

PROJECTE DE DECRET XX/2020, de XX de XXX, del Consell, pel qual es desenvolupa, en immobles amb destinació a habitatge, la declaració responsable per a la primera ocupació i successives.

Índex

PREÀMBUL

CAPÍTOL I

Article 1. Objecte.

Article 2. Àmbit d'aplicació.

CAPÍTOL II

Article 3. Declaració responsable de primera ocupació.

Article 4. Declaracions responsables parcials.

Article 5. Documentació necessària per a la sol·licitud de primera ocupació.

Article 6. Declaracions responsables per a segona ocupació i posteriors.

Article 7. Documentació necessària per a la sol·licitud de segona i ulteriors ocupacions.

CAPÍTOL III

Article 8. Efectes de la declaració responsable.

Article 9. Procediment per a la sol·licitud d'ocupació.

Article 10. Ineficàcia de la declaració responsable.

Article 11. Utilització de mitjans electrònics.

CAPÍTOL IV

Article 12. Constitució de garantia o assegurança.

Article 13. Règim sancionador.

Article 14. Tècnic competent.

Disposició addicional. Condicions de disseny i qualitat.

Disposició transitòria. Títols atorgats amb anterioritat.

Disposició final primera. Habilitació per al desenvolupament d'aquest decret.

Disposició final segona. Entrada en vigor.

ANNEX I. Model de declaració responsable.

ANNEX II. Model de certificat de conformitat d'obres realitzades.

PREÀMBUL

I

La Generalitat, en el seu interès sobre la millora en la qualitat de vida de la ciutadania, ve formulant diverses polítiques entre les quals són de gran rellevància les dirigides a afavorir l'accés i l'ocupació de l'habitatge, entesa aquesta com un dret vinculat al desenvolupament d'una vida digna, en el marc del que es disposa en l'article 47 de la Constitució Espanyola.

El conjunt dels mecanismes regulats en aquest decret s'entendrà orientat cap al complet desenvolupament de la funció social de l'habitatge que imposa el marc normatiu i constitucional adés esmentat, en concret quant a l'objectiu de promoció de l'accés i ocupació de l'habitatge.

Amb l'objectiu de fer efectiu i donar ple compliment al dret a l'habitatge, s'adopten a través d'aquest decret mesures dirigides a l'agilitació de tràmits, afavorint l'impuls i dinamització de l'activitat econòmica per a facilitar la primera ocupació i posteriors.

II

La legislació valenciana en matèria d'urbanisme, concretament l'article 214 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana, recull sota la rúbrica "actuacions subjectes a declaració responsable" un ampli ventall d'actes subjectes a aquesta fórmula de tramitació, entre els quals l'apartat f) inclou els de primera ocupació de les edificacions i instal·lacions, conclosa la seua construcció, d'acord amb el que es preveu en la legislació vigent en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació, així com el segon i següents actes d'ocupació d'habitatges.

La declaració responsable s'institueix, per tant, com a títol habilitant suficient per a ocupar l'habitatge, juntament amb la documentació mínima que siga necessària i el compliment dels requisits legals.

En el marc normatiu actual hem de tindre en compte que la Llei 5/2014 no desenvolupa el règim jurídic de la declaració responsable i que, a més, faculta els ajuntaments per a sotmetre tals actes d'ocupació a llicència expressa a través de les seues ordenances reguladores.

Amb anterioritat a la legislació urbanística, la regulació que la legislació d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació realitza de les llicències d'ocupació configura un règim d'intervenció prèvia. Així ho estableix el seu article 26:

"L'ajuntament atorgarà la llicència municipal [...] d'ocupació conforme al que es disposa en matèria de competència i procediment per la legislació de règim local, la de procediment administratiu comú, i qualsevol altra que fos aplicable, així com a les condicions que reglamentàriament establisca la Generalitat."

Cal assenyalar, així mateix, que si les corporacions municipals desenvolupen el règim de declaració responsable conforme a la legislació urbanística, el citat article 214, en el seu apartat tercer, els atorga la potestat d'exigir l'aportació d'una certificació emesa per un organisme de certificació administrativa o un col·legi professional, en els termes degudament establits en la disposició addicional novena de la LOTUP.

