



**Ordenanza 37**

**ORDENANZA REGULADORA DEL RÉGIMEN DE LA  
DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA EL EJERCICIO  
DE ACTOS DE USO DEL SUELO SOMETIDOS A LA  
MISMA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMAZAN**

**PREAMBULO**

En el Boletín Oficial de Castilla y León del día 19 de septiembre de 2014, se publicó la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, que ha entrado en vigor el pasado 19 de octubre.

Esta Ley parte de la idea de que la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas deben ser objetivos prioritarios de la actuación urbanística de las ciudades de Castilla y León y pretende establecer un régimen jurídico adecuado para gestionar estos procesos, en el marco de lo establecido con carácter básico por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El capítulo I del Título V, relativo a la licencia urbanística, se divide ahora en dos secciones.

La sección 1ª denominada "Licencia urbanística".

La sección 2ª, denominada "Declaración responsable".

Modificaciones respecto de la licencia urbanística (Sección 1ª):



Se modifican los supuestos de actos sujetos a licencia recogidos en el artículo 97 y parte de los que se incluían antes en este artículo pasan a estar sujetos a declaración responsable.

Se mantiene la licencia para los actos de uso de suelo más relevantes: construcciones e instalaciones de nueva planta, ampliación de construcciones y demolición de construcciones.

La modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, requerirá licencia cuanto tenga carácter integral o total y declaración responsable en los demás casos.

Se somete expresamente a licencia la constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

También se añade a los supuestos para los que se necesita licencia la ejecución de obras o instalaciones en el subsuelo, siempre que tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.

Se deja abierta la relación de estos actos a otros que se determinen reglamentariamente.

Se adapta el régimen del silencio al establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, con la particularidad de que la licencia de primera ocupación que hasta ahora venía sometida al régimen de silencio positivo pasa a ser un supuesto de silencio negativo.

Los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización antes se podían fijar en el planeamiento o en la licencia, mientras que ahora ya sólo se fijan en la licencia.



Modificaciones respecto de la “declaración responsable” (sección 2ª):

Se añaden a la Ley los artículos 105 bis a 105 quater. - Se determinan los supuestos sometidos al régimen de declaración responsable.

La formalización de la declaración responsable no prejuzga ni perjudica derechos patrimoniales del promotor ni de terceros, y sólo producirá efectos entre el Ayuntamiento y el promotor

Se determina la documentación que ha de acompañar a la declaración responsable

Se regulan los efectos de la presentación de la declaración responsable:

1. El declarante quedará legitimado para realizar el acto de uso del suelo declarado, en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico.

2. El acto declarado podrá ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

- Los actos legitimados por declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización que se determinen reglamentariamente. D

el mismo modo se establecerá el régimen de prórrogas y los supuestos de interrupción de plazos. El régimen de caducidad será el señalado en el artículo 103.-



Modificaciones: Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración responsable complementaria.

Con esta normativa legal, en esta Ordenanza específica, se destina a regular los actos de uso de suelo que no requieren de licencia urbanística, por el procedimiento de declaración responsable. A tenor de lo dispuesto en la Ley, se legitima la realización de determinadas actuaciones solo con comunicarlos a la Administración Municipal con las formalidades establecidas.

## **INDICE DE ARTICULOS:**

### **CAPÍTULO PRIMERO**

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Definiciones

Artículo 3. Ámbito de aplicación

Artículo 4. Documentación que debe acompañar a la declaración responsable urbanística

Artículo 5. Modelos normalizados y documentación necesaria

### **CAPÍTULO SEGUNDO**

*Procedimiento*

Artículo 6. Toma de conocimiento

Artículo 7. Comprobación previa

Artículo 8. Finalización

### **CAPÍTULO TERCERO**

*Comprobación e Inspección*

Artículo 8. Actividad de comprobación e inspección

Artículo 9. Actas de comprobación e inspección



Artículo 10. Suspensión de los actos de uso del suelo.

