerimiento de subsanación de deficiencias, tal y como se debe hacer constar en él expresamente, procede el dictado de la pertinente resolución que niegue virtualidad a la manifestación del interesado, declarando expresamente la imposibilidad de continuar la actuación solicitada o el cese de la ocupación o utilización (169 bis.4 de la LOUA). El principio de contradicción aquí quedaría garantizado con la audiencia que ya se habría producido en el momento que se efectuó el citado requerimiento y que, a la postre, resultase desatendido.

### **3. CESE DE LA ACTUACIÓN**

Como ya ha quedado apuntado, las causas motivadoras de la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización figuran en el art. 169 bis.4 LOUA. Dicho precepto enumera las siguientes circunstancias determinantes del cese de la eficacia en las declaraciones responsables:

- 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.

Ni el precepto de la LOUA ni el art. 69 LPAC contienen referencia alguna respecto al procedimiento que ha de preceder a la resolución que declare tales circunstancias, al igual que tampoco aluden al trámite de audiencia al interesado.

La línea seguida por algunas normativas ante el incumplimiento sobrevenido de las condiciones de estas figuras o de los requisitos legales de la actuación ha sido establecer una causa de ineficacia y habilitando con ello al Ayuntamiento respectivo a su declaración previa audiencia del interesado. En síntesis, la solución procedimental seguida en algunas leyes sectoriales para declarar la inhabilitación o cese de la eficacia respondería al siguiente esquema: a) Resolución declarando la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización; b) trámite de audiencia; y c) Resolución reconociendo, en su caso, la ausencia de efectos desplegados por la manifestación, esto es, su ineficacia desde el principio.

- a) Resolución declarando la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización

Se refiere a la paralización o cese automático de la actuación desde el mismo momento en que se tenga constancia de los hechos. Presenta un carácter inmediatamente ejecutivo sin que sea preceptivo el trámite de audiencia previa.

- b) Trámite de audiencia

Una vez acordada la suspensión inmediata e inaudita parte, tendría lugar el trámite de audiencia previa al interesado por el plazo general establecido en la legislación de procedimiento administrativo común (art. 82.2 LPAC).

- c) Resolución definitiva

Finalmente, se dicta resolución expresa en la que se vendría, en su caso, simplemente a reconocer la carencia de efectos de la declaración.

No obstante el anterior esquema procedimental descrito, y aun cuando pueda ser una vía -plausible- incluso prevista por alguna norma sectorial-, habría que descartarlo en la medida en que en estas nuevas categorías jurídicas no hay ningún título administrativo habilitante, y por ello, resulta del todo improcedente declarar su ineficacia al igual que tampoco hay que declarar su revocación, puesto que su presentación meramente supone la superación de una carga formal establecida por el ordenamiento.

La solución que se propone es la que se detalla seguidamente por ser la más coherente con la naturaleza de estas figuras. Basta y sería suficiente con el dictado de la primigenia Resolución administrativa a la que se refiere el art. 169 bis.4 en virtud de la cual se declarara la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización, y con ello se protegen los intereses públicos. Se procede a la paralización o cese automático de la actuación desde el

mismo momento en que se tenga constancia de los hechos, es decir, se trata de la imposición *ministerio legis* de una medida que la Administración debe adoptar ineludiblemente y de forma inmediata tan pronto como tenga conocimiento de la irregularidad. Esa medida de suspensión automática tiene un carácter inmediatamente ejecutivo sin que sea preceptivo otorgar el trámite de audiencia previa; solución que cohonesta con el régimen previsto en los arts. 181 LOUA y 42 RDUU.

En esa resolución se materializa la potestad de la Administración municipal para prohibir la actuación ilícita; y comporta de por sí la inhibición de la actuación y el cese de la ocupación o utilización, negándole virtualidad a las manifestaciones de los interesados. Naturalmente, el dictado de esa Resolución, desvestida de algunas de las formalidades habituales que se exigen, como regla general, en la producción de los actos administrativos, no empece a que pueda engarzar, si hubiera lugar, con la incoación de los procedimientos de protección de la legalidad urbanística para reponer el orden jurídico perturbado y sancionador, en los que sí debe quedar garantizado el principio de contradicción para que los interesados puedan defender sus derechos e intereses. Ciertamente, en coherencia con lo dicho, se trata de una inexorable medida coactiva, inaudita parte, que opera de manera directa e inmediata para impedir o remover situaciones de hecho contrarias y lesivas al orden público.

## CONTROL EX POST

Estos medios de intervención administrativa en la actividad de los ciudadanos menos restrictivos, sustitutorios de la licencia urbanística, llevan aparejado, como contrapeso, la realización de un control a posteriori. Éste es el dato fundamental, cobran mayor importancia los controles ex post. Se hace precisa la intervención posterior de la Administración, a través de la comprobación material de lo manifestado, la verificación del acomodo al orden urbanístico de los actos y usos declarados, y finalmente el examen del ajuste de la actuación ejecutada al contenido de lo expuesto por el particular.

Al margen de la actividad material inicial que despliegue la Administración con ocasión de la presentación de la declaración responsable o la comunicación, la Administración deber ejercer sus potestades de control ex post, velando por el cumplimiento de la ordenación urbanística, para lo cual podrá *comprobar, verificar, investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que fueran necesarias* (art. 4.2 LRJSP). Esto es, el inicio de la actuación al socaire de aquellos actos de los particulares no impiden el ejercicio de las facultades de comprobación, control e inspección que correspondan (art. 169 bis.3 LOUA y 69.3 LPAC), sino todo lo contrario, es el control posterior al inicio de la actuación el que debe potenciarse tras la presentación de aquéllas, como contrapartida a la menor intensidad del control previo en estas figuras.

Lejos de mermar las potestades de reacción de la Administración, se aumenta la relevancia de las inspecciones posteriores. Se pueden realizar visitas de inspección in situ, requerimientos de documentación que se pueden efectuar en cualquier momento a tenor del 69.1.2.º in fine LPAC, y si procede, la incoación de los correspondientes procedimientos de disciplina urbanística para restablecer de la legalidad urbanística vulnerada y para sancionar las infracciones cometidas.





Con estas técnicas sustitutivas de las licencias lo que ocurre es que parte de la responsabilidad del ejercicio legítimo de la actuación se trasladan de la Administración hacia el ciudadano, debiendo estar preparado para asumir ese incremento de responsabilidad que implica la mayor libertad que le otorgan la comunicación previa y la declaración responsable.

## **CONSECUENCIAS DE LA ACTUACIÓN IRREGULAR DEL INTERESADO. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y RÉGIMEN SANCIONADOR**

La presentación de la declaración responsable, o de la comunicación, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para la realización de las obras y el ejercicio material de la actuación, no prejuzga en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las actuaciones a la normativa aplicable, ni limita el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, restablecimiento y sanción y, en general, de control que a la Administración le atribuye el ordenamiento jurídico.

En el caso de la actuación irregular del interesado, la primera consecuencia que se deriva es la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, y todo ello sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar (art. 169 bis.4 LOUA y 69.4 LPAC).

La inobservancia de las prescripciones normativas desencadena un sistema de reacción, que al igual que ocurre con el medio tradicional de intervención, genera un triple efecto perfectamente instituido en los art. 192 LOUA y 61 RDU, al dar lugar a la adopción de las siguientes medidas:

- a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.
- c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

### **1. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA FRENTE A ACTUACIONES SOMETIDAS A COMUNICACIÓN O DECLARACIÓN RESPONSABLE**

Conforme a lo dispuesto en el art. 169 bis.6 de la LOUA, 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.



Al igual que ocurre con las actuaciones ejecutadas sin licencia o contraviniendo las condiciones de la misma, la forma en la que se llevará a cabo el restablecimiento de la legalidad urbanística dependerá lógicamente de que la actuación sea conforme o no con la ordenación urbanística. Rigen las mismas reglas. Para el supuesto de que sea legalizable y que la ilicitud sea puramente formal por no contar con licencia o no haber cumplido la carga formal de la presentación de la declaración responsable, la legalidad se restablecerá otorgando *a posteriori* la licencia o, en su caso, con el cumplimiento de carga formal que representa la declaración. Por el contrario, si la actuación es contraria materialmente al orden urbanístico -sea ilegalizable-, habrá que reponer la realidad física alterada e impedir los usos prohibidos. En definitiva, hay que estar a los términos previstos por la legislación urbanística para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada (arts. 182 a 187 LOUA), en cuanto a plazo de reacción, procedimiento, posibilidad de legalización si es compatible, audiencia al interesado, medidas provisionales como la inmediata paralización de las obras en curso o el cese del uso...