A l'efecte d'aclarir, simplificar i agilitar aquest procediment, i davant la necessitat de procurar als ciutadans un tractament comú davant totes les administracions, el present decret desenvolupa el que es disposa en la legislació urbanística i d'ordenació de l'edificació, amb vocació harmonitzadora i amb ple respecte a l'autonomia local. Aquesta norma serà aplicable en tot l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, unificant el seu règim jurídic, excepte en aquells municipis que exercisquen la facultat continguda en l'article 214 de sotmetre a llicència expressa, mitjançant ordenança, aquests actes d'ocupació d'habitatges, i sense perjudici d'exigir certificat d'organisme de certificació administrativa en el cas de no exercir aquesta facultat.

La simplificació procedimental es justifica en el fet que l'administració realitza el control d'adequació de l'obra a la legalitat urbanística amb la concessió de la llicència d'obres, verificant en control posterior (com a acte reglat i de pura comprovació) que l'execució de l'obra s'ajusta a la llicència concedida, la qual cosa permet que s'articule a través d'una declaració responsable.

Per això, el judici a realitzar per l'administració sobre si l'edificació s'ajusta a l'ordenat, i l'edificat al projectat, pot traslladar-se amb total seguretat jurídica a un moment posterior a la presentació de la documentació que així ho acredite.

Així, a través d'aquest decret s'apliquen en el nostre àmbit tècniques normatives innovadores, com la introducció de les noves tecnologies de la informació i el coneixement en el procediment, fent eficaç el principi de simplificació procedimental (agilitació de tràmits i reducció de documentació en la seua màxima expressió) i de millora reguladora (s'unifica la normativa enfront de la dispersió), el que reforça les potestats de control de les corporacions municipals, destinatàries principals d'aquest decret.

La competència per a establir aquesta regulació amb rang reglamentari, deriva els articles 26 i 36 de la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació, per a ordenar l'activitat municipal en el seu atorgament, amb vista a les condicions que reglamentàriament establisca la Generalitat.

III

El present decret s'estructura en 4 capítols amb 14 articles. El capítol primer regula el seu objecte i àmbit d'aplicació, que se circumscriu a aquells supòsits que permeten l'exercici de tècniques de control posterior, a exclusió d'aquelles situacions jurídiques que per les seues característiques o incidència urbanística o ambiental requerisquen un tractament diferenciat; per la qual cosa no és aplicable aquest decret en sòl urbanitzable i no urbanitzable, habitatges fora d'ordenació i pendents de legalització, o que es troben incursos en un expedient d'infracció urbanística.

El capítol segon es dedica a la declaració responsable, com a mitjà d'intervenció administrativa menys restrictiu, constituïda en vehicle ordinari per a l'exercici dels drets d'ús vinculats als habitatges acabats, i el necessari control de les condicions d'habitabilitat dels habitatges i de l'adequació de les obres executades al projecte.

En funció dels objectius de clarificació i agilitació adés esmentats, es regula conforme a la normativa actual la primera ocupació d'habitatges i instal·lacions i les posteriors ocupacions, per renovació de subministraments o transmissió de la propietat, transcorreguts deu anys des de la primera ocupació.

En nom de la simplificació es limiten els documents a requerir juntament amb la presentació de la declaració responsable i s'agilita el tràmit distribuïnt la presentació de la documentació en dues fites temporals: una documentació mínima indispensable juntament amb la presentació de la declaració responsable; i amb posterioritat, s'afig la documentació tècnica en la visita d'inspecció, si fa el cas, relativa a serveis i subministraments, seguretat, salubritat i accessibilitat, soroll, i altres elements preceptius establits per la normativa sectorial, a requeriment tècnic.

En el capítol tercer es regulen els efectes que produeix la declaració responsable i el seu àmbit temporal. Conforme a la legislació de procediment administratiu comú, la mateixa desplega tots els seus efectes, des del dia de la seua presentació, sense perjudici del necessari reforç de les facultats de control, inspecció i investigació que corresponen a les corporacions municipals.

A més, en aquest capítol es desenvolupa el procediment a seguir en la seua tramitació, i es fa constar la necessitat d'un acte exprés per a la denegació.

Per a finalitzar el capítol, s'institueix l'ús dels mitjans electrònics i telemàtics en el procediment d'inspecció per a l'exercici de les facultats de control, permetent-ne l'ús per a girar visites d'inspecció telemàtiques o aportar documentació gràfica i audiovisual en format electrònic que permeten a l'ajuntament la comprovació dels requisits habilitants per a l'exercici del dret i l'adequació de l'executat al contingut de la declaració. De tot l'actuat es deixarà constància en una acta d'inspecció electrònica.