#### CAPÍTULO CUARTO

Régimen sancionador

Artículo 11. Infracciones y sanciones

Disposición adicional única: Modelos de documentos (Aprobado en la Junta de Gobierno de )

Disposición transitoria primera

Disposición derogatoria

Disposición final. Entrada en vigor

Anexo:

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### *Disposiciones generales*

#### **Artículo 1. Objeto.**

1. La presente Ordenanza recae sobre los supuestos en que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), según redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, no sea exigible licencia urbanística previa para el ejercicio de determinados actos del uso del suelo regulados en la misma; y, por lo tanto, les sea aplicable el **régimen de declaración responsable** a que se refiere el artículo 105 bis de esta norma en relación lo dispuesto en el artículo 84.1 c) de la Ley 7/1985, de dos de abril de Bases de Régimen Local (LBRL) y 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAPyPAC).



2. La finalidad de esta Ordenanza, según lo dispuesto en los artículos 84 ter. de la LBRL, es regular dentro del marco de las competencias municipales el establecimiento y planificación del **procedimiento de comunicación** (declaración responsable) necesario, así como los de **verificación/ comprobación posterior** de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de esta declaración responsable, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 105 quáter 2 b) y 71 bis de la LRJAPyPAC.

3. Y, su propósito último, no es otro que garantizar que los actos de uso del suelo sujetos ahora a declaración responsable se ejecutan conforme a la legislación y planeamiento urbanísticos.

## **Artículo 2. Definiciones.**

A los efectos de esta Ordenanza se entenderá por:

1. “Actos de uso del suelo”. Aquellas acciones que incidan en la utilización del suelo necesitadas de control urbanístico del Ayuntamiento, bien sea mediante licencia urbanística, artículo 97 del LUCyL o declaración responsable, artículo 105 bis del misma LUCyL.

2. «Declaración responsable urbanística»: El documento mediante el cual su promotor manifiesta bajo su exclusiva responsabilidad que los actos a los que se refiere cumplen las condiciones prescritas en la normativa aplicable, que posee la documentación técnica exigible que así lo acredita, y que se compromete a mantener el citado cumplimiento durante el tiempo que dure el ejercicio de los actos a los que se refiere. (artículo 105 ter de la LUCyL).

3. «Licencia urbanística»: Cualquier acto expreso o tácito del Ayuntamiento que se exija, con carácter previo, para el ejercicio de cualquier acto de uso del suelo recogido en el artículo 97 de la LUCyL.



### **Artículo 3. Ámbito de aplicación.**

El régimen de **declaración responsable** y control posterior, según el artículo 105 bis de la LUCyL, se aplica a los siguientes actos de uso del suelo:

*a) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter no integral o parcial.*

*b) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.*

*c) Cerramientos y vallados.*

*d) Vallas y carteles publicitarios visibles de (desde) la vía pública.*

*e) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.*

*f) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.*

*g) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.*

*h) Obras menores tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.*

*i) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.*

De acuerdo al anterior precepto, estarán exentos de este régimen los supuestos citados en el artículo 97. 2 de la LUCyL.

### **Artículo 4. Documentación que debe acompañar a la declaración responsable urbanística.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 quáter. 1 de la LUCyL, para legitimar la ejecución de los actos sujetos a declaración responsable, el promotor acompañara al documento conteniendo la misma en el Ayuntamiento la siguiente documentación.



**1. Proyecto de obras**, cuando sea legalmente exigible, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), entre otras normas.

Se considera **que no requieren proyecto**:

a) **Respecto a las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones o instalaciones, cuando tengan carácter no integral o parcial.**

Aquellas que no alteren:

- Elementos estructurales; portantes o resistentes de la edificación, tales como cimentación y estructuras.
- Elementos funcionales: Usos, instalaciones generales.
- Elementos formales; composición exterior de fachada, volumen.

b) **Respecto a las obras menores.** Aquellas tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos (reparación de cubiertas y azoteas), alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior (colocación y sustitución de puertas, persianas en aperturas existentes etc.), fontanería (reparación y sustitución parcial de tuberías, desagües y albañales, formación y modificación de aseos etc.), instalaciones eléctricas, enlucidos, pinturas, reparación de fachadas, escaparates siempre que no alteren los huecos existentes así como la ejecución de cualesquiera otras pequeñas obras interiores.