En cuanto al plazo para reaccionar y adoptar válidamente las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística hay que estar a lo dispuesto en el art. 185 de la LOUA, por ende, es el mismo que el establecido para las actuaciones sujetas a licencia. Esto significa que el *dies a quo* no comienza a contar desde la presentación de la declaración sino desde la completa terminación de las obras o el cese del uso. Por la misma razón, la consecuencia de la superación del plazo conllevaría la enervación de la acción administrativa y colocaría a la actuación en la misma situación de asimilación prevista para las obras ejecutadas sin licencia contra las que ya no cabe reaccionar.

En la práctica pueden plantearse diversos supuestos de legalidad que, sin ánimo de exhaustividad, podemos desglosar en la siguiente síntesis:

1. En primer lugar, el caso de una actuación sujeta a licencia urbanística a pesar de lo cual se presente una declaración responsable o una comunicación. El tratamiento es el mismo que si se tratase de una actuación desarrollada sin licencia urbanística preceptiva.
2. También puede plantearse el caso de que se cumpla correctamente con la carga formal de presentación de la declaración responsable, pero que las actuaciones ejecutadas contravengan, por exceso, lo manifestado. En este caso, se considerarán como actuaciones sin título habilitante.
3. Un tercer supuesto vendría representando por la ejecución de una actuación sometida a declaración responsable en la que bien no se ha cumplido con la carga formal de su presentación o bien no se ha observado correctamente. Dentro de este grupo habría que subsumir tanto los casos de ausencia absoluta de presentación, como los consistentes en la falta de aportación de documentos que sean preceptivos, así como aquellos casos que presentan inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales. Igualmente, el régimen de estos casos es el dispensado a las obras y usos sin licencia.

En cualquier caso, respecto a las inexactitudes u omisiones no esenciales, y sin perjuicio de que su posible sanción, hay que recordar lo ya dicho sobre ellas respecto a la posibilidad de subsanar esos defectos no esenciales. En el caso de desatención del

requerimiento de subsanación, procedería la incoación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística.

4. Otro posible supuesto que puede plantearse es el correspondiente a una actuación correctamente declarada por estar sujeta a ese régimen pero que, sin embargo, es contraria a la ordenación material. Esto es, se cumple con la carga formal de aportar la manifestación y el resto de documentación exigida pero en el fondo la actuación es materialmente refractaria a la ordenación urbanística.

Dentro de este supuesto podría encuadrarse el régimen previsto en el art. 11.5 TRLSRU respecto a las comunicaciones o declaraciones para la ocupación y utilización de las edificaciones, y en el art. 169 bis.4.d) LOUA respecto al incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. Contiene este último precepto una relevante previsión que genera la obligación de indemnizar por parte de la Administración que aconseja realizar una serie de consideraciones al respecto. En efecto, en el caso de incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto, prevé la responsabilidad de la Administración por los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe si no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

Ese precepto hay que ponerlo en relación con el art. 11.5 TRLSRU que consagró esa peculiar responsabilidad administrativa para el caso de pasividad municipal durante el plazo de seis meses: *Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. Si no adopta dichas medidas 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. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios.*

Para que surja la obligación de indemnizar por los daños ocasionados es necesario, además de la pasividad municipal por aquel plazo de seis y la concurrencia de los requisitos de la responsabilidad patrimonial establecidos por la LRJSP, que los daños y perjuicios sean irrogados a «terceros de buena fe».

El inicio del cómputo del plazo de los seis meses vendrá determinado por la fecha de entrada de la declaración en el Registro de la Administración municipal; y en esos seis meses lo que debe producirse, no es necesariamente la incoación de un procedimiento de protección de la legalidad urbanística, sino la adopción de las pertinentes medidas aunque se acuerden con carácter provisional.

Ahora bien, el transcurso del plazo semestral no impide la adopción de las debidas medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, por cuanto el plazo de la acción restauradora viene marcado por el art. 185



LOUA. Entiende el legislador que el plazo de seis meses constituye una regla de buen funcionamiento del servicio, tiempo prudencial y razonable para que la Administración adopte las medidas oportunas, lo que permite eximirla de responsabilidad. Se distinguen así un plazo para ejercer la potestad de restablecimiento, y otro más breve que puede comprometer la responsabilidad patrimonial si no se actúa. Así que cabe la posibilidad de ordenar la reposición una vez transcurrido aquel plazo semestral, y que a pesar de ello, nazca la obligación de indemnizar.

En todo caso, la repercusión indemnizatoria prevista en esos preceptos obliga a un ejercicio diligente e inmediato de las potestades de control, sin postergar la comprobación y verificación de la declaración.

## **2. POTESTAD SANCIONADORA**

Hay que estar a lo dispuesto en el art. 169 bis.6 de la LOUA, que aclara que 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 sancionador que a las obras y usos sin licencia.

Esta previsión supone que la conculcación de los deberes concernientes a las declaraciones hay que tratarlos como actuaciones sin licencia, tanto en los supuestos de transgresión de la ordenación material como los incumplimientos ligados a la ejecución de una actuación sin cumplir la carga formal de la presentación de la declaración o haberlo hecho con omisiones, inexactitudes y falsedades. Por tanto, hay que estar a la tipificación de infracciones y sanciones contenidas en la legislación urbanística para las actuaciones y usos sin título habilitante.

## **REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

### **1. CONSTANCIA REGISTRAL DE LAS MEDIDAS DE DISCIPLINA**

Conforme a lo dispuesto en el art. 11.5 párrafo segundo del del TRLSRU: *Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta ley.* A propósito de este mandato, hay que estar a los arts. 65 a 67 del TRLSRU, 177 LOUA, 28 RDU, y al RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Baste señalar aquí que el mismo régimen previsto para los actos sujetos a licencia es el que hay que dispensar a las actuaciones sujetas a comunicación o declaración responsable, especialmente en lo que atañe al ejercicio de potestades de disciplina urbanística que



correspondan frente a aquellos actos sometidos a ambas figuras, bien porque lo manifestado es materialmente ilícito, bien porque no se ha cumplido con la carga formal de su presentación o se ha realizado incorrectamente.

Es importante recordar que la Administración esta obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva respecto a la incoación de expedientes sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido. Nótese, por su especial trascendencia, que a tenor del art. 65.2 párrafo segundo del TRLSRU: *La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.*

## **2. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA**

La sustitución de la licencia de ocupación o utilización por la declaración responsable tiene incidencia respecto a las declaraciones de obra nueva terminada, resultando oportuno para ello la cita del art. 28.1 del TRLSRU que contempla tal posibilidad. En efecto, dicho precepto determina que los Notarios deben exigir, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

- a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y
- b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

Así pues, a estos efectos también las declaraciones responsables suplen a las clásicas licencias de ocupación o utilización.

## **TUTELA DE TERCEROS**

La configuración jurídica de las declaraciones responsables y comunicaciones en el ámbito urbanístico como actos de los particulares no constituye un impedimento para que la



Administración ejerza sus potestades administrativas en materia de uso del suelo, incluido el subsuelo y vuelo, y en las obras e instalaciones, así como en materia de protección de la legalidad urbanística y sancionadora, toda vez que son de ejercicio obligado e inexcusable (168 LOUA y 3.1 RDUU).

Como ya se ha comentado, el art. 11.5 TRLSRU insta y el art. 169 bis.4.d) confirma la obligación indemnizatoria de la Administración si en el plazo de seis meses no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, y como consecuencia de esa inactividad por la omisión de tales medidas se ocasionan daños y perjuicios a terceros de buena fe. Responsabilidad patrimonial que también se genera frente a los adquirentes de buen fe ante la omisión en la constancia registral de los expedientes sobre disciplina urbanística.

De igual modo, se ha expuesto anteriormente que el plazo de reacción de la Administración se cuenta desde la completa terminación de las obras, no desde la presentación de esos escritos ante la Administración.

También los terceros ostentarían legitimación frente a las actuaciones privadas que entiendan contrarias al orden urbanístico en virtud de la acción pública (acción popular) consagrada en el art. 62 TRLSRU, cuya traducción es que el tercero no tiene que demostrar en vía administrativa o jurisdiccional tener afectado derecho subjetivo o un interés legítimo alguno cuando se trate de exigir el respecto a la normativa territorial y urbanística. Adicionalmente, los propietarios y titulares de derechos reales también disponen de acción ante los Tribunales ordinarios, conforme a lo preceptuado en el art. 63 TRLSRU.



