

SANTA CRUZ DE TENERIFE**Gerencia Municipal de Urbanismo****A N U N C I O****7487****149486**

En Santa Cruz de Tenerife, a 17 de noviembre de 2016.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el 28 de octubre de 2016, acordó aprobar inicialmente el documento de la Ordenanza Municipal Reguladora de los Regímenes de Intervención en Materia Urbanística: Licencias y Comunicaciones Previas, con el siguiente texto:

"ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS REGÍMENES DE INTERVENCIÓN EN MATERIA URBANÍSTICA: LICENCIAS Y COMUNICACIONES PREVIAS.

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	
CAPÍTULO I	
Disposiciones generales	
Artículo 1. Objeto	
Artículo 2. Ámbito de aplicación	
Artículo 3. Regímenes de intervención	
Artículo 4. Actuaciones urbanísticas sujetas a licencia	
Artículo 5. Actuaciones sujetas a comunicación previa	
Artículo 6. Actuaciones exentas	
Artículo 7. Actos no sujetos por estar amparados en otro título	
Artículo 8. Principios generales	
Artículo 9. Sujetos obligados	
Artículo 10. Órganos competentes	
Artículo 11. Régimen de colaboración	
CAPÍTULO II	
Régimen jurídico de las licencias urbanísticas	
SECCIÓN 1ª PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS	
Artículo 12. Solicitud de inicio	
Artículo 13. Instrucción del expediente	
Artículo 14. Trámite de audiencia	
Artículo 15. Finalización del procedimiento	
Artículo 16. Plazos para resolver	
Artículo 17. Comienzo de las obras	

Artículo 18. Eficacia temporal de las licencias	
Artículo 19. Caducidad de las licencias.....	
Artículo 20. Transmisión de las licencias.....	
Artículo 21. Publicidad de las actuaciones urbanísticas	
SECCIÓN 2ª. ESPECIALIDADES DE LOS BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.	
Artículo 22. Disposición general	
Artículo 23. Intervenciones en los Bienes inmuebles de Interés Cultural	
Artículo 24. Intervenciones en los conjuntos históricos.	
Artículo 25. Intervenciones en los bienes inmuebles catalogados.	
Artículo 26. Expedientes de ruina de bienes inmuebles de interés cultural	
CAPÍTULO III.....	
Régimen jurídico de la comunicación previa.....	
SECCIÓN 1ª RÉGIMEN DE LA COMUNICACIÓN PREVIA.....	
Artículo 27. De la comunicación previa.....	
Artículo 28. Presentación de la comunicación previa	
Artículo 29. Efectos de la comunicación	
SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE LA COMUNICACIÓN DE PRIMERA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES Y HABITABILIDAD DE VIVIENDAS.	
Artículo 30. Comunicación previa de primera ocupación y utilización.	
Artículo 31. Presentación de la comunicación previa de primera ocupación y utilización.....	
Artículo 32. Efectos de la comunicación previa de primera ocupación y utilización	
CAPÍTULO IV	
Otras disposiciones.....	
Artículo 33. Concurrencia con otros regímenes de intervención administrativa.....	
Artículo 34. Actuaciones promovidas por otras Administraciones Públicas.	
Artículo 35. Obras y usos provisionales.....	
DISPOSICIÓN ADICIONALES.....	
Primera. Colaboración con los colegios profesionales	
Segunda. Órgano competente	
DISPOSICIÓN TRANSITORIA Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor.....	
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	
DISPOSICIÓN FINAL	
ANEXOS	
ANEXO 1: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR A LA SOLICITUD DE LICENCIA	
ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR A LA COMUNICACIÓN PREVIA	
ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR A LA COMUNICACIÓN PREVIA PARA LA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES Y HABITABILIDAD.	

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La técnica de intervención administrativa por excelencia en el ámbito del derecho urbanístico ha sido la licencia. Se trata de una técnica de control previo que garantiza que la actuación que se solicita se adecua a la legalidad y al planeamiento urbanístico vigente en el municipio. No obstante, el marco normativo europeo ha venido introduciendo mecanismos orientados a simplificar la actividad de intervención administrativa dirigida al ciudadano eliminando la autorización previa en aquellos supuestos en los que no esté justificada.

La realidad es que en la Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, al igual que ocurre en muchos municipios españoles, buena parte de las licencias de obra solicitadas son para la realización de obras de escasa entidad y trascendencia urbanística, las denominadas obras menores. El concepto de obra menor no viene definido en la normativa urbanística canaria, sino que se trata de una construcción jurisprudencial que entiende por éstas las obras que se caracterizan por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica. Asimismo, es una práctica generalizada entender el concepto de obra menor “a sensu contrario” del término de obra mayor definido en el Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados, del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTCAN). La falta de precisión de dicho concepto genera numerosos problemas interpretativos, a lo que se debe añadir que, actualmente en la normativa urbanística canaria la única técnica de intervención administrativa en el uso y edificación del suelo es la licencia, lo que supone la existencia de un único procedimiento que, en muchas ocasiones se hace largo y costoso no sólo para el ciudadano sino también para el Ayuntamiento.

Teniendo en cuenta estas premisas el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife considera necesario adaptarse a las corrientes legislativas con clara tendencia liberalizadora procedentes del ámbito europeo. La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, conocida como Directiva de Servicios, establece principios de simplificación administrativa, aboga por limitar la autorización previa obligatoria a aquellos casos en que sea indispensable e introduce las técnicas de la declaración responsable o comunicación previa.

La transposición de esta Directiva al Derecho español se hizo principalmente por la Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y por la Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de determinadas leyes para su adaptación a las normas citadas. Entre las normas que modifica se encuentra el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en el que se otorga la facultad a la Administración Local de intervenir en la actividad administrativa de los ciudadanos a través de la comunicación previa o la declaración responsable. No obstante, ha existido una discusión tanto doctrinal como jurisprudencial acerca de si dicha Directiva es de aplicación al ámbito urbanístico. Esta discusión está hoy superada, y son varias las normativas urbanísticas autonómicas que ya recogen estos principios de simplificación administrativa y amplían los regímenes de intervención administrativa en las actuaciones urbanísticas a la comunicación previa y la declaración responsable.

En el ámbito urbanístico autonómico, el régimen de licencias urbanísticas se regula en los artículos 166 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Este texto sólo admite el régimen de comunicación previa o declaración responsable en el ámbito de la primera utilización y ocupación de las edificaciones. No obstante, la presente Ordenanza pretende llevar a cabo una adaptación de la normativa local a la Directiva de Servicios, partiendo de un enfoque razonable y prudente del problema, teniendo en cuenta de las dificultades normativas que existen con la legislación actual, pero siempre en aras del interés general.

De conformidad con los principios europeos, el esquema de control previo basado en una petición, verificación del cumplimiento de la legalidad aplicable y autorización expresa para que el particular pueda desarrollar una actuación, se ve sustancialmente alterado por la técnica de la declaración responsable o comunicación previa que permite iniciar la actuación sin esperar resolución expresa. No

existe procedimiento, no existen plazos, sólo a partir de una declaración o comunicación del particular del cumplimiento de la legalidad, junto con la aportación de carácter documental necesaria se puede iniciar la actuación. Todo ello sin perjuicio del control administrativo que pasa a ser “a posteriori”.

Esta Ordenanza regula como regímenes de intervención la licencia y la comunicación previa. El régimen de licencia sólo se aplicará a aquellas actuaciones urbanísticas en las que se aprecien razones imperiosas de interés general, concepto ampliamente desarrollado por la Unión Europea que hace referencia a actuaciones que por su naturaleza exijan una especial protección del orden urbanístico o del medio ambiente. El resto de actuaciones urbanísticas de reducido impacto urbanístico y escasa entidad técnica se legitimarán a través de la comunicación previa, entendiéndose por tal el documento mediante el que los interesados, bajo su responsabilidad, ponen en conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos, manifiestan que cumplen con los requisitos establecidos en la normativa vigente, aportan la documentación que así lo acredita y la que se exige en esta Ordenanza, además de comprometerse a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Esta Ordenanza ha tratado de superar el concepto de obra menor y por ello hace referencia a actuaciones sujetas a licencia, actuaciones sujetas a comunicación previa, actuaciones exceptuadas de intervención administrativa previa y actos no sujetos por estar amparados en otro título. No obstante, a los efectos de esta Ordenanza, se entiende por obras menores todas aquellas actuaciones sometidas al régimen de comunicación previa.

La Ordenanza se estructura en cinco capítulos y consta de cuarenta y tres artículos.

El Capítulo I establece las disposiciones generales, el objeto, los regímenes de intervención, la clasificación de las actuaciones sometidas a cada uno de los regímenes, una serie de principios de obligado cumplimiento y la posibilidad de intervención de las entidades colaboradoras en esta materia.

El Capítulo II define el régimen aplicable a las licencias urbanísticas, es decir, las anteriormente conocidas como obras mayores, o sea, la licencia tradicional. Consta de una Sección primera en la que se define y detalla el procedimiento para el otorgamiento de las mismas, su eficacia, caducidad y transmisión. Y de una Sección segunda referida a las especialidades de los bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico.

El Capítulo III define el régimen jurídico aplicable a la comunicación previa. La primera Sección hace referencia a la comunicación previa para actuaciones urbanísticas, mientras la segunda Sección hace referencia a la comunicación de primera ocupación y utilización.

El Capítulo IV establece otras disposiciones del régimen de intervención administrativa en los casos de concurrencia, otras administraciones públicas y obras y usos provisionales.