**2. Memoria.** Que habrá de describir de forma suficiente las características del acto de uso del suelo cuya ejecución se pretende llevar a cabo. A tal efecto el promotor de la actuación deberá presentar documento emitido por empresa constructora o técnico competente que refleje el Presupuesto de Ejecución Material, con indicación de partidas y unidades, así como una Memoria Descriptiva y justificativa de las obras a realizar.

**3. Copia de las autorizaciones de otras administraciones** que sean legalmente exigibles en su caso.



■ Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con un mismo acto del suelo que se pretende ejecutar las declaraciones responsables, se tramitarán conjuntamente

### **Artículo 5. Modelos normalizados y documentación necesaria.**

1.- Se adoptan los modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida, que se recogen en el ANEXO de esta Ordenanza. Dichos modelos estarán a disposición de los ciudadanos por medios electrónicos en las correspondientes oficinas municipales. (Aprobado por Junta de Gobierno de )

2.- En las actuaciones sometidas a **declaración responsable se aportará** la siguiente documentación:

1. Modelo normalizado que figura en el ANEXO de declaración responsable debidamente cumplimentado, en el que se acredite debidamente la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante. Deberá contener igualmente este documento una manifestación explícita y bajo la responsabilidad del declarante de que los actos a los que se refiere cumplen las condiciones prescritas en la normativa aplicable, así como de que se posee la documentación técnica que así lo acredita y que se compromete a mantener el citado cumplimiento durante el tiempo que dure el ejercicio de los actos a los que se refiere.
2. Acreditación de la representación, en los casos en que proceda.
3. Justificante de pago del abono del tributo correspondiente, cuando, de acuerdo a sus respectivas Ordenanzas fiscales reguladoras sea exigible: Tasa por otorgamiento de licencias urbanísticas y tramitación de la declaración responsable o comunicación previa; Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).



Además se deberá presentar la siguiente documentación:

- Proyecto técnico, si así lo exige la LOE u otra legislación al respecto
- Memoria Valorada de las obras a realizar, cuando el proyecto técnico no resulte legalmente exigible.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

*Procedimiento:*

### **Artículo 6. Toma de conocimiento.**

La presentación de la correspondiente declaración responsable acompañada de la documentación que exige el artículo 105 quáter 1 de la LUCyL legitima y faculta al interesado para el inicio de los actos de uso del suelo recogidos en el artículo 105 bis 1 de esta misma norma; y, lo harán, desde el mismo día de la presentación o desde la fecha manifestada de inicio.

La copia de la documentación presentada y debidamente sellada o el recibo emitido por el registro electrónico tendrá la consideración de toma de conocimiento por la Administración. Este documento, que no tiene naturaleza de autorización administrativa, deberá facilitarse cuando por la Administración pueda inspeccionarse la ejecución de estos actos de uso del suelo.

### **Artículo 7. Comprobación previa.**

1. Si la declaración responsable no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de la inmediata suspensión del acto de uso del suelo declarado en caso de que éstos tengan carácter esencial o relevante (al menos el proyecto técnico/memoria descriptiva y autorizaciones



administrativas preceptivas, caso de requerirse legalmente). De igual forma, se indicará que si no subsanara la declaración responsable en el plazo establecido se resolverá tener por no presentada la declaración responsable con archivo de actuaciones, conllevando la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio del acto del suelo correspondiente.

2. En cualquier momento, tras la presentación de la declaración responsable, podrá requerirse al interesado que aporte al expediente administrativo o exhiba la documentación que haya declarado poseer así como la demás que sea pertinente para la comprobación de la actividad.

### **Artículo 8. Finalización.**

Si la declaración responsable y la documentación que la acompaña, una vez comprobada en fase de instrucción por los servicios municipales, fuera correcta y ajustada a la legalidad, aún no siendo preciso adoptar resolución expresa de ninguna clase y solo estará sujeta a la inspección municipal la ejecución de los actos de uso del suelo hasta su normal terminación, se dará cuenta a la Junta de Gobierno Local, quien tomara conocimiento de la Declaración responsable, y aprobará las liquidaciones correspondientes por el concepto de ICIO de Tasa por Licencia Urbanística.