## 6. ANEXOS

### ANEXO I. OBRAS SOMETIDAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE

El siguiente anexo establece las obras susceptibles de autorización mediante Declaración responsable, suponiendo un listado ejemplificativo y no exhaustivo. Dichas obras estarán limitadas por el régimen de la correspondiente clase de suelo donde se ubiquen así como, cuando se trate de obras sobre edificaciones existentes, por el alcance de las obras permitidas sobre las mismas atendiendo a su régimen jurídico según su ajuste a la ordenación urbanística. Así, el tipo de obras autorizables sobre las edificaciones en AFO y RLFO queda limitado por lo previsto en la LOUA y el DL3/2019.

De igual modo, la tramitación como declaración responsable de las actuaciones podrá quedar limitada por las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación.

Las abreviaturas empleadas son:

**I:** La Declaración Responsable no requiere documentación técnica.

**II:** La Declaración Responsable habrá de acompañarse de un documento descriptivo y gráfico, con participación de técnico competente.

**III:** La Declaración Responsable habrá de acompañarse de Proyecto, según lo previsto en la LOE.

**SUC:** Estas obras solo serán autorizables mediante declaración responsable cuando se ejecuten en suelo urbano consolidado y se ejecuten sobre edificaciones conformes a la ordenación urbanística. Esta pestaña se marcará cuando las obras requieran proyecto o no puedan entenderse de escasa entidad y sencillez técnica, siendo dicha consideración orientativa y debiendo adaptarse a la entidad real de la obra pretendida, en atención a sus dimensiones o complejidad real.

**NOTA ACLARATORIA:** La tabla de obras sometidas a DR que incorpora el presente Anexo no recoge lo que viene conociéndose como “tipos de obra” (obra de legalización, reforma, rehabilitación, adecuación, etc.), sino que define el contenido material de las obras a través de la concreción de las unidades que las componen. Ha de tenerse en cuenta que una obra de reforma de vivienda, por ejemplo, no siempre afecta a las mismas partidas, tiene igual complejidad ni va a requerir por tanto idéntica documentación o participación de técnico. Por tanto, para la aplicación práctica de la guía habrán de buscarse en la tabla las distintas unidades de obra que componen la actuación a ejecutar y acumular o aplicar los requisitos más restrictivos de entre las mismas.

OBRAS SOMETIDAS A DR	I	II	III	SUC
<b>A. OBRAS DE NUEVA PLANTA</b>				
A.1. Construcciones de escasa entidad sin uso residencial ni público de una planta de altura, incluso la colocación de elementos prefabricados que cumplan dichos requisitos.		●		
A.2. Instalación, nueva construcción y/o rehabilitación total de invernaderos de escasa entidad que no requieran estructura portante ni intervención de técnico para gestión de residuos con arreglo a normativa de aplicación.	●			
A.3. Instalación, nueva construcción y/o rehabilitación total de invernaderos de estructura portante de sencillez constructiva o técnica, siempre que la agrupación de estructuras portantes sea inferior a 1.500 metros cuadrados		●		
A.3. Demolición parcial para reconstrucción con idéntico volumen.			●	●
<b>B. ACTUACIONES EXTERIORES A LA EDIFICACIÓN</b>				
B.1. Limpieza y desbroce de solares siempre que no implique movimientos de tierra y no altere la rasante natural del terreno.	●			
B.2. Limpieza y desbroce de solares siempre que no implique movimientos de tierra y no altere la rasante natural del terreno, en zona de servidumbre arqueológica o protección ambiental, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa específica.		●		
B.3. Vallado provisional de solares mediante postes y malla metálica.	●			
B.4. Construcción de cerramiento de parcela.		●		
B.5. Mantenimiento y conservación de cerramiento de parcela existente sin modificación de sus dimensiones, diseño ni posición.	●			
B.6. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en obras de ajardinamiento, pavimentación, soleras de patios, aceras perimetrales, colocación de bordillos en terrenos de uso privado siempre que no afecte a ningún servicio o instalación pública ni a conductos generales, ni implique movimientos de tierras o altere la rasante natural del terreno.	●			
B.7. Implantación de pérgolas y marquesinas en espacios libres de parcelas, siempre que no computen a efectos de ocupación y edificabilidad.		●		
B.8. Instalación de cerramientos metálicos delimitadores de las plantas bajas porticadas de edificaciones.		●		
B.9. Tala y abatimiento de árboles en espacio privado, salvo que se sitúe en un jardín protegido, salvo regulación específica en ordenanza municipal.		●		
B.10. Apertura de zanjas y catas en terrenos privados para albergar instalaciones o para la exploración de cimientos.		●		
B.11. Construcción y modificación de pistas deportivas de paddel, tenis, etc., en espacios libres de parcela.		●		
B.12. Obras de mantenimiento y conservación de piscinas y pistas deportivas.	●			
B.13. Construcción y modificación de piscinas de uso privado, según la definición recogida en el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía, en espacios libres de parcela.		●		●



B.14. Construcción y modificación de piscinas de uso público de servicio suplementario, según la definición recogida en el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía, en espacios libres de parcela.			●	●
<b>C. ESTRUCTURA</b>				
C.1. Obras puntuales de refuerzo, consolidación y sustitución o colocación de elementos estructurales que no produzcan una variación esencial en el conjunto del sistema estructural del edificio.		●		●
C.2. Obras de refuerzo, consolidación y sustitución o colocación de elementos estructurales que produzcan una variación esencial en el conjunto del sistema estructural del edificio.			●	●
C.3. Obras de refuerzo puntual de cimentación.		●		●
C.4. Ejecución de nuevas escaleras, siempre que no afecten a la ocupación y edificabilidad.		●		●
<b>D. CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y FACHADAS</b>				
D.1. Reparación puntual de cubiertas planas, así como de terrazas y balcones.	●			
D.2. Reparación general de cubiertas planas, incluso levantado y reposición de solería de cubiertas planas transitables, impermeabilización y placas de cubrición; así como reparación puntual que genere residuos peligrosos.		●		●
D.3. Reparación de cubiertas inclinadas.		●		
D.4. Modificación de cubiertas que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior y/o del conjunto del sistema estructural.		●		●
D.5. Modificación de cubiertas que produzcan una variación esencial de la composición general exterior y/o del conjunto del sistema estructural.			●	●
D.6. Implantación de pérgolas y marquesinas en cubiertas, siempre que no computen a efectos de ocupación y edificabilidad.		●		
D.7. Mejora y refuerzo de aislamiento en cerramientos y suelos que no altere el espesor de los muros ni la altura libre existente.	●			
D.8. Limpieza, raspado, pintura y acabados de fachadas o medianeras, así como reparación de enlucidos en paramentos, colocación de aplacados, modificación de revestimientos y/o sustitución de molduras de fachadas, zócalos y elementos similares, que no requieran medios para trabajos en altura, ni supongan una variación esencial de la composición general exterior.	●			
D.9. Limpieza, raspado, pintura y acabados de fachadas o medianeras, así como reparación de enlucidos en paramentos, colocación de aplacados, modificación de revestimientos y/o sustitución de molduras de fachadas, zócalos y elementos similares, que requieran medios para trabajos en altura, siempre que no supongan una variación esencial de la composición general exterior.		●		
D.10. Limpieza, raspado, pintura y acabados de fachadas o medianeras, así como reparación de enlucidos en paramentos, colocación de aplacados, modificación de revestimientos y/o sustitución de molduras de fachadas, zócalos y elementos similares, que requieran medios para trabajos en altura, y que supongan una variación esencial de la composición general exterior.			●	●