El Capítulo V recoge los aspectos de control, inspección y protección de legalidad urbanística, de acuerdo con la normativa vigente.

Finalmente, el régimen jurídico de esta Ordenanza queda completado con dos Disposiciones Adicionales, la primera dedicada a la posible colaboración con los colegios profesionales y la segunda referida al órgano competente. Una Disposición Transitoria, dedicada al régimen transitorio en la que se reconoce la posibilidad de acogerse al nuevo régimen regulado en esta ordenanza siempre que sea más beneficioso para el interesado. Una Disposición Derogatoria, en la que se derogan todas cuantas disposiciones municipales se opongan, contradigan o resulten incompatibles y una Disposición Final sobre la entrada en vigor.

Al objeto de flexibilizar la gestión y adaptación de la propia Ordenanza y complementar contenidos, se acompañan tres Anexos, referidos a la documentación requerida para cada uno de los regímenes de intervención. El primero se refiere a la documentación que se debe adjuntar a la solicitud de licencia, el segundo a la documentación que se debe aportar junto a la comunicación previa y el tercero con respecto a la documentación que se debe acompañar junto a la comunicación previa de primera ocupación y utilización.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Esta ordenanza tiene por objeto regular los regímenes de intervención en la actividad urbanística de los ciudadanos, así como regular el régimen jurídico de las licencias urbanísticas y de la comunicación previa. Además de establecer los mecanismos de inspección, comprobación, sanción y restauración de la legalidad, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal, autonómica y local.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza es aplicable a cualquier actuación urbanística, entendida ésta como cualquier actividad de construcción, edificación y uso del suelo que se realice en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 3. Regímenes de intervención

1. La intervención administrativa en las actuaciones urbanísticas se hará a través de las licencias y las comunicaciones previas.
2. Se integran en el régimen de licencia todas aquellas actuaciones urbanísticas en las que se aprecien «razones imperiosas de interés general» que por su naturaleza exijan una especial protección del orden urbanístico o del medio ambiente. El resto de actuaciones urbanísticas de reducido impacto urbanístico y escasa entidad técnica se legitimarán a través de la comunicación previa, a excepción de determinadas actuaciones en el interior de las viviendas, locales o zonas comunes que no estarán sujetas a título o requisito habilitante.

Artículo 4. Actuaciones urbanísticas sujetas a licencia

1. Están sujetas, con carácter general, a previa licencia urbanística municipal, las siguientes actuaciones:
 - a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, en el suelo, vuelo o subsuelo.
 - b) Las obras de modificación o reforma que afecten al conjunto del sistema estructural de las construcciones, los edificios o las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, así como supongan una variación esencial en su diseño o composición exterior.
 - c) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada.
 - d) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos protegidos o catalogados en los términos establecidos en la legislación de patrimonio, excepto las que estén sujetas a comunicación previa según la presente ordenanza. Se incluyen aquí cualquier intervención en edificios con grado de protección integral o sujeta a procedimiento dirigido a esa catalogación.
 - e) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
 - f) Los cambios del uso principal o característico de edificios por usos alternativos.
 - g) Los movimientos de tierras, desmontes, excavaciones, y abancalamientos que excedan de la práctica ordinaria de laborales agrícolas.
 - h) La apertura, modificación y pavimentación de caminos.

- i) Construcciones e instalaciones auxiliares, ya sean provisionales o permanentes, anexas a la edificación, y siempre que computen a efectos de ocupación y edificabilidad.
 - j) La legalización de obras de cualquier actuación sujeta a licencia.
 - k) La demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengan amparados en una orden de ejecución o casos declarados de ruina inminente.
 - l) Modificaciones de proyecto, de obras en ejecución, cuando las mismas sean sustanciales, entendiéndose por tal aquellas que supongan alteración de su posición, altura, volumen, edificabilidad, que afecte al conjunto del diseño exterior, de la cimentación y estructura, de la seguridad del edificio o instalación, y en general de los parámetros urbanísticos del inmueble.
 - m) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
 - n) La tala o poda de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente, o recogidos en el Catálogo de Protección de los correspondientes instrumentos de planeamiento.
 - o) Los usos y obras provisionales previstos en el artículo 35 de la presente Ordenanza.
 - p) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo, salvo que se encuentren sujetas a otro título o régimen distinto.
 - q) Los actos de construcción y edificación en los puertos, aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
 - r) Actuaciones destinadas a la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad como la instalación de ascensores, rampas u otros elementos ya sean en el interior o exterior de la edificación.
 - s) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.
 - t) La realización de usos y construcciones de interés público o social en suelo rústico.
 - u) La instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos sobre la calzada o sobre la acera si, en éste último caso, no se permite un paso libre de 1,20 metros.
2. Están también sujetos a previa licencia urbanística los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular de dicho dominio.

Artículo 5. Actuaciones sujetas a comunicación previa

1. Están sujetas a comunicación previa, sin precisar licencia urbanística, las actuaciones siguientes:
- a) Obras de conservación y restauración de edificaciones e instalaciones aunque modifiquen condiciones de habitabilidad siempre que no afecten a edificios catalogados, ni al conjunto del sistema estructural, ni supongan una variación esencial en su diseño exterior, ni incremento de volumen o edificabilidad.
 - b) Actuaciones en la envolvente del edificio y espacios libres vinculados, que no se refieran a la modificación general de la fachada, ni supongan aumento de volumen, ni afecten al conjunto del sistema estructural, permitiéndose actuaciones concretas o puntales de elementos estructurales. A modo

enunciativo, se incluyen las obras de reparación, modificación o sustitución de la impermeabilización de cubiertas y la reposición del pavimento o acabado de la misma; revestimientos y pintura de fachadas y patios de los edificios, así como reparación y sustitución de carpinterías exteriores siempre que se respete la dimensiones de hueco, material, diseño y color existentes en la fachada o se aporte un documento técnico con la solución de conjunto para la modificación de la carpintería de toda la edificación, (aunque esta se haga por fases); las actuaciones en fachada de locales de planta baja mediante chapados, revestimientos y/o pinturas que alteren el aspecto exterior, deberán comprender la totalidad de la fachada de la planta baja, no permitiendo, en este caso, su ejecución por fases.

- c) Intervenciones en edificios catalogados e incluidos en alguna categoría BIC, excepto los de grado de protección Integral y los de categoría Monumento, siempre que no afecten a elementos o partes de interés objeto de la protección, y cuyas obras se limiten, en el interior del inmueble, a obras de reparación, reposición, modificación o sustitución de acabados, pavimentos, alicatados, etc. y en el caso de actuaciones en la envolvente del inmueble, las de reparación, conservación o mantenimiento.
 - d) Construcciones e instalaciones auxiliares, ya sean provisionales o permanentes, anexas a la edificación, y siempre que no computen a efectos de ocupación y edificabilidad, ni supongan alterar los parámetros urbanísticos de la edificación existente, tales como; piscinas, pistas deportivas, pérgolas, etc.
 - e) Actuaciones que comporten la modificación del número de viviendas o unidades susceptibles de uso independiente.
 - f) Actuaciones ligadas al acondicionamiento de los locales o cualquier otro establecimiento de aprovechamiento independiente para desempeñar una actividad cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - g) Los cerramientos de fincas y solares y su reparación o mantenimiento.
 - h) Actuaciones en jardines y solares que impliquen tala y reposición de arbolado cuando no estuvieran sometidas a licencia.
 - i) Cambio de usos compatibles o secundarios de los edificios y las instalaciones, siempre que no conlleven obras sujetas a licencias urbanísticas según la presente ordenanza.
 - j) Primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.
 - k) Actuaciones consistentes en sondeos y/o estudios geotécnicos que no precisen de movimiento de tierras.
 - l) Actuaciones de limpieza y arreglo de jardines y solares que no impliquen tala de arbolado.
 - m) Modificaciones de proyecto, de obras en ejecución, cuando las mismas no supongan una modificación sustancial según lo dispuesto en la presente ordenanza.
 - n) Colocación de un identificador y publicidad en locales situados en planta baja y toldos en locales o establecimientos no destinados a restauración.
 - o) Apertura de zanjas y calas en terrenos privados.
 - p) Colocación de carteles y vallas de publicidad.
 - q) Cualquiera otra actuación urbanística de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no estén sujetas a otro título de intervención de los previstos en el artículo anterior ni estén exoneradas de intervención administrativa previa en el artículo siguiente.
2. A los efectos de esta Ordenanza se equiparan las obras menores a las actuaciones sometidas al régimen de comunicación previa.

Artículo 6. Actuaciones exentas.

1. No están sujetos a título o requisito habilitante:
 - a) Obras en el interior de viviendas de carácter no estructural, de reparación, modificación o sustitución de pavimentos, alicatados, falsos techos, instalaciones (fontanería, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, clima artificial, etc.) pintura, revestimientos y/o carpintería interiores, aparatos sanitarios, y en definitiva todas aquellas de características similares a las mencionadas y no sujetas a licencia ni comunicación previa, y siempre que no se lleven a cabo en inmuebles catalogados o en trámite de catalogación, ni incluidos en cualquier categoría declarados BIC o en trámite de declaración. Todo ello sin perjuicio de contar con el resto de autorizaciones sectoriales que sean preceptivas.
 - b) Las obras de conservación o reforma consistentes en la sustitución de acabados interiores de un **local**, como alicatados, yesos y pintura, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.
 - c) La preparación y roturación de terrenos en el marco de la práctica ordinaria de labores agrícolas.
 - d) Las actuaciones auxiliares de la realización de una obra autorizada por licencia, acto autorizatorio equivalente o comunicación previa y que no supongan modificación ni ampliación del proyecto autorizado, como el acopio de materiales.
2. La exoneración de intervención administrativa previa no exonerará de la preceptividad de los títulos de ocupación demanial, cuando resulten necesarios.