El capítol quart regula el sistema de garanties i el règim sancionador, amb una remissió expressa al contingut en legislació urbanística.

Finalment, i per a facilitar l'exercici dels drets d'ús i ocupació dels habitatges, s'estableixen models normalitzats tant de la pròpia declaració responsable com del certificat del facultatiu sobre comprovació de les obres, i un quadre resum de la documentació.

IV

El present decret s'aprova a l'empara del que s'estableix en l'article 49.1.9a de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, i article 47 i 148.3 de la Constitució espanyola.

I l'article 36 Coordinació administrativa de la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació: "1. La Generalitat podrà dictar les normes necessàries per a ordenar l'activitat municipal en l'atorgament de llicències d'ocupació, tant la primera com les ulteriors, la inspecció i la revocació."

Durant el procediment d'elaboració i tramitació del present decret, han sigut consultats els principals agents públics i privats afectats, i s'han recollit els informes preceptius.

En compliment del que s'estableix en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, en l'elaboració de la present regulació s'ha actuat d'acord amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

Així, la present disposició es gesta en virtut del principi de necessitat i eficàcia, ja que les innovacions normatives hagudes en els últims anys urgeixen a posar en pràctica totes les mesures de simplificació i agilitat administrativa i responsabilitat professional i social que siga possible arbitrar, i entre elles, la que ací es promou, resultant la via reglamentària un instrument adequat per a la consecució dels objectius que la inspiren.

El decret, en emmarcar-se de manera harmonitzada en les disposicions legals adés citades i no introduir noves obligacions que puguen desvirtuar el seu sentit, respon al principi de proporcionalitat.

Quant al principi de seguretat jurídica, aquesta disposició es concep d'acord amb la normativa bàsica i la de rang superior per a crear un instrument jurídic de caràcter estable i clarificador que responga, a més, al principi d'eficiència, defugint càrregues administratives innecessàries o accessòries en congruència amb la seua finalitat simplificadora i agilitzadora, tot afavorint la deguda implantació de processos de tramitació electrònica integrada, i racionalitzant amb això la gestió dels recursos públics.

CAPÍTOL I

Article 1. Objecte

Aquest decret es dicta en desenvolupament de la legislació urbanística i d'edificació, i té per objecte regular l'exercici, a través del procediment de declaració responsable, del dret a la primera ocupació i successives dels habitatges en sòl urbà.

Article 2. Àmbit d'aplicació

1. L'ocupació d'habitatges i edificis i instal·lacions destinades a habitatge s'exerceix mitjançant el reconeixement i empara de l'aptitud per al seu ús. És títol habilitant per al seu exercici la declaració responsable regulada en aquest decret, que tindrà per objecte acreditar l'adequació de l'obra executada al projecte per al qual va ser concedida la llicència urbanística municipal d'edificació, i el compliment de les condicions d'habitabilitat i l'aptitud per a la seua posada en ús, conforme a les exigències de disseny i qualitat o qualssevol altres exigibles per a la seua destinació a habitatge conforme a l'ordenació urbanística aplicable.

2. El present decret és aplicable tant als habitatges d'obra nova, com als habitatges existents sobre els quals s'hagen efectuat obres d'ampliació, reforma o rehabilitació que n'alteren la configuració arquitectònica o estructural, en els termes de la legislació d'ordenació de l'edificació, en sòl urbà, consolidat o no consolidat.

3. Les declaracions responsables manifesten, sota la responsabilitat de la persona declarant, la veracitat del que s'hi exposa, que compleix tots els requisits tècnics i administratius establits en la normativa vigent, i que es compromet a mantindre el seu compliment durant el període de temps inherent a aquest reconeixement o exercici.

4. Les declaracions responsables d'ocupació es presentaran davant l'ajuntament on radique l'immoble. En tot cas, s'acompanyaran amb les autoritzacions prèvies o informes preceptius previs a l'exercici del dret, conforme a la normativa d'aplicació o, si escau, certificat administratiu del silenci produït.