D.11. Reforma, modificación y sustitución de cerramiento de fachada, incluso huecos, así como mejora de aislamientos, que no impliquen incremento de altura, siempre que no suponga variaciones esenciales de la composición general exterior o del conjunto del sistema estructural.		●		●
D.12. Reforma, modificación y sustitución de cerramiento de fachada, incluso huecos, así como mejora de aislamientos, que no impliquen incremento de altura, siempre que suponga variaciones esenciales de la composición general exterior o del conjunto del sistema estructural.			●	●
D.13. Cerramiento de balcones y terrazas, sin incorporación ni eliminación de elementos ciegos, siempre y cuando no compute a efectos de edificabilidad ni ocupación.		●		
<b>E. TABIQUERÍA INTERIOR. REVESTIMIENTOS INTERIORES</b>				
E.1. Obras de tabiquería interior sin afectar a la distribución.	●			
E.2. Obras de división o modificación de dicha división, sobre locales comerciales manteniéndolos sin uso.		●		
E.3. Obras de tabiquería interior que afecten a la distribución.		●		
E.4. Construcción de aseos en locales comerciales.		●		●
E.5. Colocación o sustitución de solerías y azulejos.	●			
E.6. Reparación y sustitución de falsos techos que no reduzca la altura libre existente.	●			
E.7. Colocación, reparación y sustitución de falsos techos que reduzca la altura libre existente.		●		
E.8. Enfoscado, enlucido y pintura, así como saneado de paramentos.	●			
<b>F. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA</b>				
F.1. Colocación, reparación o sustitución de carpinterías interiores, incluso variando la dimensión de los huecos, siempre que no se altere el n.º y la disposición de las piezas habitables.	●			
F.2. Colocación, reparación o sustitución de carpinterías interiores, incluso variando la dimensión de los huecos, cuando se altere el n.º o la disposición de las piezas habitables.		●		
F.3. Reparación o sustitución de carpinterías exteriores, sin alterar las dimensiones de los huecos de fachada, que no requieran medios para trabajos en altura.	●			
F.4. Reparación o sustitución de carpinterías exteriores, alterando las dimensiones de los huecos de fachada y/o que requieran medios para trabajos en altura, que no supongan una variación esencial de la composición general exterior.		●		
F.5. Reparación o sustitución de carpinterías exteriores, alterando las dimensiones de los huecos de fachada y/o empleando andamios, que supongan una variación esencial de la composición general exterior.			●	●
F.6. Colocación de elementos de cerrajería o su sustitución por otros de similares características o dimensiones, excepto barandillas, que no requieran medios para trabajos en altura.	●			
F.7. Colocación de elementos de cerrajería o su sustitución por otros de similares características o dimensiones, excepto barandillas, que requieran medios para trabajos		●		

en altura.				
F.8. Colocación de barandillas o elementos de protección en altura, así como su sustitución variando sus características.		●		
<b>G. INSTALACIONES</b>				
G.1. Mantenimiento y conservación en las instalaciones de fontanería y saneamiento, salvo que por complejidad o normativa específica requieran otra documentación o intervención de técnico.	●			
G.2. Instalación, sustitución o mejora en las instalaciones de fontanería y saneamiento.		●		●
G.3. Implantación, sustitución o mejora de instalaciones contra incendios, no incluidos en el siguiente apartado, en los edificios a los que sea de aplicación el CTE DB-SI.		●		
G.4. Implantación, sustitución o mejora de instalaciones contra incendios en los establecimientos y zonas de uso industrial que se encuentran dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales			●	●
G.5. Nuevas instalaciones, ampliaciones y modificaciones de instalaciones eléctricas que requieran proyecto (ITC-BT-04)			●	●
G.6. Nuevas instalaciones, ampliaciones y modificaciones de instalaciones eléctricas que requieran memoria técnica (ITC-BT-04).		●		
G.7. Reparación o conservación de instalaciones eléctricas, y nuevas instalaciones, ampliaciones y modificaciones de instalaciones eléctricas que no requieran memoria técnica (ITC-BT-04)	●			
G.8. Nuevas implantaciones, reforma, renovación o sustitución de instalaciones placas solares fotovoltaicas de autoconsumo, salvo las actuaciones de escasa entidad.		●		●
G.9. Reparación o conservación de instalaciones placas solares fotovoltaicas de autoconsumo, salvo las actuaciones de escasa entidad, en actuaciones de escasa entidad.	●			
G.10. Nueva instalación o reforma de instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria (art. 2 RITE) con potencia térmica nominal a instalar en generación de calor o frío sea mayor o igual que 70 kW			●	●
G.11. Nueva instalación o reforma de instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria (art. 2 RITE) con potencia térmica nominal a instalar en generación de calor o frío sea mayor o igual que 5 kW y menor que 70 kW		●		●
G.12. Nueva instalación o reforma de instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria (art. 2 RITE) con potencia térmica nominal a instalar en generación de calor o frío sea inferior que 5 kW	●			
G.13. Instalaciones exclusivamente de producción de agua caliente sanitaria por medio de calentadores instantáneos, calentadores acumuladores, termos eléctricos cuando la potencia térmica nominal de cada uno de ellos por separado o su suma sea menor o igual que 70 kW y de sistemas solares consistentes en un único elemento prefabricado	●			
G.14. Reparación o conservación que no suponga reforma de instalaciones fijas de	●			

climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria (art. 2 RITE).				
G.15. Nuevas instalaciones, ampliaciones y modificaciones de instalaciones de gas que requieran proyecto técnico (ITC-ICG)			●	●
G.16. Nuevas instalaciones, ampliaciones y modificaciones de instalaciones de gas que requieran documentación técnica (ITC-ICG).		●		
G.17. Reparación o conservación de instalaciones eléctricas, de instalaciones de gas que no requieran memoria técnica (ITC-BT-04)	●			
G.18. Nuevas instalaciones o modificación sustancial de instalaciones de telecomunicaciones que requieran proyecto técnico (RICT)			●	●
G.19. Nuevas instalaciones o modificación sustancial de instalaciones de telecomunicaciones que no requieran proyecto técnico (RICT).	●			
G.20. Reparación o conservación de instalaciones eléctricas, de instalaciones de telecomunicaciones que no requieran memoria técnica (RICT).	●			
<b>H. ELEMENTOS AUXILIARES SOBRE EL TERRENO, FACHADAS O CUBIERTAS</b>				
H.1. Colocación de rótulos, toldos y colgaduras, que no requieran elementos estructurales para su fijación ni medios para trabajos en altura, salvo que por legislación u ordenanza municipal requieran la participación de técnico o la redacción de proyecto.	●			
H.2. Colocación de rótulos, toldos y colgaduras, que requieran elementos estructurales sencillos para su fijación y/o medios para trabajos en altura, salvo que por legislación u ordenanza municipal requieran la redacción de proyecto.		●		
H.3. Instalación de elementos publicitarios sobre solares y parcelas, tipo valla o monoposte, salvo que por legislación u ordenanza municipal, o por complejidad de la estructura, requieran la redacción de proyecto.		●		
H.4. Obra civil necesaria, así como instalación de antenas e infraestructuras de telecomunicaciones, salvo que por complejidad de la estructura se requiera proyecto.		●		
<b>I. MEDIOS AUXILIARES</b>				
I.1. Instalación de contenedores para residuos procedentes de obras o restos de jardinería, que se ubiquen en espacio público.	●			
I.2. Plataformas elevadoras de personas.	●			
I.3. Poleas mecánicas o manuales, tolvas, andamios con alzada inferior a 6 m., andamios de caballete o borriqueta.	●			
I.4. Plataformas o guindolas suspendidas de nivel variable (manuales o motorizadas), instaladas provisionalmente en un edificio o en una estructura para tareas específicas y plataformas elevadoras sobre mástil.		●		
I.5. Técnicas de acceso y posicionamiento mediante cuerdas (técnicas alpinas) a instalar en los edificios.		●		
I.6. Andamios constituidos con elementos prefabricados apoyados sobre terreno natural, soleras de hormigón, forjados, voladizos u otros elementos cuya altura, desde el nivel inferior de apoyo hasta la coronación de la andamiada, exceda de 6 m o dispongan de elementos horizontales que salven vuelos y distancias superiores entre apoyos de más de		●		



8,00 m. Se exceptúan los andamios de caballete o borriquetas.				
I.7. Andamios instalados en el exterior, sobre azoteas, cúpulas, tejados o estructuras superiores cuya distancia entre el nivel de apoyo y el nivel del terreno o del suelo, exceda de 24,00 m de altura.		●		
I.8. Torres de acceso y torres de trabajo móviles en los que los trabajos se efectúan a más de 6,00 m de altura desde el punto de operación hasta el suelo.		●		
I.9. Instalación de Grúas Torre.		●		●
I.10. Elementos auxiliares y complementarios de la construcción, tales como cartelería publicitaria, casetas, vallas, aparatos elevadores de materiales, etc.		●		
<b>J. OTRAS ACTUACIONES</b>				
J.1. Realización de ensayos no destructivos sobre edificaciones existentes, tendentes a las obras de conservación o rehabilitación.	●			
J.2. Realización de ensayos destructivos sobre edificaciones existentes, tendentes a las obras de conservación o rehabilitación.		●		
J.3. Instalación de ascensores sin afectar al volumen exterior del edificio			●	●
J.4. Sustitución de maquinaria y cabina de ascensores		●		
J.5. Implementación de medidas de seguridad en edificios y/o construcciones que se encuentren en deficientes condiciones de seguridad y salubridad (apuntalamiento, eliminación de elementos susceptibles de desprendimiento, colocación de mallas de protección etc.)		●		
J.6. Supresión de barreras arquitectónicas e instalación de ayudas técnicas que no afecten a elementos estructurales (rampas fijas, plataformas elevadoras verticales e inclinadas (salvaescaleras))		●		
J.7. Sondeos de terrenos y ejecución de pozos autorizados por la Administración competente.		●		
J.8. Modificación en la ordenación de garajes-aparcamientos bajo rasante.		●		
J.9. Obras de reparación y conservación de invernaderos que generen residuos que requieran técnico para su gestión con arreglo a la normativa vigente.		●		
J.10. Obras de mantenimiento, reparación y conservación que no requieren intervención de técnico para gestión de residuos con arreglo a normativa de aplicación.	●			