Artículo 7. Actos no sujetos por estar amparados en otro título.

1. Estarán exceptuadas de licencia urbanística por estar amparadas en otro título habilitante las actuaciones siguientes:
 - a) Las actuaciones comprendidas en proyectos de urbanización, de obra pública o cualesquiera otros de contenido equivalente amparadas por el acuerdo municipal que las autorice o apruebe.
 - b) Los actos y obras que deban realizarse en cumplimiento de una orden de ejecución o de restauración.
 - c) Las parcelaciones urbanísticas incluidas en los proyectos de reparcelación aprobados por la Administración municipal.
 - d) Las actuaciones que la legislación sectorial excluye de los actos de intervención municipal previa.
 - e) Las obras de urgencia o inminentes que tienen que ejecutarse con el fin de evitar daños a las personas o a las cosas, que no pueden esperar hasta la tramitación de la correspondiente licencia y que se deben adoptar con carácter inmediato; apuntalamientos, protecciones colectivas, etc. No obstante, el promotor debe presentar un escrito firmado por técnico competente en el Ayuntamiento donde justifique que concurren dichas circunstancias, con el compromiso de solicitar posteriormente la correspondiente licencia o presentar la comunicación previa.

Artículo 8. Principios generales

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en el ejercicio de sus respectivas competencias, actuará bajo los siguientes principios:

- a) Proporcionalidad.
- b) No discriminación.

- c) Objetividad.
- d) Eficacia, eficiencia y economía procedimental.
- e) Agilización de los procedimientos y simplificación administrativa.

Artículo 9. Sujetos obligados

El deber de obtener previa licencia urbanística o comunicar la realización de una actuación urbanística se extiende a personas físicas o jurídicas, públicas o privadas exceptuando los supuestos previstos en esta Ordenanza.

Artículo 10. Órganos competentes

De conformidad con la legislación de Régimen Local y los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife corresponde a su Consejero Director el otorgamiento de las licencias urbanísticas, así como la facultad de quedar enterado de la comunicación previa.

Artículo 11. Régimen de colaboración

1. En el ámbito de la gestión de las licencias urbanísticas y de las comunicaciones previas, la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife podrá autorizar y convenir la intervención de las entidades colaboradoras, de carácter público o privado, en funciones de verificación y control imparcial de los distintos requisitos exigidos, sin que en ningún caso afecten a las actividades que impliquen ejercicio de autoridad reservadas a los funcionarios públicos.
2. Para el desempeño de la actividad de comprobación de los requisitos y circunstancias referidos en la comunicación previa los interesados podrán libremente hacer uso o no de los servicios de entidades de valoración, comprobación y control legalmente acreditadas. Dichas entidades actuarán en régimen de concurrencia.

CAPÍTULO II

Régimen jurídico de las licencias urbanísticas

SECCIÓN 1ª PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Artículo 12. Solicitud de inicio

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se inicia mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo, acompañada de la documentación que se detalla en el Anexo I.
2. Previa a la solicitud de licencia, el interesado podrá solicitar un informe de viabilidad urbanística que tendrá por objeto verificar y resolver dudas o posibles interpretaciones en relación a cuestiones concretas de la normativa urbanística en vigor. En ningún caso este informe favorable tiene el efecto de licencia urbanística aunque resultará vinculante, siempre que no cambie la normativa, ni la documentación en base a la que fue informado. Para solicitar este informe la documentación mínima que se ha de presentar será la siguiente:
 - a) Plano de emplazamiento de la construcción, edificación o uso referido a planeamiento vigente. En el caso que sea preciso se aportará levantamiento topográfico.
 - b) Memoria descriptiva y justificativa de las dudas que se plantean adjuntando toda la información gráfica que ayude a la comprensión de lo solicitado; planos de distribución y acotados, fotografías, etc.
3. La administración facilitará un modelo normalizado de solicitud de licencia para cumplimentar en el cual se hará constar:
 - a) La identidad del promotor y del resto de los agentes intervinientes en su caso.

- b) El proyecto firmado por técnico competente cuando éste fuera preceptivo.
 - c) Cuando así proceda, medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública.
 - d) Referencia del expediente en el que conste el Informe de Alineaciones y Rasantes previas, en el caso de terrenos y obras de nueva construcción o de cualquier otra actuación que afecte a la definición de las alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada vigente.
4. Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos necesarios o no acompaña la documentación exigida, se requerirá al interesado, por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que en un plazo de diez días, ampliables por cinco más, subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a decretar la inadmisión de la solicitud finalizando con ello el procedimiento. Este plazo para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos suspende, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, el cómputo del plazo máximo para resolver.

Artículo 13. Instrucción del expediente

1. Admitida a trámite la solicitud, el órgano instructor del procedimiento requerirá la emisión de informes y autorizaciones preceptivos, a menos que éstas últimas fueran aportadas por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se encuentran el informe técnico y jurídico que deben justificar la adecuación del acto pretendido a las normas de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicables y el cumplimiento de las condiciones de seguridad de la edificación.
2. Los informes deben emitirse en un plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor.
3. El transcurso de este plazo sin que se haya emitido los informes, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, habilita a proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe solicitado, excepto en los supuestos de informes preceptivos que sean determinantes para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.
4. Los informes técnicos de los servicios municipales deben ceñirse a analizar la conformidad urbanística y verificación de las condiciones de seguridad. Los informes jurídicos deben exponer, de forma sucinta, los antecedentes y las disposiciones legales o reglamentarias que lo fundamenten y determinar, de forma motivada, si son favorables o desfavorables a la concesión de la licencia, señalando en cualquier caso: las deficiencias de la documentación o del proyecto que son enmendables y las que no lo son, las condiciones que hay que incorporar a la licencia como condiciones específicas y los motivos de denegación por incumplimiento de la normativa urbanística o sectorial aplicable.
5. A la vista de los informes, si éstos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, que no pudieran establecerse como condiciones a la licencia, se requerirá al solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, confiriéndole un plazo no superior a 15 días, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse un último informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

Artículo 14. Trámite de audiencia

1. Una vez instruido el expediente y, para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable, se dará vista al interesado para que en el plazo de 15 días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:
 - a) Ratificarse en su solicitud inicial.
 - b) Desistir de la solicitud.

- c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.
2. Si no constase ningún informe desfavorable, el expediente con la propuesta de resolución, será remitido al órgano competente para resolver.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, y en cualquier momento del procedimiento previo al trámite de audiencia, las personas interesadas pueden aducir alegaciones y aportar documentos, que serán tomados en consideración en el momento de redactar la correspondiente propuesta de resolución.

Artículo 15. Finalización del procedimiento

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencia habrá de ser motivada y podrá ser:
 - a) De inadmisión: cuando la documentación presentada resulte incompleta y, una vez requerido el interesado para completarla, éste omitiera su aportación debida y en plazo.
 - b) Estimatoria: cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue totalmente a la legalidad urbanística;
 - c) Condicionada: cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación.
 - d) Denegatoria: cuando la actuación urbanística objeto de licencia contravenga la legalidad urbanística y no sea susceptible de subsanación.
2. Los efectos de la licencia se producirán desde la fecha de su otorgamiento. Cuando la licencia sea condicionada, la eficacia de la licencia estará en suspenso hasta que la Administración compruebe el cumplimiento de las condiciones impuestas.
3. En caso de denegación de la licencia, la resolución deberá contener la relación de los incumplimientos de la legalidad urbanística en que tal denegación se fundamenta a la vista del proyecto presentado.
4. La resolución que pone fin al procedimiento debe notificarse.
- 5.

Artículo 16. Plazos para resolver

1. El plazo máximo para resolver y notificar la solicitud de licencia será de 3 meses a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud.
2. El vencimiento del plazo máximo establecido sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo siempre y cuando el solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cuál sea más favorable para el interesado, excepto en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario.
 - b) Cuando se transfirieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público o impliquen el ejercicio de actividades que puedan dañar el medio ambiente.
 - c) En los demás supuestos de silencio negativo que se contemplen, con carácter de normativa básica, en la legislación estatal sobre suelo.
 - d) En las solicitudes de licencias de obras y usos provisionales previstas en la presente Ordenanza.

3. A los efectos de determinar la concurrencia o no de contravención a la legalidad urbanística, el interesado no podrá considerar operado el silencio positivo cuando:
 - a) Careciera de alguno de los títulos sectoriales exigidos por la legislación como previos al otorgamiento de la licencia.
 - b) Hubiera tenido conocimiento fehaciente, antes del vencimiento del plazo para resolver y notificar la solicitud de licencia, de cualquier informe oficial municipal desfavorable a la solicitud. A tales efectos, se considerarán como conocidos:
 - i) La cédula urbanística que hubiere sido expedida y notificada al interesado.
 - ii) Los informes, técnicos o jurídicos, a los que se refiere el artículo 13 de esta Ordenanza.