5. La declaració responsable d'ocupació regulada en aquest decret, no és aplicable:

- a) Als habitatges i edificis destinats a ús d'habitatge, situats en sòl urbanitzable i no urbanitzable.
- b) A habitatges fora d'ordenació i pendents de legalització.
- c) A habitatges o parts d'aquests que manquen d'autorització prèvia per a la realització de les obres.

A aquests supòsits els serà aplicable el procediment previst en la seua normativa reguladora.

6. No podrà presentar-se declaració responsable d'ocupació quan s'haja iniciat per l'administració municipal expedient de protecció de la legalitat urbanística o expedient per infracció urbanística pendent de resolució.

CAPÍTOL II

Article 3. Declaració responsable de primera ocupació

Estan subjectes a declaració responsable de primera ocupació, de conformitat amb la legislació aplicable, les actuacions urbanístiques següents en edificacions de nova construcció i habitatges existents, incloses les catalogades o que disposen d'alguna mena de protecció ambiental, històrica artística o de protecció pública amb ús i destinació a habitatge:

- a) La primera ocupació i utilització en edificacions i instal·lacions de nova construcció, concloses les obres, en els termes de la legislació d'ordenació de l'edificació.
- b) La primera ocupació d'habitatges nous resultants d'obres de reforma, ampliació i rehabilitació, concloses aquestes.
- c) Les obres de l'apartat b) en edificacions existents, que suposen una modificació essencial, en els termes de la legislació d'ordenació de l'edificació, respecte a les condicions per les quals es va obtindre l'ocupació anterior i amb independència del temps transcorregut des de l'obtenció de l'ocupació anterior.
- d) En edificacions existents que manquen de títol habilitant d'ocupació, de conformitat amb la normativa aplicable, quan siga necessari formalitzar un nou contracte de subministrament d'aigua, gas o electricitat o cada vegada que es produísca la segona o posteriors transmissions de la propietat.
- e) Els canvis d'ús a habitatge.

Article 4. Declaracions responsables parcials

Quan l'aptitud i la seua adequació a la normativa urbanística permeta la utilització independent, autònoma i diferenciada de parts d'una edificació, conforme al que es disposa en la legislació d'ordenació de l'edificació, les persones interessades podran presentar declaració responsable d'ocupació, sempre que queden prou justificades les condicions d'utilització, salubritat i seguretat contra incendis de les parts de l'edifici que es pretén posar en ús, així com el funcionament autònom de les instal·lacions de l'edifici per al qual es pretén la utilització parcial, i que no perjudique les obres pendents d'execució contingudes en el projecte.

Article 5. Documentació necessària per a la sol·licitud de primera ocupació

1. La persona promotora presentarà, juntament amb la declaració responsable de primera ocupació d'habitatges, una vegada acabada l'edificació i complides les condicions assenyalades en la llicència d'obres, la documentació inicial següent:
 - a. Dades identificatives de la persona sol·licitant de conformitat a la legislació bàsica en matèria procedimental.
 - b. Documentació acreditativa de la propietat o possessió de l'habitatge mitjançant contracte corresponent, nota simple actualitzada del Registre de la propietat, còpia simple de l'escriptura de declaració d'obra nova i, si fa el cas, de divisió horitzontal, etc. En el cas de conjunt d'habitatges, aportar llistat on apareguen els titulars d'aquests habitatges o promotora sol·licitant, amb adreça, pis, porta, escala o qualsevol altre necessari i superfície útil de cada habitatge.
 - c. Còpia de la llicència d'obres concedida. Les modificacions realitzades respecte del projecte original que va obtenir llicència hauran d'estar incorporades amb anterioritat a la presentació de la declaració responsable d'ocupació i documentació, mitjançant la presentació del projecte final de l'obra executada.
 - d. Fotografies en suport digital, en color i amb indicació de la data, en les quals s'aprecie la situació dels vials que limiten amb la parcel·la, que descriuen la totalitat de l'edificació i plànol de situació.
 - e. Acta de recepció de l'obra en la qual s'ha d'incloure el cost final, efectiu i real de l'obra executada, subscripta pels agents que estableix la legislació aplicable.
 - f. Certificat final d'obra i d'instal·lacions, concorde a la legislació aplicable, expedit per la seua direcció facultativa i visat pels col·legis professionals corresponents, amb referència expressa a projectes parcials o complementaris, si fa el cas.
 - g. Certificat del facultatiu competent, conforme a model normalitzat segons annex II, en el qual declare de manera expressa la conformitat de les obres executades amb el projecte autoritzat per la llicència d'obres corresponent amb les modificacions aprovades, si escau, i s'ajusta a les condicions exigibles per a l'ús al qual es destina, i que inclourà les consideracions següents:
 - Si fa el cas, certificat final de les obres d'urbanització quan s'hagueren escomés simultàniament amb les d'edificació.
 - Llistat amb identificació de cada habitatge indicant la seua superfície útil.
 - Justificació del sistema de depuració d'aigües residuals.
 - h. Certificat de compliment de la normativa de prevenció i protecció contra incendis dels diferents elements de l'obra, exigits pel Codi tècnic de l'edificació, subscript per el/la tècnic/a redactor/a del projecte i visat pel corresponent col·legi professional, o còpia del contracte de manteniment dels equips de prevenció i extinció d'incendis.
 - i. Declaració d'alta o alteració cadastral conforme a model normalitzat, havent de constar com a ús d'habitatge en el cadastre.
 - j. Justificant de la liquidació dels tributs i altres ingressos de dret públic o privat que corresponguen.
2. La persona promotora manifestarà en la declaració responsable disposar de la documentació següent:

- a) Còpia del Llibre de l'edifici quan haja de constituir-se conforme a la legislació aplicable.
 - b) Certificat d'aïllament acústic i documentació justificativa dels mesuraments d'aïllament acústic realitzats, subscrit per les persones següents: constructora, promotora i tècnics directors de l'obra.
 - c) Document de registre de la certificació d'eficiència energètica de l'edifici acabat en el registre de certificació d'eficiència energètica d'edificis.
 - d) Sobre les instal·lacions d'accessibilitat a les telecomunicacions, haurà de disposar-se conforme a la legislació aplicable.
 - e) Document expedit per les companyies i entitats subministradores que acredite la disponibilitat de subministrament definitiu o d'haver abonat els drets d'escomeses generals, i que aquests serveis estan en disposició de ser contractats, o qualsevol altre mitjà que permeta deixar-ne constància (en tot cas aigua, subministrament d'energia elèctrica. Si en tinguera, a més, el de gas, telecomunicacions, energia tèrmica, etc.).
 - f) Còpia del certificat signat per la persona promotora i l'empresa gestora autoritzada acreditatiu de la destinació final dels residus generats en l'obra.
 - g) Si existeixen aparells elevadors, certificat de la posada en funcionament i el seu rendiment (butlletí d'instal·lació) supervisat per la Conselleria d'Indústria.
 - h) Certificat de connexió favorable a la xarxa de clavegueram o d'evacuació i tractament d'aigües residuals, emés per l'òrgan competent, o sistema de depuració integral d'aigües residuals, si manquen de connexió a la xarxa de clavegueram, de conformitat amb el planejament urbanístic.
 - i) Certificat de les instal·lacions del garatge en cas d'existència de garatge comunitari.
 - j) En cas de rehabilitació i/o reforma total o parcial, un certificat del tècnic competent director d'obra, en el qual conste que, després de la intervenció, les obres realitzades no afecten les condicions de seguretat, salubritat i adornament de tot l'edifici.
3. La documentació continguda en l'apartat anterior es posarà a la disposició del tècnic municipal, previ requeriment, en el moment en què s'inspeccione l'immoble.
 4. El certificat de conformitat regulat en l'apartat primer tindrà una validesa màxima de tres mesos des de la data de la seua signatura.

Article 6. Declaracions responsables per a segona ocupació i posteriors

1. Serà objecte de declaració responsable el segon o posterior acte d'ocupació dels habitatges en ocasió de la renovació de la declaració responsable. Les declaracions responsables regulades en aquest decret hauran de renovar-se, transcorreguts 10 anys des de l'obtenció de la primera ocupació:

- a) Cada vegada que es produísca la segona o posteriors transmissions de la propietat
- b) Quan siga necessari formalitzar un nou contracte de subministrament d'aigua, gas o electricitat.

2. La presentació de la segona o ulteriors declaracions responsables d'ocupació, davant l'ajuntament, es realitzarà adjuntant certificat del facultatiu competent que l'edifici o, si fa el cas, la part d'aquest susceptible d'un ús individualitzat, s'ajusta a les condicions que van suposar l'atorgament del títol habilitant anterior al que se sol·licita. S'aportarà, així mateix, còpia del Llibre de l'edifici corresponent o informe d'avaluació de l'edifici, quan així vinga exigint per la normativa d'aplicació.