## **ANEXO II. ACTUACIONES SOMETIDAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN**

<b>IV. PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES.</b>
IV.1. Primera ocupación o utilización de nuevas edificaciones y ampliaciones de las existentes cuya licencia de obra se otorgó con anterioridad.
IV.2. Primera ocupación o utilización parcial de la edificación en construcción o terminadas, de una fase concreta conforme a la licencia de obra otorgada con anterioridad, en los términos del art. 9.2 del RDU.
IV.3. Primera ocupación o utilización parcial de edificaciones en construcción o terminadas, de aquellas partes que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad y resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, en los términos del art. 9.4 del RDU.
IV.4. Legalización del uso de edificaciones preexistentes. Primera ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.
<b>V. OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN PARA LAS OBRAS SOBRE EDIFICACIONES PREEXISTENTES</b>
V.1. Ocupación o utilización de reformas, adecuaciones, rehabilitaciones, etc, que no afectan a la ocupación, altura ni edificabilidad, sobre edificaciones preexistentes.
V.2. Ocupación o utilización parcial en reformas, adecuaciones, rehabilitaciones, etc, de una fase concreta conforme a la licencia de obra otorgada o declaración responsable presentada, en los términos del art. 9.2 del RDU.
V.3. Ocupación o utilización parcial en reformas, adecuaciones, rehabilitaciones, etc, de aquellas partes que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad y resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, en los términos del art. 9.4 del RDU.
V.4. Legalización del uso de edificaciones preexistentes. Ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que sea preciso la ejecución de obra de reforma o adaptación.
V.5. Incremento del n.º de viviendas en edificios preexistentes.
<b>VI. CAMBIOS DE USO EN LAS EDIFICACIONES</b>
VI.1. Cambios de uso en edificaciones preexistentes o parte de los mismos, sin ejecución de obras.
VI.2. Cambios de uso en edificaciones preexistentes o parte de los mismos, tras la ejecución de obras de reforma, adecuación, rehabilitación, etc, que no afectan a la ocupación, altura ni edificabilidad.
VI.3. Cambios de uso en edificaciones preexistentes o parte de los mismos, tras la ejecución de obras de ampliación.



## ANEXO III. ACTUACIONES SOMETIDAS A COMUNICACIÓN PREVIA

1. Cambio de titularidad de una licencia en tramitación o ejecución. 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.
2. Cambio de titular de una declaración responsable.
3. Cambio de denominación social de la entidad titular de la licencia.
4. Cambio de denominación social de la entidad titular de la declaración responsable.
5. Desistimiento de licencia.
6. Desistimiento de declaración responsable.
7. Inicio de obras, cuando la licencia de obras fue otorgada al Proyecto Básico, adjuntando a la comunicación el Proyecto de Ejecución y la declaración de concordancia.
8. Inicio de obras, cuando la licencia fue obtenida por silencio.
9. Prórroga de licencia para inicio de las obras.
10. Prórroga de licencia para terminación de las obras.
11. Prórroga del plazo para el inicio de las obras amparadas en declaración responsable.
12. Prórroga del plazo para la finalización de las obras amparadas en declaración responsable.
13. Paralización o interrupción de las actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo.
14. Cambio de dirección facultativa.

## **ANEXO IV. RELACIÓN NO EXHAUSTIVA DE NORMATIVA SECTORIAL QUE REQUIERE INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE**

### **PATRIMONIO HISTÓRICO**

- Regulación de las actuaciones sobre inmuebles protegidos, en art. 33 y 34 Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Así como régimen de obras en zona de servidumbre arqueológica regulado en art. 49 de la misma.
- Régimen de autorizaciones sobre inmuebles protegidos regulado en el art. 44 a 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por el Decreto 19/1995, de 7 de febrero.
- Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio

De relación directa con la legislación en materia de patrimonio, con arreglo a los artículos 2 y 4 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación se somete a Proyecto las *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.*

### **ESPACIOS NATURALES**

- Régimen de autorizaciones de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, que con arreglo al art. 15 bis de la citada ley, además de desarrollar el régimen de autorización, podrán excepcionar de dicho régimen aquellas actuaciones que no pongan en peligro los valores objeto de protección, estableciendo en cada caso las condiciones en que podrán realizarse sometiéndolas a régimen de comunicación.

### **COSTAS**

- Destacar el Régimen de obras recogido en disposición transitoria cuarta de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, distinguiendo las limitaciones, y las sometidas a Autorización y a Comunicación.
- Desarrollo en la disposición adicional decimocuarta del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas

### **AGUAS Y RIESGO DE INUNDACIÓN**

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
- Régimen autorización de obras en zona de policía establecido en artículo 52 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Artículo 78 del mismo Reglamento exime de la autorización cuando el correspondiente Plan de ordenación urbana u otras figuras de ordenamiento urbanístico hubieran sido informados por Organismo competente y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.
- En cuanto al régimen en zona inundable destacar los artículos 9.bis, 9 ter y 9 quáter del citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico

### **AERONÁUTICA.**

- El artículo 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas recogen el régimen de autorización de actuaciones en zona de servidumbre aeronáutica, haciendo mención expresa a la comunicación previa y a la declaración responsable. El artículo 32 recoge el régimen para las actuaciones en zonas de servidumbre incluidas en planes de informados previamente.
- No será necesario solicitar autorización en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas cuando:
  1. Disponiendo de autorización de servidumbres aeronáuticas, se deseen realizar trabajos que no supongan un incremento de la altura autorizada: reformas interiores, cambio de cubiertas, construcción de barbacoas, vallados...





<p>2. Se deseen realizar trabajos que no supongan un incremento de altura sobre la cota de terreno existente: obras subterráneas, piscinas, huertos sin árboles, movimientos de tierra.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• A los efectos de las declaraciones responsables por cambios de uso se estará a las limitaciones establecidas por la servidumbres aeronáuticas acústicas.</li></ul>
<p><b>CARRETERAS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Régimen de autorización establecido en art. 28 a 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.</li><li>• Régimen de autorización establecido en artículo 62 a 66 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.</li></ul>
<p><b>INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Régimen de autorización establecido en art. 16 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.</li><li>• Régimen de autorización establecido en art. 17 de la Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.</li></ul>
<p><b>VÍAS PECUARIAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Régimen de autorización ocupación de las vías pecuarias artículos 46 a 50 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía</li></ul>
<p><b>PISCINAS COLECTIVAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• El art. 18 del Decreto 485/2019, de 4 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía, recoge el régimen del Informe previo a la realización de las obras de la Autoridad Sanitaria de la Admon. Autonómica y de la comunicación de finalización de las obras.</li></ul>
<p><b>TURISMO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• El artículo 34 de Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía regula el régimen de declaración responsable y documentación desarrollada reglamentariamente a presentar en ayuntamiento junto a solicitud de licencia por las personas interesadas en la construcción, ampliación o reforma de un establecimiento de alojamiento turístico sujeto a clasificación administrativa. Igualmente regula la de declaración responsable y documentación preceptiva a presentar una vez finalizadas las obras.</li></ul>



## **ANEXO V. MODELOS DE IMPRESOS PARA LA PRESENTACIÓN DE DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS.**

Con objeto de facilitar la implantación de las figuras de la declaración responsable y la comunicación previa se concluye esta Guía Práctica con una serie de modelos de impresos para su presentación ante los Ayuntamientos. Estos modelos son orientativos y se ponen a la disposición de las Corporaciones Locales para su utilización directa o adaptación según las especificidades u ordenanzas de cada municipio.

Están dirigidos fundamentalmente a aquellos municipios de menor población, que en muchas ocasiones carecen de suficientes medios personales en materia de asesoramiento técnico y jurídico, lo que dificulta sobremanera la transición del régimen tradicional de la licencia urbanística a las nuevas figuras, desarrolladas en el presente documento, más ágiles y flexibles.