Artículo 17. Comienzo de las obras

1. El comienzo de las actuaciones objeto de licencia requerirá, en todo caso, la notificación al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha programada para dicho inicio, a la que se adjuntará el correspondiente proyecto de ejecución si fuera preceptivo o si la solicitud de licencia se hubiera presentado acompañada de un proyecto básico.
2. Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

Artículo 18. Eficacia temporal de las licencias

1. Los plazos de inicio y de ejecución de las obras serán establecidos a propuesta de la persona interesada y deberán fundamentarse en criterios de proporcionalidad y complejidad dentro de los límites establecidos en el apartado siguiente.
2. El plazo para el inicio de las obras no será superior a dos años y el de finalización no excederá de cuatro. No obstante, a solicitud de los promotores podrán otorgarse licencias de ejecución por fases constructivas con los plazos indicados para cada una de ellas a determinados proyectos, que por su complejidad o dimensión o por la coyuntura económica, así lo demanden. Cada fase deberá cumplir los requisitos de autosuficiencia funcional respecto a los servicios comunes que se determinen precisos para el posible otorgamiento de una comunicación previa de ocupación parcial.
3. Cuando la licencia no señale los plazos y en el caso de licencias otorgadas por silencio, se aplicarán los plazos mencionados en el apartado anterior.
4. Los plazos se computan desde la notificación de la resolución de otorgamiento de licencia y en caso de silencio positivo, desde el transcurso del plazo establecido para la resolución.
5. El Ayuntamiento podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados en los apartados anteriores. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga sólo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o conclusión de la obra no esté justificada. El plazo para la notificación de la resolución de prórroga será de un mes. Transcurrido dicho plazo sin notificación expresa facultará al interesado a considerar obtenida la prórroga por silencio administrativa, siempre que la solicitud haya sido presentada antes del vencimiento del plazo a prorrogar.

Artículo 19. Caducidad de las licencias

1. El transcurso del plazo, inicial o prorrogado, de vigencia de una licencia, sin que el interesado haya comenzado o, en su caso, concluido la actuación habilitada, facultará al órgano competente para incoar expediente de caducidad de la licencia, donde se dará audiencia al interesado. El órgano competente decretará la caducidad de la licencia cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo anterior para la denegación de solicitudes de prórrogas. En otro caso, concederá de oficio una nueva prórroga de la misma por un plazo equivalente al establecido inicialmente.

2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor.
3. Las licencias tienen que advertir que el incumplimiento de estos plazos produce la caducidad de las licencias concedidas.

Artículo 20. Transmisión de las licencias

1. Las licencias urbanísticas son transmisibles debiendo comunicarse dicha transmisión al Ayuntamiento de forma expresa.
2. La falta de comunicación responsabiliza de forma solidaria a los sujetos de la transmisión de los daños que puedan derivarse de las obras y de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 21. Publicidad de las actuaciones urbanísticas

1. Todas las actuaciones urbanísticas dispondrán de un cartel visible desde la vía pública, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución, o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto. Se añadirán también la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, nombre del promotor, director facultativo, y empresa constructora en su caso.
2. El formato del cartel referido en el apartado anterior será establecido o suministrado por la Gerencia de Urbanismo, en función de las dimensiones y características de la obra de que se trate.
3. Los carteles de obras públicas indicarán el importe de la inversión y las Administraciones que concurren en caso de cofinanciación.

SECCIÓN 2ª. ESPECIALIDADES DE LOS BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Artículo 22. Disposición general

1. Las intervenciones en los bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico canario cuentan con un régimen singular de protección y tutela que viene regulado en la normativa de patrimonio histórico de Canarias.
2. A los efectos de esta ordenanza, de acuerdo con la normativa vigente, integran el patrimonio histórico los bienes inmuebles de interés cultural y los bienes inmuebles catalogados.
3. La persona promotora o que redacta un proyecto relativo a un bien inmueble integrante del patrimonio histórico puede formular una consulta previa, mediante solicitud de informe de viabilidad según lo establecido en el artículo 12.2 de esta Ordenanza, previamente a la presentación de la correspondiente solicitud de licencia ante el Ayuntamiento. Ésta tiene por objeto informar sobre la adecuación de la actuación.

Artículo 23. Intervenciones en los Bienes inmuebles de Interés Cultural

1. Cualquier intervención en los bienes inmuebles de interés cultural, ya sea interior o exterior, precisa de autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico.
2. Es preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas de los inmuebles declarados bien de interés cultural cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, cerramientos o rejas, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración. No se autorizará en ningún caso la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables y conducciones aparentes en las fachadas de los mismos.
3. La autorización del Cabildo es previa e independiente de la licencia municipal y de cualquier otra autorización que fuera pertinente por razón de la localización territorial o la actividad.

Artículo 24. Intervenciones en los conjuntos históricos.

1. Los Conjuntos Históricos son una categoría específica dentro de los bienes de interés cultural cuya ordenación y gestión se dispone en un Plan Especial de Protección formulado por el Ayuntamiento. En tanto este Plan no esté aprobado de forma definitiva, las obras en edificios y espacios libres incluidos en el ámbito de un conjunto histórico precisarán la autorización previa del Cabildo Insular.
2. Una vez aprobado de forma definitiva el Plan Especial de Protección, la competencia para autorizar las obras será del Ayuntamiento siempre y cuando las mismas afecten a inmuebles que no hayan sido declarados bienes de interés cultural, ni con expediente incoado, ni estén incluidos en su entorno.
3. Salvo disposición legal en contrario, previo a la concesión de las licencias de obra indicadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento deberá dar cuenta al Cabildo Insular para obtener su conformidad, que se entenderá otorgada si en el plazo de quince días no se hubiera denegado.

Artículo 25. Intervenciones en los bienes inmuebles catalogados.

1. Los catálogos arquitectónicos municipales determinarán las intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación permitidas en cada uno de los bienes catalogados teniendo en cuenta el grado de protección de los mismos.
2. Las licencias urbanísticas de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación o protección no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del catálogo y del planeamiento de ordenación urbanística, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

Artículo 26. Expedientes de ruina de bienes inmuebles de interés cultural

1. La incoación de cualquier expediente de declaración administrativa de ruina ordinaria o inminente de inmuebles declarados bienes de interés cultural deberá ser notificada al Cabildo Insular, para su intervención, en su caso, como parte interesada en dicho expediente.
2. Sin previa declaración firme de ruina y autorización expresa del Cabildo Insular, para la que se requerirá informe favorable del Consejo Canario del Patrimonio Histórico, el Ayuntamiento no podrá autorizar la demolición de inmuebles declarados de interés cultural.
3. Las medidas necesarias que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse para evitar daños a las personas no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán, en todo caso, la autorización previa del Cabildo Insular, previéndose además en su caso la reposición de los elementos retirados.

CAPÍTULO III**Régimen jurídico de la comunicación previa****SECCIÓN 1ª RÉGIMEN DE LA COMUNICACIÓN PREVIA****Artículo 27. De la comunicación previa**

1. La comunicación previa es el documento mediante el que los interesados, bajo su responsabilidad, ponen en conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos, manifiestan que cumplen con los requisitos establecidos en la normativa vigente, aportan la documentación que así lo acredita y la que se exige en esta Ordenanza, además de comprometerse a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

2. En los supuestos en que sea preceptiva la comunicación previa, la presentación de la misma, acompañada de los documentos exigidos en el Anexo II de esta Ordenanza, habilitará al interesado para realizar la actuación comunicada, siempre y cuando ésta se sujete a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación. Todo ello sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control e inspección.

Artículo 28. Presentación de la comunicación previa

1. La persona interesada, cinco días antes del inicio de la actuación sujeta a este régimen, debe presentar la correspondiente comunicación previa acompañada de la documentación que se detalla en el Anexo II de esta Ordenanza.
2. La comunicación previa vendrá integrada por un escrito del interesado poniendo en conocimiento de la administración municipal el inicio de la actuación urbanística y acreditando el cumplimiento de los requisitos exigidos para su realización.
3. La administración facilitará un modelo normalizado para cumplimentar en el cual se hará constar:
 - a) La identidad del promotor y del resto de los agentes intervinientes en su caso.
 - b) La descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física.
 - c) Cuando así proceda, medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública.
 - d) Cuando fuera preceptivo, proyecto o documentación técnica suscrito por técnico competente con sucinto informe que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.
4. Si la comunicación previa no reúne los requisitos necesarios o no acompaña la documentación exigida, se requerirá al interesado para que en un plazo de diez días, ampliables por cinco más, la subsane con la expresa advertencia de que si no lo hiciera quedará en suspenso la eficacia de la actuación comunicada.
5. Una vez cumplimentada correctamente la solicitud, en los 15 días posteriores, de oficio se podrá emitir informe de comprobación o inspección en el que se concluya si la actuación se ajusta a la legalidad urbanística y cumple la normativa vigente. Si ello no fuese así se dará traslado al interesado para que subsane las posibles deficiencias, de no hacerlo se producirán los efectos señalados en el apartado anterior.

Artículo 29. Efectos de la comunicación

1. La presentación de la comunicación previa habilita a la persona interesada para iniciar la actuación comunicada siempre y cuando ésta se sujete a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación y reúna los requisitos y documentación establecidos en el artículo anterior. La presentación deberá tener lugar, como mínimo, cinco días antes al inicio de la actuación.
2. La comunicación previa no faculta para ejercer actuaciones en contra de la legislación urbanística y el planeamiento vigente, ni puede sustituir ningún otro régimen de intervención que sea aplicable de acuerdo con esta ordenanza.
3. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una comunicación, o la no presentación de la misma, o de la documentación requerida, determinará, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales procedentes:
 - a) La imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho a ejecutar las obras desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos.
 - b) La suspensión inmediata de la actuación urbanística.
 - c) La adopción de las medidas de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado y la imposición de las sanciones administrativas correspondientes.
 - d) La imposibilidad de iniciar y/o continuar con la actuación urbanística en tanto no proceda su legalización. En caso de ser legalizable se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.2 de esta Ordenanza.