3. El certificat tècnic haurà de fer referència a l'estat de l'habitatge i, si aquest compleix la normativa vigent en matèria d'habitabilitat, la seua superfície útil, i que no es tracta d'una edificació de nova construcció, havent d'especificar-se la classe de sòl en què se situa l'habitatge.

Article 7. Documentació necessària per a la sol·licitud de segona i ulteriors ocupacions

1. Les persones propietàries d'un habitatge estan obligades a presentar davant l'ajuntament, amb caràcter previ a l'ocupació, una declaració responsable, acompanyada, en els supòsits de segona o posteriors ocupacions, dels documents següents:

- a) Acreditació de la personalitat o de la representació.
- b) Document acreditatiu de la propietat o ocupació de l'habitatge.
- c) Documentació acreditativa de què no es tracta d'una edificació de nova construcció.
- d) Certificació expedida per tècnic competent, que l'edifici o, si fa el cas, la part d'aquest susceptible d'un ús individualitzat, s'ajusta a les condicions que van suposar l'atorgament del primer o anterior títol habilitant d'ocupació a la qual se sol·licita, i en particular a les condicions següents:
 - i) Adequada estabilitat estructural.
 - ii) Documentació acreditativa de l'alta i manteniment actualitzat de l'ascensor, en cas que existisca.
 - iii) Sistema de depuració d'aigües residuals.
 - iv) Fotografia en color de l'edifici o habitatge.
- e) Rebut de l'abonament dels serveis d'aigua i llum del període anterior o, en defecte d'això, certificació de les companyies subministradores sobre la contractació anterior dels serveis.
- f) Títol habilitant de l'ocupació anterior o cèdula de qualificació definitiva, en el cas que es tracte d'habitatge de protecció pública.

(reviseu quan, existint el títol, no es disposa de la documentació acreditativa).

2. El certificat regulat en l'apartat anterior tindrà una validesa màxima de tres mesos des de la data de la seua signatura.

CAPÍTOL III

Article 8. Efectes de la declaració responsable

1. De conformitat amb el que es disposa en la llei de procediment administratiu comú, la present declaració faculta per a l'ocupació i ús de l'immoble, des del dia de la seua presentació, sense perjudici de les potestats municipals de comprovació, control o inspecció dels requisits habilitants per a l'exercici del dret i de l'adequació de l'executat al contingut de la declaració.

Els efectes assenyalats es podran fer valdre sempre que el contingut de la declaració responsable siga conforme al planejament i la normativa urbanística, amb les condicions de la llicència d'obres atorgada, una vegada finalitzades aquestes, i vaja acompanyada de les autoritzacions i documentació requerida en cada cas per la normativa d'aplicació.

2. De conformitat amb el que es preveu en la legislació bàsica de procediment administratiu comú, per resolució de la corporació municipal es declararà la impossibilitat de continuar amb l'exercici del dret, o el cessament de l'ocupació o utilització, si fa el cas, sense perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives al fet que pertocara, des del moment en què es tinga constància d'alguna de les circumstàncies següents:

- a. La inexactitud, falsedat o omissió de caràcter essencial en qualsevol dada, manifestació o document que s'acompanye o incorpore a la declaració responsable.
- b. La no presentació, davant l'administració competent, de la declaració responsable de la documentació requerida, si escau, per a acreditar l'empene del declarat.
- c. La inobservança dels requisits necessaris per a aconseguir la seua finalitat, imposats per la normativa aplicable.
- d. L'incompliment dels requisits necessaris per a la destinació a l'ús previst. En aquest cas, si l'administració no adopta les mesures necessàries per al cessament de l'acte o ús en el termini de sis mesos des de la presentació de la declaració responsable, serà responsable dels perjudicis que puguin ocasionar-se a tercers de bona fe per l'omissió de tals mesures, de conformitat amb la legislació bàsica en matèria de sòl.

Article 9. Procediment de la declaració responsable

El procediment administratiu d'ocupació s'iniciarà amb la presentació de la pròpia declaració responsable, degudament emplenada conforme al model normalitzat, juntament amb la documentació exigida en cada cas.

1. La sol·licitud juntament amb la declaració responsable i la documentació que l'acompanye, es presentarà en les oficines de registre municipals, o mitjançant les altres formes previstes en la legislació de procediment administratiu comú.