Se han redactado tres modelos, correspondientes a la DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA EJECUCIÓN DE OBRAS, DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN Y COMUNICACIÓN PREVIA; con un carácter amplio, de modo que puedan abarcar la totalidad de supuestos de aplicación del art. 169 bis que hemos venido desgranando.

De igual modo, los modelos incorporan la documentación, tanto administrativa como técnica, que habrá de acompañar a la presentación de declaraciones responsables y comunicaciones previas para las distintas actuaciones.

# DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA EJECUCIÓN DE OBRAS

AYUNTAMIENTO de

Actuaciones incluidas en el art. 169 bis.1. a) y b) de la Ley 7/2002,  
de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

ESPACIO RESERVADO PARA SELLO DE ENTRADA

N.º EXPEDIENTE

OTROS DATOS

## I. DATOS DEL DECLARANTE

Apellidos y nombre o razón social

NIF/CIF/PASAPORTE/NIE

En representación de

NIF/CIF/PASAPORTE/NIE

Domicilio, a efectos de notificación (nombre de la vía)

n.º

letra

esc

piso

puerta

Municipio

Provincia

Código Postal

Teléfono fijo

Teléfono móvil

FAX

Correo electrónico

## II. DATOS DE LA ACTUACIÓN

Emplazamiento (nombre de la vía, n.º / Polígono, parcela)

Referencia catastral

Resoluciones previas sobre la edificación (n.º licencia, fecha resolución AFO/RLFO)

N.º finca registral

Descripción de las obras a realizar

Obras en desarrollo del:

Art. 169 bis.1.a) LOUA: *Obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.*

Art. 169 bis.1.b) LOUA: *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.*

Fecha Inicio de las obras

Duración de las obras

Superficie afectada por la obra

Presupuesto de Ejecución Material

Técnico redactor del documento técnico (rellenar si procede)	Titulación

Dirección facultativa (rellenar si procede, indicando su función)	Titulación

Medios auxiliares (rellenar si procede)	Ocupación vía pública	Duración de la ocupación
 	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	 

Otras cuestiones de interés (afección a normativa sectorial, como obras en BIC o entornos, por ejemplo)

### III. DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA

#### Documentación administrativa:

- Documentación que acredite la personalidad del declarante o la representación que ostenta.
- Autorizaciones o informes sectoriales precisos con carácter previo.
- Autorización o concesión que sean exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Documento justificativo del abono de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos, conforme Ordenanza Fiscal.
- Documento justificativo del abono del ICIO, conforme Ordenanza Fiscal.
- Aval constituido en garantía por los desperfectos y daños que se pudieran ocasionar a bienes públicos.
- Aval y compromiso de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización, en su caso.
- Aval para garantizar la correcta gestión de los residuos de la construcción.
- Impreso de Estadística de Construcción del Ministerio de Fomento, si procede.
- Otra documentación administrativa. Indicar la ordenanza o normativa que justifica su exigencia:

Cuando las obras que se declaran 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.

#### Documentación técnica según alcance de las obras:

- Obra sujeta a Proyecto conforme a Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación:**
  - Proyecto Básico conforme a Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Además de la siguiente:
    - En su caso, documentación gráfica básica de elementos de infraestructuras o instalaciones que pudieran precisarse.
    - Declaración responsable del técnico u otro documento emitido por el colegio profesional, en el que conste la identidad y habilitación profesional del técnico que lo suscribe.
    - Otra documentación técnica exigible conforme a ordenanza municipal:

\* El inicio de las obras requerirá en cualquier caso la presentación de la documentación del apartado siguiente.

- Proyecto Básico y de Ejecución conforme a Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Proyecto de Ejecución visado por el Colegio Profesional. Además de la siguiente:
  - Proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones.
  - Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso, visados por el colegio profesional correspondiente.
  - Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición.
  - Otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras
  - Otra documentación técnica exigible conforme a ordenanza municipal:

#### Obras que requieren intervención de técnico, pero no Proyecto:

- Memoria descriptiva de los actos.
- Mediciones y presupuesto detallado de las obras.
- Memoria justificativa.
- Proyectos parciales u otros documentos técnicos de tecnologías específicas o instalaciones.
- En intervenciones en edificios existentes, declaración del técnico de que la intervención no afecta a la estructura del edificio, si fuera el caso.
- Estudio de seguridad y salud o Estudio básico de seguridad y salud, si procede.
- Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, si procede.
- Para el caso que no sea obligatorio el visado: declaración responsable del técnico u otro documento emitido por el colegio profesional, en el que conste la identidad y habilitación profesional del técnico que lo suscribe.
- Otra documentación técnica exigible conforme a ordenanza municipal:

#### Obras que no requieren intervención de técnico:

- Memoria descriptiva de los actos.
- Presupuesto de ejecución o Presupuesto del contratista

### IV. DECLARACIÓN RESPONSABLE

**El abajo firmante DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD que los datos reseñados en la presente declaración son ciertos, así como todos los documentos que se adjuntan, y específicamente:**

**Primero.-** Que las obras objeto de la presente declaración se encuentran entre las definidas en los apartados a) y b) del art. 169 bis.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Para el supuesto recogido en el art. 169 bis.1.a), que las obras son de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, y no requieren proyecto según lo previsto en la LOE.
- Para el supuesto recogido en el art. 169 bis.1.b), que la edificación donde se pretenden realizar obras se ubica en suelo clasificado como urbano consolidado y es conforme con la ordenación urbanística, no alterando las obras los parámetros de ocupación ni altura, no conllevando incremento en la edificabilidad o número de viviendas .

**Segundo.-** Que las obras objeto de la presente declaración cumplen las determinaciones y requisitos establecidos en el instrumento de planeamiento aplicable y la normativa urbanística y sectorial aplicables, debiendo observarse que el alcance de las obras esté entre las autorizables en atención a la clase y categoría de suelo, así como al régimen en que se encuentre la edificación (legal, AFO, RLFO).

**Tercero.-** Que en el caso de llevarse a cabo en inmueble que se encuentre en situación de fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación, renuncio expresamente al posible incremento del valor del inmueble que pudiera producirse como consecuencia de la ejecución de las obras.

**Cuarto.-** Que me comprometo a ejecutar las obras o exigir a la empresa o autónomo que las ejecute, en su caso, el cumplimiento de la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales y seguridad en las obras de construcción, y que la gestión de los residuos se llevará a cabo según lo establecido en la normativa en materia de gestión de residuos de la construcción y, cuando corresponda, con arreglo a las medidas establecidas en la legislación medioambiental para la eliminación de residuos peligrosos.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Fdo: \_\_\_\_\_

EL DECLARANTE O SU REPRESENTANTE LEGAL

### EFFECTOS DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

1. La declaración responsable faculta para realizar las obras pretendidas desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación necesaria en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que corresponda a este Ayuntamiento.
2. La ocupación/utilización del edificio o establecimiento y, en su caso, el inicio de la actividad precisara la preceptiva declaración responsable en el modelo correspondiente.
3. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de procedimiento administrativo común, por resolución de este Ayuntamiento se declarará la imposibilidad de continuar la actuación declarada, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar, 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 acompañe o incorpore a la declaración responsable.
  - La no presentación ante este Ayuntamiento de la documentación requerida 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.
4. En ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable 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.
5. Serán responsables con carácter exclusivo de la veracidad de los datos aportados, y dentro del marco de responsabilidades establecido por la normativa aplicable, los promotores y los técnicos firmantes de los correspondientes certificados presentados, cuando proceda, pudiendo conllevar además la correspondiente instrucción de expediente sancionador.

# DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN

AYUNTAMIENTO de

Actuaciones incluidas en el art. 169 bis.1. c), d) y e) de la Ley 7/2002,  
de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

ESPACIO RESERVADO PARA SELLO DE ENTRADA

N.º EXPEDIENTE

OTROS DATOS

## I. DATOS DEL DECLARANTE

Apellidos y nombre o razón social

NIF/CIF/PASAPORTE/NIE

En representación de

NIF/CIF/PASAPORTE/NIE

Domicilio, a efectos de notificación (nombre de la vía)

n.º

letra

esc

piso

puerta

Municipio

Provincia

Código Postal

Teléfono fijo

Teléfono móvil

FAX

Correo electrónico

## II. DATOS DE LA EDIFICACIÓN

Emplazamiento (nombre de la vía, n.º / Polígono, parcela)

Referencia catastral

Resoluciones previas sobre la edificación (n.º licencia, fecha resolución AFO/RLFO)

N.º finca registral

Obras ejecutadas (coincidente con licencia o declaración responsable previa)

Descripción de la actuación sometida a declaración responsable

### PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

- Primera ocupación o utilización de nuevas edificaciones y ampliaciones de las existentes cuya licencia de obra se otorgó con anterioridad.
- Primera ocupación o utilización parcial de la edificación en construcción o terminadas, de una fase concreta conforme a la licencia de obra otorgada con anterioridad, en los términos del art. 9.2 del RDU.
- Primera ocupación o utilización parcial de edificaciones en construcción o terminadas, de aquellas partes que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad y resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, en los términos del art. 9.4 del RDU.
- Legalización del uso de edificaciones preexistentes. Primera ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.

**OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN PARA LAS OBRAS SOBRE EDIFICACIONES PREEXISTENTES**

- Ocupación o utilización de reformas, adecuaciones, rehabilitaciones, etc, que no afectan a la ocupación, altura ni edificabilidad, sobre edificaciones preexistentes.
- Ocupación o utilización parcial en reformas, adecuaciones, rehabilitaciones, etc, de una fase concreta conforme a la licencia de obra otorgada o declaración responsable presentada, en los términos del art. 9.2 del RDU.
- Ocupación o utilización parcial en reformas, adecuaciones, rehabilitaciones, etc, de aquellas partes que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad y resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, en los términos del art. 9.4 del RDU.
- Legalización del uso de edificaciones preexistentes. Ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que sea preciso la ejecución de obra de reforma o adaptación.
- Incremento del n.º de viviendas en edificios preexistentes.

**CAMBIOS DE USO EN LAS EDIFICACIONES**

- Cambios de uso en edificaciones preexistentes o parte de los mismos, sin ejecución de obras.
- Cambios de uso en edificaciones preexistentes o parte de los mismos, tras la ejecución de obras de reforma, adecuación, rehabilitación, etc, que no afectan a la ocupación, altura ni edificabilidad.
- Cambios de uso en edificaciones preexistentes o parte de los mismos, tras la ejecución de obras de ampliación.

Descripción de la edificación

USO PREEXISTENTE	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Deportivo	TIPOLOGÍA RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> Unifamiliar
	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Hotelero	<input type="checkbox"/> Cultural		<input type="checkbox"/> Plurifamiliar
USO QUE SE DECLARA	<input type="checkbox"/> Oficinas	<input type="checkbox"/> Educativo	<input type="checkbox"/> Otros	Nº DE VIVIENDAS	Antes de actuación:
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Después de actuación:

Ocupación o utilización en desarrollo del:

- Art. 169 bis.1.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.*
- Art. 169 bis.1.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.*
- Art. 169 bis.1.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.*

Superficie afectada	Fase (orden)	Promoción	Fecha terminación obras	P.E.M. Final de Obra
		Pública <input type="checkbox"/> Privada <input type="checkbox"/>		

Otras cuestiones de interés (afección a normativa sectorial u otros)



### III. DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA

#### Documentación administrativa:

- Documentación que acredite la personalidad del declarante o la representación que ostenta.
- Si procede, declaración de Alteración Tributaria Catastral, según modelo oficial.
- Identificación catastral y registral del inmueble.
- Documento justificativo del abono de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos, conforme a Ordenanza Fiscal.
- Documento justificativo de la liquidación definitiva del ICIO sobre la cuota diferencial liquidada inicialmente, conforme a Ordenanza Fiscal.
- Para ocupación o utilización parcial de una fase de la edificación, garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes que se haya exigido mediante acuerdo motivado (art. 9.3 RDUa).
- Para ocupación o utilización parcial limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, garantía constituida a dichos efectos (art. 9.4 RDUa).
- Otra documentación administrativa. Indicar la ordenanza o normativa que justifica su exigencia:

#### Documentación técnica según tipo de actuación:

- Primera ocupación o utilización de nuevas edificaciones.**
  - Certificado final de obras e instalaciones en el que conste: la efectiva y completa finalización de las obras y que se ajustan a la documentación técnica aportada con la solicitud de licencia o declaración responsable presentada en su día para ejecutar las obras; que las instalaciones cumplen las condiciones exigibles por las normas que les son aplicables y que se han realizado las pruebas y ensayos previstos en las mismas y reglamentos que les afectan; así como que el edificio o local se halla dispuesto para su adecuada utilización.
  - Puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros [art. 13.1.d) RDUa].
  - Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de ICT y el Certificado o Boletín de Instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico.
  - Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación.
  - Para ocupación o utilización parcial de una fase de la edificación, documento elaborado por el técnico redactor del proyecto o director de las obras, en el que se justifique el cumplimiento de la división en fases solicitada en las condiciones establecidas en el art. 9.2 del RDUa.
  - Para ocupación o utilización parcial limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, documento elaborado por el técnico redactor del proyecto o director de las obras, en el que se justifique que las partes resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes (art. 9.4 del RDUa).
  - Para el caso que que no resultara obligatorio el visado, declaración responsable del técnico u otro documento emitido por el colegio profesional, en el que conste la identidad y habilitación profesional del técnico que lo suscribe.
  - Otra documentación técnica conforme a ordenanza municipal.

- Ocupación o utilización de las obras sobre edificaciones preexistentes:** Apórtese (y márchese) de la documentación arriba enumerada, la precisa en función del alcance de las obras.

**Primera ocupación o utilización de edificaciones existentes en las que no sea necesario la ejecución de obras**

- Certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional (cuando así lo exija la normativa estatal), en el que conste: la terminación de la obra en fecha determinada y la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta. Así como que acredite la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto.
- Memoria justificativa de las condiciones urbanísticas vigentes.
- Documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora.
- Documentación gráfica de distribución, superficies y uso de las estancias, así como reflejo de las dimensiones de los patios a los que ventilen las mismas.
- En su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.
- Para el caso que no resultara obligatorio el visado, declaración responsable del técnico u otro documento emitido por el colegio profesional, en el que conste la identidad y habilitación profesional del técnico que lo suscribe.
- Otra documentación técnica conforme a ordenanza municipal.

**Cambio de uso en las edificaciones.**

- Acreditación del uso actual, mediante certificación registral, certificado de técnico competente, escritura pública o cualquier documentación pública que acredite, de manera clara, la titularidad, superficie y datos registrales.
- Fotografías interiores y exteriores de la finca afectada, donde quede reflejado el estado actual del inmueble objeto de licencia.
- Memoria justificativa del cumplimiento de las normas urbanísticas del plan general o planeamiento de desarrollo que fueran aplicables sobre la parcela para el uso pretendido, con indicación expresa sobre si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.
- Documentación gráfica que identifique la ubicación y emplazamiento de la finca así como los planos de distribución superficies y uso de las estancias, así como reflejo de las dimensiones de los patios a los que ventilen las mismas. (estado actual).
- En su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.
- Para el caso que no resultara obligatorio el visado, declaración responsable del técnico u otro documento emitido por el colegio profesional, en el que conste la identidad y habilitación profesional del técnico que lo suscribe.
- Otra documentación técnica conforme a ordenanza municipal.

\* Para el caso que el cambio de uso conlleve la previa ejecución de obras se presentará documentación relacionada en el apartado anterior de Ocupación y utilización para las obras sobre edificación existente.

Cuando las actuaciones que se declaran 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.

## IV. DECLARACIÓN RESPONSABLE

**El abajo firmante DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD que los datos reseñados en la presente declaración son ciertos, así como todos los documentos que se adjuntan, y específicamente:**

**Primero.-** Que las actuaciones objeto de la presente declaración se encuentran entre las definidas en los apartados c), d) o e) del art. 169 bis.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Para el supuesto recogido en el art. 169 bis.1.c) y e), que las obras cuya ocupación o utilización se declara no han alterado los parámetros de ocupación ni altura del edificio o instalación existente, ni han conllevado incremento en la edificabilidad o número de viviendas; así como que dicha edificación o instalación se ubica en suelo clasificado como urbano consolidado y es conforme con la ordenación urbanística, se encuentra terminada y el destino que se declara es igualmente conforme con la normativa de aplicación.
- Para el supuesto recogido en el art. 169 bis.1.d), que las edificaciones se encuentran terminadas y su destino es conforme con la normativa de aplicación y la licencia de obras concedida.

**Segundo.-** Que las actuaciones objeto de la presente declaración cumplen las determinaciones y requisitos establecidos en el instrumento de planeamiento aplicable y la normativa urbanística y sectorial aplicables, debiendo observarse que los usos estén entre los autorizables en atención a la clase y categoría de suelo.