4. La Gerencia de Urbanismo podrá, en cualquier momento, comprobar las comunicaciones presentadas y adoptar alguna de las siguientes determinaciones:
 - a) Declarar su conformidad.
 - b) Acordar la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y del orden jurídico perturbado.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE LA COMUNICACIÓN DE PRIMERA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES Y HABITABILIDAD DE VIVIENDAS.

Artículo 30. Comunicación previa de primera ocupación y utilización.

1. La primera utilización y ocupación de edificaciones e instalaciones en general deberán ser precedidas por una comunicación previa presentada por el titular del derecho en el Ayuntamiento, que deberá adjuntar un certificado de finalización de obra firmado por técnico competente, en el que se acredite la adecuación de la edificación o instalación al proyecto autorizado conforme a la normativa urbanística, licencia concedida y sus condiciones, ordenanzas municipales, a la legislación sectorial aplicable y, en particular, cuando se trate de viviendas, a la adecuación de las condiciones de habitabilidad.
2. Esta comunicación previa sustituye a la declaración responsable de primera ocupación y a la cédula de habitabilidad.
3. La copia cotejada de la comunicación previa constituye el documento que han de exigir las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones para la contratación de servicios.
4. Están sometidas al régimen de comunicación previa de primera ocupación y utilización:
 - a) Obras de edificación e instalaciones de nueva construcción con independencia de su uso.
 - b) Obras que afecten al conjunto del sistema estructural de las construcciones, los edificios o las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.
 - c) Obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
 - d) Obras que comporten la creación de nuevas viviendas o modifiquen el número de unidades susceptibles de uso independiente.
 - e) Obras que tengan por objeto cambiar los usos de la edificación.
 - f) Obras y usos provisionales.
5. En los casos en los que se hubiese otorgado una licencia de obras que contemplase la ejecución por fases constructivas, se podrá presentar comunicación previa de ocupación y utilización por fases, pudiendo el promotor, a su elección, o presentar una única comunicación previa que recoja la totalidad de las obras ejecutadas, o bien, presentar tantas comunicaciones previas como fases constructivas existan. En éste último caso, la presentación de comunicaciones previas parciales exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) Que la fachada exterior de la edificación, la cubierta y las zonas comunes, estén totalmente terminadas. La terminación exterior implicará el enfoscado o revestido de muros medianeros así como el pintado de todas las fachadas, tanto las que den a la vía pública como las que den hacia propiedad privada, aunque no sean visibles desde el exterior.
 - b) Que la ejecución del resto de las fases pendientes, se esté ajustando a la licencia de obras otorgada.

- c) Que la puesta en uso o funcionamiento de la parte de la edificación o instalación para la que se presenta la declaración responsable parcial, no interfiera en las obras pendientes de ejecución, ni entrañe riesgo alguno para los usuarios o peatones.
6. En los casos de aquellas edificaciones preexistentes que se hubieran ejecutado sin licencia, o contraviniendo lo dispuesto en ella, y que su uso cumpla con el planeamiento vigente y hayan transcurrido los plazos previstos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, la presentación de la comunicación previa irá precedida de Resolución expresa que declare la prescripción de las acciones de restablecimiento de la legalidad.
7. Según lo dispuesto en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad están sometidas al régimen de comunicación previa de habitabilidad los siguientes supuestos:
 - a) Comunicación previa en el caso de edificaciones existentes que cuenten con licencia de ocupación con anterioridad al 18 de agosto de 2006 pero no posean cédula de habitabilidad.
 - b) Comunicación previa en el caso de edificaciones cuya ejecución haya terminado entre el 11 de junio de 1964 y el 18 de agosto de 2006, (Disposición Adicional 1ª.2 del Decreto 117/2006).
 - c) Comunicación previa en el caso de edificaciones cuya ejecución finalizó antes del 11 de junio de 1964 (Disposición Adicional 5ª del Decreto 117/2006).
 - d) Comunicación previa en el caso de las casas-cueva.

Su documentación requerida se recoge en el Anexo III de la presente Ordenanza.

Artículo 31. Presentación de la comunicación previa de primera ocupación y utilización

1. El titular del derecho debe presentar en la Gerencia de Urbanismo la comunicación de la primera ocupación y utilización.
2. La administración facilitará un modelo normalizado de comunicación previa de primera ocupación y utilización que irá acompañado de la documentación que se establece en el Anexo III de esta Ordenanza.
3. Si la comunicación previa no reúne los requisitos necesarios o si no acompaña la documentación exigida, se requerirá al interesado para que en un plazo de diez días, ampliables por cinco más, la subsane con la expresa advertencia de que si no lo hiciera quedará en suspenso la eficacia de la primera ocupación y utilización comunicada.
4. Una vez cumplimentada correctamente la solicitud, en los 15 días posteriores, de oficio se podrá emitir informe de comprobación o inspección en el que se concluya si la actuación se ajusta a la legalidad urbanística y cumple la normativa vigente. Si ello no fuese así se dará traslado al interesado para que subsane las posibles deficiencias, de no hacerlo se producirán los efectos señalados en el apartado anterior.

Artículo 32. Efectos de la comunicación previa de primera ocupación y utilización

1. La presentación de la comunicación previa de primera ocupación y utilización habilita a la persona interesada para realizar la ocupación siempre que las obras se ajusten a la licencia o a la comunicación previa y se cumplan las condiciones y obligaciones impuestas por esta. Sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.
2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una comunicación, o la no presentación de la misma, o de la documentación requerida, determinará, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales procedentes:

- a) La imposibilidad de ocupar y utilizar la edificación.
 - b) La adopción de las medidas de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado y la imposición de las sanciones administrativas correspondientes.
3. La Gerencia, de oficio o a solicitud de terceros, deberá comprobar las comunicaciones presentadas en el plazo máximo de seis meses. La actuación de comprobación concluirá mediante acto que podrá adoptar alguna de las siguientes determinaciones:
- a) Declarar que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto.
 - b) Acordar la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias: contravención a la legalidad urbanística, o inexactitud, falsedad u omisión esencial en la comunicación o en los documentos que la acompañen

CAPÍTULO IV **Otras disposiciones**

Artículo 33. Concurrencia con otros regímenes de intervención administrativa

1. El régimen de intervención regulado no exime de la obligación de obtener otras autorizaciones o de cumplir otras formas de intervención que sean preceptivas, de conformidad con las ordenanzas municipales y la normativa sectorial aplicable.
2. No se otorgará licencia de obra ni la comunicación de éstas será eficaz para la realización de actuaciones sujetas a autorización sectorial o título para el uso demanial, sin la previa concesión de las mismas.
3. La licencia de instalación de actividades clasificadas podrá incluir la licencia de obra, de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta cuando fuere preceptiva tramitándose ambas de forma conjunta con arreglo al régimen jurídico y procedimiento establecido en la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.
4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el interesado podrá solicitar y obtener licencia de obra antes de obtener la autorización para la instalación de actividades clasificadas. En este caso, la Gerencia Municipal de Urbanismo queda exonerado de toda responsabilidad derivada de la ulterior denegación de la autorización de instalación de actividad clasificada o de la disconformidad a la legalidad urbanística de las actividades comunicadas.

Artículo 34. Actuaciones promovidas por otras Administraciones Públicas.

Las actuaciones sujetas a licencia o comunicación previa que se promuevan por otras Administraciones Públicas estarán sujetas al mismo régimen de intervención, salvo en los casos expresamente exceptuados en la normativa urbanística o por la legislación sectorial aplicable.

Artículo 35. Obras y usos provisionales

1. De forma excepcional y motivada, se pueden otorgar licencias para usos y actuaciones provisionales, no previstos en el planeamiento en cualquier clase de suelo, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento.
2. El otorgamiento de licencias provisionales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.
3. La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

4. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o bien de circunstancias objetivas como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación, así como la facilidad en coste y tiempo de su desmantelación.

DISPOSICIÓN ADICIONALES

Primera. Colaboración con los colegios profesionales

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional quinta de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, el Ayuntamiento podrá convenir o contratar los servicios de comprobación documental, técnica o sobre el cumplimiento de la normativa aplicable que consideren necesarios relativos a los trabajos profesionales.

Segunda. Órgano competente

Las referencias realizadas en esta Ordenanza al Ayuntamiento se entenderán efectuadas a la Gerencia de Urbanismo, entidad u organismo autónomo constituido para gestionar la materia urbanística en el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor.

1. Los expedientes de licencias iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza se registrarán por la Ordenanza vigente en el momento de la solicitud de licencia.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, si el interesado entiende que la aplicación de la presente Ordenanza le es más favorable podrá desistir de su solicitud y plantear una nueva para acogerse a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza quedan derogadas cuantas disposiciones municipales se opongan, contradigan o resulten incompatibles a la misma y expresamente la Ordenanza reguladora para la tramitación de la declaración responsable para la primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones y habitabilidad de viviendas, así como la Ordenanza municipal reguladora del procedimiento para la tramitación de las licencias de obra menor por acto comunicado.