- Por el contrario, si en las labores de control se detecta:

- No presentación de declaración responsable.
- Existencia de inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.

En este caso deberá adoptarse resolución motivada, que, cuando así se requiera habrá de venir precedida de los trámites que resulten necesarios<sup>1</sup>. Determinará esta resolución la imposibilidad de continuar con el ejercicio del acto del suelo

---

<sup>1</sup> El de audiencia, entre ellos.



desde el momento en que se tenga constancia de que se produce, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### *Comprobación e Inspección:*

#### **Artículo 9. Actividad de comprobación e inspección.**

1. Las actuaciones de comprobación e inspección se ajustarán a lo establecido en la Sección 2ª, “Inspección urbanística” (artículos 337 a 340), del Capítulo III, Título IV del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL). En ausencia de las mismas serán de aplicación los preceptos contenidos en el presente Capítulo.

2. Los servicios municipales competentes realizarán, en cualquier momento, las inspecciones y comprobaciones que se consideren necesarias en relación con los actos de uso del suelo objeto de esta Ordenanza, en el ejercicio de las competencias atribuidas por la legislación vigente, sin perjuicio de que pueda exigirse la presentación de la documentación acreditativa del cumplimiento de cualquier extremo basado en la normativa de aplicación.

3. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción, se advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y se formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

#### **Artículo 10. Actas de comprobación e inspección.**

1. De la actuación de comprobación o inspección se levantará acta o diligencia de inspección en los términos establecidos en los artículos 339 y 340 del RUCyL.



### **Artículo 11. Suspensión de los actos de uso del suelo.**

1. Todo acto de uso del suelo a que hace referencia la presente Ordenanza que se compruebe ejerza sin la presentación de la correspondiente declaración responsable será suspendido de inmediato, artículo 122 bis de la LUCyL, en relación con las medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística reguladas para los actos sin licencia en el artículo 113 de la LUCyL y 341 del RUCyL, con las debidas adaptaciones para el caso de la declaración responsable.

2. Asimismo, el acto de motivado que resuelva por parte de la Administración Pública la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe a una declaración responsable, ordenará, igualmente, la paralización inmediata de los actos que se estuvieran realizando a su amparo (artículo 119 de la LUCyL).

3. La resolución por la que se ordene la suspensión de los actos a los que se refiere los anteriores apartados que tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, deberá notificarse al interesado. En la suspensión que se contempla en el apartado 1, al tratarse meramente de una medida cautelar, no será preceptivo para su adopción el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística y sancionador puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### *Régimen sancionador:*

### **Artículo 12. Infracciones y sanciones.**

Con referencia a los actos de uso del suelo que se recogen en esta Ordenanza, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 122 bis del la LUCyL, tienen la



consideración de infracciones administrativas las acciones y omisiones que (debidamente adaptadas al supuesto de las declaraciones responsables) se contemplan para las licencias urbanísticas en los artículos, 115 (infracciones urbanísticas), 116 (responsables) y 117 (sanciones) de la LUCyL, así como Sección 4ª (Infracciones y personas responsable, Sección 5ª (Sanciones) y Sección 6ª (Procedimiento sancionador) del RUCyL.

*Disposición adicional única. Modelos de documentos.*

1. Se establecen el correspondiente modelo normalizado de declaración responsable, en el Anexo.
2. Se faculta a la Junta de Gobierno Local, para la aprobación y modificación de cuantos modelos normalizados de documentos requiera el desarrollo de esta Ordenanza.

**Disposición transitoria primera: Procedimientos en tramitación.**

En relación con los procedimientos de licencia urbanística iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, los interesados podrán continuar la tramitación de los mismos por los procedimientos o regímenes regulados en la presente, mediante comunicación a este Ayuntamiento.

**Disposición derogatoria:**

Quedan derogadas cuantas disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ordenanza.



*Ayuntamiento de Almazán (Soria)*

### **Disposición final: Entrada en vigor.**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles siguientes al de su completa publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

En Almazán a 14 de noviembre de 2014

El Alcalde

Fdo. Jose Antonio de Miguel Nieto.