**Tercero.-** Que me comprometo a mantener el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos durante todo el tiempo inherente a la ocupación o utilización del inmueble.

**Cuarto.-** Que en el caso el inmueble en el que se han ejecutado las obras se encuentren en situación de fuera de ordenación, renuncio expresamente al posible incremento del valor del inmueble que pudiera producirse como consecuencia de la ejecución de las obras.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Fdo:

EL DECLARANTE O SU REPRESENTANTE LEGAL

### EFFECTOS DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

1. La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendidas desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación necesaria en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que corresponda a este Ayuntamiento.
2. El inicio de la actividad que, en su caso, se implantara en la edificación, precisará la preceptiva declaración responsable en el modelo correspondiente.
3. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de procedimiento administrativo común, por resolución de este Ayuntamiento se declarará la imposibilidad de continuar la actuación declarada, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar, 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 acompañe o incorpore a la declaración responsable.
  - La no presentación ante este Ayuntamiento de la documentación requerida 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.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable 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.
5. Serán responsables con carácter exclusivo de la veracidad de los datos aportados, y dentro del marco de responsabilidades establecido por la normativa aplicable, los promotores y los técnicos firmantes de los correspondientes certificados presentados, cuando proceda, pudiendo conllevar además la correspondiente instrucción de expediente sancionador.

# COMUNICACIÓN PREVIA

AYUNTAMIENTO de

Supuestos en desarrollo del art. 169 bis.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

ESPACIO RESERVADO PARA SELLO DE ENTRADA

N.º EXPEDIENTE

OTROS DATOS

## I. DATOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE

Apellidos y nombre o razón social

NIF/CIF/PASAPORTE/NIE

En representación de

NIF/CIF/PASAPORTE/NIE

Domicilio, a efectos de notificación (nombre de la vía)

n.º

letra

esc

piso

puerta

Municipio

Provincia

Código Postal

Teléfono fijo

Teléfono móvil

FAX

Correo electrónico

## II. DATOS DEL NUEVO TITULAR O DE LA NUEVA DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE (SI PROCEDE)

Apellidos y nombre o razón social

NIF/CIF/PASAPORTE/NIE

En representación de

NIF/CIF/PASAPORTE/NIE

Domicilio, a efectos de notificación (nombre de la vía)

n.º

letra

esc

piso

puerta

Municipio

Provincia

Código Postal

Teléfono fijo

Teléfono móvil

FAX

Correo electrónico

## III. DATOS DE LA ACTUACIÓN

Emplazamiento (nombre de la vía, n.º / Polígono, parcela)

Referencia catastral

Resoluciones previas sobre la edificación (n.º licencia, DR, fecha resolución AFO/RLFO)

N.º finca registral

Plazo de inicio de las actuaciones fijado en licencia o DR

Plazo de finalización de las actuaciones fijado en licencia o DR

**Datos del técnico:** (rellenar si procede)

Apellidos y nombre o razón social	Titulación
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Teléfono	Correo electrónico	Num. Colegiado
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Apellidos y nombre o razón social	Titulación
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Teléfono	Correo electrónico	Num. Colegiado
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Otras cuestiones de interés:** (afección a normativa sectorial, como obras en BIC o entornos, por ejemplo)

### III. ACTUACIÓN COMUNICADA Y DOCUMENTACIÓN QUE SE APORTA

**Documentación administrativa común:**

- Documentación que acredite la personalidad del declarante o la representación que ostenta.
- Documento justificativo del abono de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos, conforme a Ordenanza Fiscal.

**Actuación comunicada y documentación que se acompaña:**

- Cambio de titularidad de licencia o declaración responsable:**
  - Documento de cesión de licencia o declaración responsable (que habrán de quedar perfectamente identificadas) suscrito por el titular transmitente y el adquirente. En su caso, documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” que justifique la transmisión.
  - Declaración suscrita por el adquirente en la que se comprometa a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la misma (art. 24 RDUa).
  - Documento que acredite la designación de nueva dirección facultativa si fuera el caso.
  - Garantías o avales constituidos por el adquirente, en sustitución de los que hubiera formalizado el transmitente.

- Cambio de la denominación social del titular de la licencia o declaración responsable:**
  - Escritura de cambio de denominación o modificación.

- Desistimiento de licencia o declaración responsable:**
  - Documento en el que se manifieste el desistimiento de licencia o declaración responsable (que habrán de quedar perfectamente identificadas) suscrito por el titular.

- Comunicación inicio de obra:**
  - Proyecto de Ejecución conforme a Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Proyecto de Ejecución visado por el Colegio Profesional.
  - Declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución.

- Proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones.
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso, visados por el colegio profesional correspondiente.
- Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, así como la correspondiente fianza para asegurar su correcta gestión si no se ha presentado con anterioridad.
- Otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras, así como aquella que hubiera sido requerida en la resolución de otorgamiento de licencia o como consecuencia de la comprobación de la declaración responsable.
- Otra documentación técnica exigible conforme a ordenanza municipal:

**Prorroga de licencia o declaración responsable para inicio obras:**

- Documento en el que se establezca el plazo de la prórroga y se declare que, a la fecha de presentación de la comunicación, la licencia o declaración responsable es conforme con la ordenación urbanística vigente, de acuerdo con art. 173.2 de la LOUA y 22.2 del RDU.

**Prórroga de licencia o declaración responsable para terminación de las obras:**

- Informe del director de la obra sobre estado de ejecución de las obras y Certificación de la obra ejecutada
- Documento en el que se establezca el plazo de la prórroga y se declare que, a la fecha de presentación de la comunicación, la licencia o declaración responsable es conforme con la ordenación urbanística vigente, de acuerdo con art. 173.2 de la LOUA y 22.2 del RDU.

**Paralización de las obras:**

- Acta suscrita por promotor, contratista y dirección facultativa en el que conste la orden de paralización.
- Documento técnico con medidas de seguridad a adoptar.

**Cambio de dirección facultativa:**

- Acta suscrita por promotor, contratista y dirección facultativa en el que conste la orden de paralización.
- Documento técnico con medidas de seguridad a adoptar.

**Otras actuaciones que se pretenda comunicar:**

- Documentación que se aporta:

La presente Comunicación se presenta en el Ayuntamiento **sin perjuicio de las que deban realizarse a las restantes administraciones de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.**

## IV. COMUNICACIÓN

**El abajo firmante COMUNICA BAJO SU RESPONSABILIDAD que los datos reseñados en la presente comunicación son ciertos, así como todos los documentos que se adjuntan, y específicamente:**

- Primero.-** Para la comunicación de prórrogas, que la licencia urbanística o declaración responsable que se prorroga está en vigor, según los plazos establecidos, y es conforme con la ordenación urbanística vigente.
- Segundo.-** Para la comunicación de transmisión de la licencia o declaración responsable, que la misma no se producirá en tanto no se constituya garantías o avales idénticos, a los que tuviese constituida el transmitente.
- Tercero.-** Para la comunicación de prórroga del inicio de las obras o de su finalización, que la prórroga solo podrá ser comunicada una vez y, como máximo, por el mismo tiempo que se estableció en la licencia o declaración responsable de referencia.
- Cuarto.-** Para la comunicación de paralización de las obras, que se compromete al mantenimiento de las medidas de seguridad recogidas en el documento técnico que se adjunta.

En	, a de	de	.
Fdo:		Fdo:	
EL TITULAR DE LA LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE, O SU REPRESENTANTE LEGAL		EL ADQUIRENTE DE LA LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE, O SU REPRESENTANTE LEGAL	
		(Solo si procede)	

### EFFECTOS DE LA COMUNICACIÓN PREVIA

- 1.** La comunicación previa faculta para la realización de las actuaciones desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación necesaria en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que corresponda a este Ayuntamiento. En el caso de la comunicación de inicio de obras amparada en licencia obtenida por silencio, dicho inicio habrá de demorarse al menos 10 días, según dispone el art. 172.5ª) del RDUa.
- 2.** La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la documentación requerida, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de los hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.
- 3.** En ningún caso se entenderán adquiridas por comunicación previa facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a comunicación previa que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las comunicadas, 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.
- 4.** Serán responsables con carácter exclusivo de la veracidad de los datos aportados, y dentro del marco de responsabilidades establecido por la normativa aplicable, los promotores y los técnicos firmantes de los correspondientes certificados presentados, cuando proceda, pudiendo conllevar además la correspondiente instrucción de expediente sancionador.