DISPOSICIÓN FINAL

De conformidad con los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local:

- a) El acuerdo de aprobación definitiva se comunicará, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado y a la de la Comunidad Autónoma.
- b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de las comunicaciones, el acuerdo y el texto íntegro de la disposición se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, por anuncio del Secretario General del Pleno.
- c) La disposición general entrará en vigor al día siguiente de su íntegra publicación, extendiéndose la oportuna diligencia por el Secretario General del Pleno, que será comunicada a todos los órganos y unidades de la Administración Municipal, dando cuenta al Pleno.”

ANEXOS

La documentación que se expresa en los siguientes anexos se entiende como mínima, pudiendo variar en función de las situaciones concretas de cada expediente y de los cambios normativos que se produzcan.

ANEXO 1: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR A LA SOLICITUD DE LICENCIA

1. Las solicitudes de actos sujetos a licencias, previstas en el artículo 4, según los tipos de obras de los apartados de este artículo, requieren de la documentación como mínimo que se concreta en este anexo.

2. La documentación común a todas las solicitudes es la que se indica a continuación:

- Fotocopia del D.N.I. / C.I.F.
- Fotocopia de la escritura de constitución, si es persona jurídica. Acreditación de la representación si actúa en nombre de persona física o jurídica.
- Abono de la tasa correspondiente.
- Referencia catastral.
- Cuestionario de estadística para la construcción, rehabilitación o demolición de edificios.
- Cuando se requiera proyecto o documentación técnica sin visado colegial, el técnico competente deberá acreditar su titulación o presentar declaración responsable en la que, bajo su responsabilidad, manifiesta su identidad y declara estar en posesión de la titulación necesaria para llevar a cabo el trabajo profesional en cuestión y no estar inhabilitado ni administrativa ni judicialmente para el ejercicio de la profesión.

3. La documentación específica para cada uno de los supuestos contemplados en esta Ordenanza es la siguiente:

A. OBRA NUEVA E INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES (ampliación, reforma o cambio de uso).

Se entiende por edificio existente aquellos cuya ejecución se encuentra culminada y se encuentren en pleno funcionamiento su uso. A efectos de la presente ordenanza, se entiende por reforma cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto de aquel que se lleva a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.

- Referencia del expediente en el que conste el Informe de Alineaciones y Rasantes, en el caso de obra nueva, rehabilitación integral o reforma que altere la posición de fachada.
- Hoja de encargo de la Dirección Facultativa de la obra.
- UNA copia Proyecto técnico (o documentación técnica según el caso) firmado por el técnico competente, de acuerdo a Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y con el contenido establecido en el artículo 2 y anejo 1 del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), además de contener el resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable; Estudio de Seguridad, Estudio de Residuos, etc.... Estará sujeto al visado obligatorio tal y como indica el Art. 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.
- Los proyectos correspondientes a obras de nueva planta o rehabilitación integral deben incluir planos de información del entorno donde estén localizados los elementos urbanos de urbanización, señalización, movilidad y otros que puedan resultar afectados por las obras.
- Proyecto de infraestructuras comunes para el acceso a las telecomunicaciones, en el caso que lo requiera según el artículo 2 RD Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- En las intervenciones en edificios existentes, además de comparativa gráfica y fotográfica del estado actual y final, 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. Se deberá aportar certificado según el anejo D del DB SE; *Evaluación estructural de edificios existentes*.
- En el caso de demolición de edificación existente, la documentación a presentar será la indicada en el apartado correspondiente.

B. EXPEDIENTES DE LEGALIZACIÓN.

Los expedientes de legalización tendrán el mismo contenido que los proyectos técnicos de obra nueva eliminando toda aquella documentación relacionada con la ejecución de obras; Estudio de Seguridad, Pliego de Condiciones, Estudio de Residuos, etc.... El presupuesto se podrá sustituir por una valoración por capítulos de la obra ejecutada.

- Referencia del expediente en el que conste el Informe de Alineaciones y Rasantes, en el caso de legalización de obra nueva, rehabilitación integral o reforma que altere la posición de fachada.
- UNA copia de Expediente de Legalización (o documentación técnica según el caso) firmado por el técnico competente, de acuerdo a Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y con el contenido establecido en el artículo 2 y anejo I del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), además de contener el resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable. Estará sujeto al visado obligatorio tal y como indica el Art. 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio. Incluirá reportaje fotográfico del estado actual y certificado según el anejo D del DB SE; *Evaluación estructural de edificios existentes*.

C. OBRAS DE DEMOLICIÓN TOTAL DE EDIFICIOS NO SUJETOS A PROTECCIÓN.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler, así como las medidas de seguridad a adoptar durante el transcurso de las obras, como son vallas, mallas protectoras, equipos de protección, etc.

Los proyectos de demolición total por sustitución edificatoria formarán necesariamente parte del proyecto básico o ejecución de la nueva edificación, sin que puedan tener tramitación propia, salvo en supuestos de ruina inminente o sin declararse tal situación, cuando el estado de abandono y deterioro de la edificación aconsejen su demolición para no degradar el paisaje urbano de acuerdo a lo que establezcan las correspondientes Ordenanzas, los documentos que las desarrollen y en su caso las Normas de los Planes Especiales o Parciales en sus respectivos ámbitos. La documentación a presentar será la siguiente;

- Proyecto técnico debidamente visado (Decreto 1000/2010, de 5 de agosto) redactado por el técnico competente, que incluya como mínimo; Memoria descriptiva y justificativa, planos, pliego de condiciones, presupuesto y reportaje fotográfico.
- Estudio de gestión de los residuos de la demolición (Real decreto 105/2008, de 1 de febrero, que regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición).
- Estudio de seguridad y salud o estudio básico, firmado por técnico competente, según Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, de disposiciones mínimas de seguridad y salud en la construcción, con mención específica a las medidas de protección para los edificios colindantes y para la vía pública y peatones.
- Se acreditará que el constructor o promotor posee una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse con motivo de la demolición.
- Informe de ubicación o afección de las infraestructuras y servicios existentes emitidos por las compañías suministradoras correspondientes; Unelco, Emmasa, Telefónica, etc....
- Hoja de encargo de la Dirección Facultativa de la obra.

D. CAMBIOS DE USO QUE REQUIERAN OBRAS SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA.

- UNA copia Proyecto técnico (o documentación técnica según el caso) firmado por el técnico competente, de acuerdo a Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y con el contenido establecido en el artículo 2 y anejo I del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), además de contener el resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable; Estudio de Seguridad, Estudio de Residuos, etc.... Estará sujeto al visado obligatorio tal y como indica el Art. 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.
- Hoja de encargo de la Dirección Facultativa de la obra.

E. MOVIMIENTOS DE TIERRAS, DESMONTE Y EXCAVACIONES.

UNA copia de Documento técnico firmado por el técnico competente, con el contenido siguiente como mínimo;

- Informe de alineaciones y rasantes cuando proceda.
- Memoria descriptiva, donde se justifique que la obra a realizar no incidirá en la implantación de la futura edificación, fotografías, planos de planta, perfiles longitudinales del estado actual y del estado final, mediciones y presupuesto desglosado, medidas de seguridad y gestión de residuos.

F. ABANCALAMIENTOS QUE EXCEDAN DE LA PRACTICA ORDINARIA DE LABORES AGRÍCOLAS.

UNA copia de Documento técnico firmado por el técnico competente, con el contenido siguiente como mínimo;

- Autorizaciones sectoriales que procedan, en su caso.
- Memoria descriptiva donde se justifique las obras a realizar, fotografías, planos de planta, perfiles longitudinales del estado actual y del estado final con inclusión de muros de contención si procede, detalles constructivos en su caso, mediciones y presupuesto desglosado, medidas de seguridad y gestión de residuos.

G. MODIFICACIÓN SUSTANCIALES DEL PROYECTO DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS O DE LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA.

Se consideran modificaciones sustanciales las indicadas en el apartado 1) del artículo 4, y la documentación requerida es la siguiente;

- Documentación que modifica o sustituye el Proyecto técnico aprobado, debidamente visada (Decreto 1000/2010, de 5 de agosto) redactado por el técnico competente, que incluya como mínimo; Memoria descriptiva y justificativa de las modificaciones, planos y presupuesto, en su caso. Si fuera necesario, reportaje fotográfico.
-

H. PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS.

Se aportará Proyecto técnico firmado por técnico competente conteniendo como mínimo lo siguiente.

- Memoria descriptiva y justificativa con descripción de la finca matriz y fincas resultantes, conteniendo entre otras; Nota Simple o Certificación Registral que refleje la superficie de la finca matriz y propuestas de cédula urbanística de cada parcela resultante.
- Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente -finca matriz- y cada una de las nuevas parcelas -fincas resultantes-, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
- Planos de estado actual sobre cartografía oficial municipal, a escala adecuada, donde se señalen las fincas originarias registrales, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- Planos de parcelación, a escala adecuada, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
- Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante que deberá tener al menos el siguiente contenido: Parcela acotada, datos de parcela (ubicación, descripción, linderos, superficie, etc.), datos urbanísticos (planeamiento de aplicación, clase de suelo, área, ámbito, uso, edificabilidad, etc.), otros datos (datos catastrales, datos registrales, titular, etc.).