2. L'ajuntament examinarà la conformitat del contingut de la declaració responsable i la seua documentació adjunta, en el termini màxim de 10 dies hàbils des de la presentació, i si aquesta no reuneix els requisits exigits o la documentació està incompleta, sense perjudici de les sancions que corresponguen, es requerirà la persona interessada per a l'esmena de deficiències o aclariment de la documentació, en els terminis establits en la legislació de procediment administratiu comú.

La formulació del requeriment impedirà que la declaració responsable tinga els efectes previstos en la normativa, en tot cas respecte de l'ocupació i ús de l'habitatge, i interromprà els terminis previstos per a l'exercici de les facultats d'inspecció, control i comprovació de l'administració.

Així mateix, la falta d'esmena en el termini atorgat pel requeriment determina el desistiment del procediment per part de la persona interessada. L'ajuntament comunicarà aquesta circumstància a la persona interessada, al Registre de la propietat i a les companyies subministradores.

3. La presentació de l'escrit d'esmena de deficiències davant l'ajuntament permetrà que la declaració responsable faça efecte i puga procedir-se a l'ocupació de l'habitatge, sempre que s'hagen esmenat les deficiències establides en el requeriment, juntament amb la documentació que així ho acredite.

L'escrit d'esmena haurà d'anar acompanyat de certificat signat per tècnic/a competent, en el qual es faça constar de manera individual el compliment de cadascuna de les mesures requerides, en els mateixos termes que la declaració inicial.

El termini d'esmena podrà ser ampliat conforme a la normativa de procediment administratiu comú.

La presentació de l'escrit d'esmena fora del termini establert impedirà l'ocupació de l'immoble sense prèvia fiscalització per l'administració.

4. De conformitat amb el que es disposa en la legislació del sòl, quan l'edificació no complisca els requisits necessaris per a l'ús previst, s'adoptaran les mesures necessàries en el termini de sis mesos des de la presentació de la declaració responsable, per al cessament de la primera ocupació declarada, incloent-hi la comunicació de tals circumstàncies a les companyies subministradores i a la Unitat de disciplina urbanística municipal. L'ajuntament podrà repercutir l'import de tals perjudicis en la persona obligada a la presentació de la declaració responsable.

5. Si la comprovació es realitza després del termini citat i les disconformitats o variacions tingueren caràcter puntual i no impediren l'ús en condicions de seguretat, salubritat i ambientals acceptable, no s'impedirà l'exercici de l'ocupació durant el temps atorgat per a l'esmena o, si fa el cas, per a la legalització de les modificacions.

Article 10. Ineficàcia de la declaració responsable

La denegació de l'ocupació, per no complir l'edificació o habitatge les condicions mínimes d'habitabilitat, la normativa sobre disseny i qualitat d'habitatges, o no ajustar-se a legislació urbanística, requerirà una resolució declarant la ineficàcia de la declaració.

Aquesta resolució, que esgota la via administrativa, podrà ser objecte de recurs conforme a la normativa de règim local aplicable.

Article 11. Utilització de mitjans electrònics

1. L'exercici de les facultats d'inspecció, comprovació i control per les corporacions municipals, podrà realitzar-se per mitjans electrònics, telemàtics o informàtics, sense perjudici de la visita d'inspecció in situ, que es regirà per la seua normativa reguladora.

2. La comprovació del compliment de les exigències establides per la normativa d'aplicació i la visita d'inspecció dirigida a comprovar aquest compliment, podran realitzar-se a través dels mitjans electrònics habilitats a l'efecte, permetent a les persones interessades aportar, com a documentació electrònica complementària, documentació fotogràfica en format electrònic o un arxiu de vídeo en format estàndard sense editar, compatibles amb els mitjans electrònics de l'ajuntament.