I. USOS Y/O OBRAS PROVISIONALES.

Se aportará Documento técnico firmado por técnico competente conteniendo como mínimo lo siguiente:

- Memoria descriptiva y justificativa de lo que se pretende, incluyendo como mínimo las características constructivas de la instalación o construcción, viabilidad económica de su implantación, con descripción del impacto social, coste y tiempo por su desmantelamiento. En el caso de que se sitúe en solar en suelo urbano consolidado informe de alineaciones y rasantes si procede.
- Planos de ubicación, planos de planta y alzado si procede de la instalación y/o construcción, mediciones y presupuesto y reportaje fotográfico.
- Presentación de garantía por el valor del coste de demolición y desmantelamiento de la obra o uso instalado.

ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR A LA COMUNICACIÓN PREVIA

1. Las actuaciones sujetas al régimen de comunicación previa previstas en el artículo 5 de esta Ordenanza requieren de la documentación, como mínimo, que se concreta en este anexo.

2. La documentación común a todas las solicitudes es la que se indica a continuación:

- Fotocopia del D.N.I. / C.I.F.
- Fotocopia de la escritura de constitución, si es persona jurídica.
- Referencia catastral del inmueble y/o solar objeto de la obra.
- Reportaje fotográfico de la fachada o zonas afectadas objeto de las obras.
- Cuando se requiera proyecto o documentación técnica sin visado colegial, el técnico competente deberá acreditar su titulación o presentar declaración responsable en la que, bajo su responsabilidad, manifiesta su identidad y declara estar en posesión de la titulación necesaria para llevar a cabo el trabajo profesional en cuestión y no estar inhabilitado ni administrativa ni judicialmente para el ejercicio de la profesión.
- Autorizaciones o Informes Sectoriales pertinentes, en su caso. (Consejo Insular de Aguas, Servicio de Patrimonio o de Carreteras del Cabildo Insular, etc.). Las intervenciones, en el interior o exterior en edificios y espacios libres incluidos en cualquier categoría de BIC, precisarán de autorización previa del Cabildo Insular.
- Compromiso por parte del promotor o interesado de llevar a vertedero autorizado los residuos y/o escombros que se generen.
- Cuando sea preceptiva la intervención de un técnico, compromiso por parte del mismo de presentar al concluir las obras un *certificado de finalización de obras*, indicando que la misma se han ejecutado de acuerdo con la documentación técnica aprobada, que se encuentra debidamente ejecutada y que se puede destinar al uso pretendido.
- Cuando se requiera *Certificado de seguridad estructural*, se elaborará de acuerdo a lo prescrito en el anejo D, del CTE-DB-SE, sobre Evaluación Estructural de Edificios Existentes, indicando que la referida edificación, local, etc..., cumple o reúne las condiciones de seguridad y solidez estructural requerida por la normativa vigente para el uso que se destina. Se adjuntará la justificación del Anejo D.6 del CTE-DB-SE, así como la documentación que proceda: fotografías, ensayos, etc....
- Justificante del ingreso de los derechos tributarios que correspondan, previamente autoliquidados por el interesado.
- Escrito presentado por el peticionario en el que declara responsablemente que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para la ejecución de la obra, y dependiendo de las características y tipo de obra a realizar, se deberá declarar además lo siguiente (se eliminará lo que no proceda):
 - La salida de aire caliente de la instalación del clima artificial y los conductos de la evacuación de humos y vahos se ejecutarán conforme a la normativa urbanística, ordenanzas y resto de legislación sectorial exigible.
 - Las instalaciones no se disponen sobre la fachada de la edificación.

- Las obras dejarán los paramentos de la edificación y espacios públicos a los que dé frente en perfectas condiciones de seguridad y ornato público.
- Las obras no implicarán destrucción de masa arbórea, limitándose únicamente a la capa superficial del terreno no afectarán al perfil topográfico natural, ni al paisaje.

3. La documentación específica para cada uno de los supuestos contemplados en esta Ordenanza es la siguiente:

A. OBRAS DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, REPARACIÓN, MODIFICACIÓN O SUSTITUCIÓN EN EL INTERIOR DE EDIFICACIONES, DE ACUERDO AL CONTENIDO DEL APARTADO a) DEL ARTÍCULO 5.

- a) Obras en el interior de viviendas o locales, incluso las que afectan a las condiciones de habitabilidad o modifiquen el número de éstas o locales cualquier otro uso.
- Documentación técnica firmada por técnico competente, justificativa de la normativa urbanística y la legislación sectorial aplicable y con el contenido establecido en el artículo 2 y anejo I del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), además de contener el resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable; Estudio de Seguridad, Estudio de Residuos, etc....., indicando tiempo estimado de la ejecución de los trabajos.
- b) Obras relativas a un cambio de uso que afecte parcialmente a un edificio o establecimiento (usos complementarios o secundarios).
- Documentación técnica (o Proyecto técnico según el caso) firmado por el técnico competente, de acuerdo a Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y con el contenido establecido en el artículo 2 y anejo I del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), además de contener el resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable; Estudio de Seguridad, Estudio de Residuos, etc..... Estará sujeto al visado obligatorio tal y como indica el Art. 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.

B. OBRAS DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, REPARACIÓN, MODIFICACIÓN O SUSTITUCIÓN EN EL EXTERIOR DE EDIFICACIONES DE ACUERDO AL CONTENIDO DEL APARTADO e) DEL ARTÍCULO 5.

- Documentación técnica firmada por técnico competente, que incluya como mínimo; Memoria descriptiva y justificativa, planos del estado actual y definitivo, mediciones y presupuesto desglosado de las partidas que conforma la obra, medidas de seguridad a emplear, gestión de residuos y tiempo estimado de su ejecución.
- Cuando se traten de intervenciones en fachada que modifiquen huecos, carpinterías o texturas o impliquen cerramientos de terrazas o balcones, la comunidad de propietarios aportará un "proyecto del conjunto de la fachada" que contemple la solución del conjunto. En este caso será el conjunto del edificio el que obtenga la licencia, pudiendo cada uno de los propietarios posteriormente tramitar el cerramiento de su terraza considerándose como una fase del citado proyecto aportando únicamente acuerdo de la comunidad y presupuesto actualizado.

C. OBRAS DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, REPARACIÓN, MODIFICACIÓN O SUSTITUCIÓN EN EDIFICACIONES, CATALOGADOS, NO DECLARADOS BIC, DE ACUERDO AL CONTENIDO DEL APARTADO e) DEL ARTÍCULO 5.

- a) Obras en el interior de edificios catalogados, que no afectan a elementos o partes objeto de la protección, ni a inmuebles declarados BIC
- Documentación técnica firmada por técnico competente, que incluya como mínimo; Memoria descriptiva y justificativa de las operaciones a realizar a ejecutar según el grado de protección y tipo de obra permitida, planos del estado actual y definitivo, mediciones y presupuesto desglosado de las partidas que conforma la obra, medidas de seguridad a emplear, gestión de residuos y tiempo estimado de su ejecución.
- b) Obras en el exterior de edificios catalogados, referidas únicamente a aquellas obras concretas de reparación, conservación o mantenimiento, incluso pintura de fachada.

- Documentación técnica firmada por técnico competente, que incluya como mínimo; Memoria descriptiva y justificativa, detalles de los elementos constructivos a reparar y planos de fachada, en su caso, mediciones y presupuesto desglosado de las partidas que conforma la obra, medidas de seguridad a emplear, gestión de residuos y tiempo estimado de su ejecución.

D. CONSTRUCCIONES AUXILIARES ANEXAS A LA EDIFICACIÓN (Piscinas, etc.)

UNA copia de Documento técnico firmado por el técnico competente, con el contenido siguiente como mínimo;

- Memoria descriptiva, mediciones y presupuesto, estudio básico de seguridad y salud y gestión de residuos.
- Planos de situación y de detalle de las instalaciones o construcciones a ejecutar, y en el caso que impliquen desmontes, terraplenes o alteración de los espacios libres, se aportará planos topográficos con los perfiles que resulten necesarios justificando su adecuación a la normativa urbanística.
- En el caso de instalación de piscinas colectivas, requerirá de autorización preceptiva (Decreto 212/2005, de 15 de noviembre) del Servicio Canario de Salud.

E. CERRAMIENTOS DE FINCAS Y SOLARES.

- Fotografías del terreno
- Memoria descriptiva de las obras a realizar indicando materiales y dimensiones del cerramiento todo ello conforme a la normativa, mediciones y presupuesto desglosado de las partidas que conforman la obra, en las condiciones siguientes, salvo modificación de las Ordenanzas :

En el caso de que el solar tenga sus frentes urbanizados, el cerramiento se colocará en la alineación oficial, debiendo de aportar informe de alineaciones y rasantes y se realizará con fábrica sólida hasta dos metros de altura, enfoscado y pintado con arreglo a la estética de su entorno. Se deberá de asegurar su acceso mediante una puerta para que el solar permanezca limpio.

En el caso de que incluyan terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se realizará con dos hiladas de bloque de 0.50 m de altura enfoscado y pintado y el resto hasta los dos metros de altura con valla transparente metálica, pintada y desmontable. Se deberá de asegurar su acceso mediante una puerta para que el terreno permanezca limpio.

En el caso de que el terreno se encuentre incluido dentro del ámbito del suelo rústico el cerramiento será transparente, realizado con cercas de madera, setos o con malla metálica, con una altura máxima de 2,00 metros, que en el ámbito del Parque Rural de Anaga será de 1,80 metros según Art. 67 de las Normas, donde la obra de fabrica no supere la rasante del terreno, aportando en el caso que proceda la calificación territorial.