3. La documentació electrònica aportada serà subscripta per tècnic competent en matèria d'habitatge i edificació, conforme a la legislació aplicable, n'acreditarà la veracitat i contindrà referència a aquelles parts de l'edificació o habitatge que justifiquen, al costat de la documentació gràfica del projecte, el compliment de la normativa de disseny i qualitat corresponent, i en tot cas:
(possibilitat de referència normativa i evitar l'enumeració)

1. Per a cadascun dels habitatges, amb independència de la seua diferent tipologia:
 - a. Alcària mínima lliure.
 - b. Amplària del corredor i dels seus estrangulaments.
 - c. Equip de subministrament d'ACS.
 - d. Espai per a l'eixugat de la roba.
 - e. Equipament de cuina: pica amb aigua freda i calenta i evacuació; espai per a rentavaixel·la amb les preses d'aigua corresponents, desguàs i connexió elèctrica; espai per a cuina, forn i frigorífic amb connexió elèctrica.
 - f. Equipament de llavador: espai per a rentadora amb les preses d'aigua corresponents, desguàs i connexió elèctrica.
 - g. Acabats superficials dels recintes humits amb material llavable i impermeable, així com incombustible en el cas de les cuines.
 - h. Sistema d'enfosquiment de buits en dormitoris.
 - i. Ventilació de l'habitatge: detall de totes les fusteries en les quals s'assegure que almenys un terç del buit és practicable.
2. De cadascun dels habitatges adaptats, a més:
 - a. Justificar dimensions mínimes en buit d'accés i pas interiors, així com circulació interior adaptada
3. De les zones comunes de l'edifici:
 - a. Amplària en corredors i escales
 - b. Itinerari practicable, quan s'exigisca
 - c. Quan no s'exigisca ascensor, dimensions de la petja i contrapetja de l'escala.

4. Els ajuntaments podran requerir una altra documentació addicional, d'acord amb la normativa municipal en vigor, sense que en cap cas puguin limitar-se els efectes de la declaració responsable regulada en aquest decret.

5. De la visita d'inspecció girada a través de mitjans electrònics, informàtics o telemàtics, haurà d'estendre's la corresponent acta d'inspecció electrònica.

CAPÍTOL IV

Article 12. Constitució de garantia o assegurança

La presentació de la declaració responsable per a la primera ocupació d'edificacions o habitatges de nova construcció, excepte habitatges unifamiliars per a autopromoció, haurà d'anar acompanyada de la constitució d'una garantia o assegurança per la persona promotora, per l'import del 5% del valor de l'edificació o habitatge, en qualsevol de les formes admeses en dret. La garantia respondrà de la veracitat de les manifestacions contingudes en la declaració responsable.

La confiscació de la garantia només podrà decretar-se prèvia audiència de la persona interessada.

La garantia es retornarà, una vegada comprovades totes les manifestacions de la declaració responsable, com a màxim en el termini de 6 mesos.

Article 13. Règim sancionador

L'incompliment del que s'estableix en aquest decret serà sancionat amb inhabilitació i/o multa, sense perjudici de l'exigència de responsabilitats en l'ordre penal, civil o administratiu en què incórreguen els subjectes responsables, d'acord amb el que s'estableix en la legislació d'ordenació territorial i urbanística.

Article 14. Tècnic/a competent

Per als efectes del present decret i pel que fa als certificats de conformitat establits en els articles 5.1.g) per a primera ocupació i 7.d) per a segona ocupació, així com la documentació electrònica regulada en l'article 11.3, s'entendrà per tècnic/a competent a professionals amb prou capacitat tècnica, a aquells que posseïsquen la titulació acadèmica i professional habilitant, d'acord amb la normativa vigent en matèria d'habitatge i ordenació de l'edificació.

Disposició addicional. Condicions de disseny i qualitat

Sense perjudici de la documentació prevista en aquest decret, respecte de les condicions de disseny i qualitat, haurà d'estar-se al que es disposa en la normativa d'aplicació en funció de la data de sol·licitud de la llicència d'obres, conforme al regulat en la normativa per la qual s'aproven les exigències bàsiques de disseny i qualitat en edificis d'habitatges i allotjaments.

Disposició transitòria. Títols atorgats amb anterioritat

Les cèdules d'habitabilitat o llicències d'ocupació atorgades amb anterioritat a l'entrada en vigor del present decret, es regiran per la legislació vigent en el moment de la seua expedició, però s'entendran caducades quan es produïska el canvi d'ocupació. Per a les successives renovacions serà aplicable el que es disposa en aquest decret.

Disposició final primera. Habilitació per al desenvolupament mitjançant decret

La persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge i qualitat en l'edificació podrà dictar ordres per a desenvolupar la comprovació del compliment de les exigències establides per la normativa d'aplicació per mitjans electrònics.

Disposició final segona. Entrada en vigor

El present decret entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.