- Plano de situación del terreno, solicitado previamente en la Gerencia municipal de Urbanismo y Plano de planta acotado a escala con las dimensiones del terreno, indicando su superficie y el perímetro a cerrar.

F. SONDEOS Y/O ESTUDIOS GEOTÉCNICOS SIN MOVIMIENTO DE TIERRAS.

- Documentación técnica firmada por técnico competente, que incluya como mínimo; Memoria descriptiva y justificativa, documentación fotográfica, presupuesto, medidas de seguridad, croquis de las intervenciones a realizar, duración estimada y escrito de compromiso de control y supervisión.

G. ACTUACIONES EN JARDINES Y SOLARES.

- Memoria descriptiva y justificativa avalada en caso de tala de arbolado por ingeniero agrónomo o que deberá de incluir la reposición del mismo, documentación fotográfica, mediciones y presupuesto, medidas de seguridad, croquis de las intervenciones a realizar.

H. COLOCACIÓN DE IDENTIFICADORES, PUBLICIDAD Y TOLDOS EN LOCALES O ESTABLECIMIENTOS.

Respecto a las características y condiciones de cada uno de estos elementos se estará a lo dispuesto de la Ordenanza de Paisaje.

- Memoria descriptiva de la instalación indicando materiales, color, anclajes, seguridad, estabilidad y potencia eléctrica cuando proceda.
- Documentación gráfica que comprenderá alzados, plantas y secciones verticales acotadas, con referencia a los elementos constructivos existentes tales como balcones, puertas, ornamentación, escaparates, aceras, retranqueos, etcétera. En caso de identificador tipo monolito, la memoria descriptiva y la documentación gráfica debe estar firmada por técnico competente. En edificios exclusivos o incluidos en el catálogo de protección se deberá de aportar además un estudio compositivo de la totalidad de la fachada.
- Reportaje fotográfico a color que refleje el estado original del espacio sobre el cual se pretende intervenir.
- Fotomontaje del efecto final de la actuación.
- Presupuesto detallado.

I. INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE GRÚAS.

Para la instalación:

- Una copia de proyecto redactado por técnico/a competente, debidamente visado por el correspondiente Colegio Oficial, según R.D. 836/2003, de 27 de junio.
- Certificado de la empresa instaladora, en el que conste la marca, el modelo y el número de la grúa, así como el solar en el que se pretende instalar.
- Póliza de seguro de responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 600.000 €.
- Fotocopia de declaración de conformidad "CE" o certificado de fabricación.

Para su funcionamiento:

- Declaración Responsable por el peticionario en la que se indique que se han finalizado los trabajos autorizados para la instalación de grúa-torre, que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, que la grúa será manejada en todo momento por gruista autorizado, que ha suscrito un contrato de mantenimiento con una empresa conservadora autorizada mientras la grúa torre permanezca instalada, y en definitiva, que cumple con la normativa urbanística, ordenanzas municipales y con la legislación sectorial aplicable, y que va a proceder a su puesta en marcha.
- Certificado original de instalación de la grúa-torre firmado por personal técnico competente que interviene en el proceso de instalación, según R.D. 836/2003, de 27 de junio, que incluye el coste final y real de la instalación ejecutada.
- Copia de la comunicación previa de puesta en funcionamiento de grúa-torre presentada en la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias, conforme lo establecido en la Orden de 5 de febrero de 2014, por la que se regula la tramitación electrónica de los procedimientos administrativos de inicio y puesta en servicio de actividades e instalaciones industriales.
- Fotografía de la grúa en la que se pueda comprobar se ha instalado en el lugar autorizado.

ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR A LA COMUNICACIÓN PREVIA PARA LA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES Y HABITABILIDAD.

1. La comunicación previa para la ocupación y habitabilidad previstas en la Sección 2ª de esta Ordenanza requieren de la documentación, como mínimo, que se concreta en este anexo.

2. La documentación común a todas las solicitudes es la que se indica a continuación:

- Fotocopia del DNI (persona física) o CIF (empresa) y de los Estatutos de la Sociedad (persona jurídica) del interesado. En caso de representante, documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Acreditación de la presentación de la declaración catastral por obra de nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación en el Centro de Gestión Catastral y Gestión Tributaria (modelo 902N) o copia del IBI, en su caso.
- En el caso de que exista garaje, fotocopia de la licencia de vado o de su solicitud.
- Reportaje fotográfico del edificio terminado y de su entorno urbanizado (que comprenda cubierta, patios, jardines, fachadas y medianeras), en soporte digital óptico (DVD o CD).
- Documento de autoliquidación de la tasa por prestación de servicios urbanísticos.
- Cuando se requiera *Certificado de seguridad estructural*, se elaborará de acuerdo a lo prescrito en el anejo D, del CTE-DB-SE, sobre Evaluación Estructural de Edificios Existentes, indicando que la referida edificación, local, etc..., cumple o reúne las condiciones de seguridad y solidez estructural requerida por la normativa vigente para el uso que se destina. Se adjuntará la justificación del Anejo D.6 del CTE-DB-SE, así como la documentación que proceda: fotografías, ensayos, etc....

3. La documentación específica para cada uno de los supuestos contemplados en esta Ordenanza es la siguiente:

A. En edificaciones o instalaciones ejecutadas con licencia.

- Certificados originales de finalización de obra de la dirección facultativa y del resto de técnicos competentes intervinientes en la dirección de la obra (incluido el de Telecomunicaciones si fuera necesario), visados por los correspondientes Colegios Profesionales, e incluyendo la acreditación de la adecuación del edificio o instalación finalizado al proyecto aprobado, incorporando las modificaciones realizadas durante la obra, conforme a las condiciones de la licencia, normativa urbanística, ordenanzas municipales, a la legislación sectorial aplicable y, en particular, cuando se trate de viviendas, a la adecuación de las condiciones de habitabilidad establecidas para el proyecto edificatorio y posteriores modificados, en base al que se emitieron los informes técnicos y jurídicos de los Servicios Municipales.

Junto con el certificado final de obra se han de aportar la descripción de las modificaciones consideradas como no sustanciales (las sustanciales serían objeto de licencia urbanística) que, con la conformidad del promotor, se hubieran producido durante la ejecución de la obra, haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la licencia.

- Copia de Boletines o certificados originales de las instalaciones (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, gas, etc.) acreditativas de la realización de las acometidas generales de los servicios y debidamente diligenciado o sellado.
- Copia de los certificados emitidos por las empresas instaladoras de las instalaciones, aparatos y sistemas de protección contra incendios, y en su caso, diligenciada ante la Consejería de Industria.

- Copia del boletín de instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones expedido por la empresa instaladora que haya realizado la instalación, una vez presentado en el Registro electrónico del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
 - En su caso, copia de la resolución por la que se legalizan las modificaciones sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras que no estuviesen recogidas en el proyecto autorizado y no contaran con la preceptiva licencia de reforma/ampliación.
 - En el caso de que la licencia urbanística incluyera como condición la ejecución de determinadas obras de urbanización, para justificar la finalización de dichas obras de urbanización y que las mismas se han ejecutado conforme al correspondiente proyecto, se deberá presentar documento de la recepción de dichas obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.
 - Cuadro anexo según modelo normalizado por el Ayuntamiento de S/C de Tenerife, identificando cada una de las fincas que necesiten un suministro independiente (viviendas, locales, garajes, zonas comunes,...) indicando piso, letra, superficie útil, etc....
 - Declaración del coste real y efectivo definitivo de las obras ejecutadas emitido por la dirección facultativa de la obra y en el caso de que dicho coste sea superior al que sirvió de base imponible en las autoliquidaciones anteriormente abonadas, documento de autoliquidación complementaria por el coste no liquidado.
 - Informe del Negociado de Población del Excmo. Ayuntamiento que acredite el nº de gobierno y nombre de la vía pública a la que da frente la nueva edificación, en su caso.
 - Documentación complementaria opcional: fotocopia de la licencia concedida, etc....
- B. En las edificaciones o parte privativa de la misma ejecutadas con licencia, y que no obtuvieron la licencia de ocupación (por no ser exigida por el Ayuntamiento o han transcurrido los plazos exigibles para requerirla).
- Copia de la licencia de obras que haya legitimado la ejecución de la edificación.
 - Certificación emitida por técnico competente, sin necesidad de visado, acreditativa de que el inmueble o la parte privativa objeto de la ocupación se encuentra finalizada y que se encuentra en correctas condiciones y debidamente conservada para dedicarse al uso que se destina.
 - Certificación de técnico competente, sin necesidad de visado, acreditativa de que la edificación actualmente presenta una adecuada seguridad estructural, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización, incluyendo las adecuadas condiciones de accesibilidad.
- C. En las edificaciones o parte privativa de la misma ejecutadas sin licencia respecto de las cuales haya caducado la acción de restablecimiento de la legalidad.
- Resolución expresa por la que se declare que ha caducado la acción administrativa para exigir el restablecimiento del orden jurídico perturbado (Resolución de “prescripción urbanística”).
- Certificado o documentación técnica original elaborada por técnico competente, sin necesidad de visado, acreditativa de que el inmueble objeto de la ocupación reúne las debidas condiciones de seguridad (de utilización y contra incendios), salubridad (ventilación e iluminación), e instalaciones necesarias, para el uso a que se destina conforme a la normativa vigente, y en cualquier caso, que el no cumplimiento de las mismas por imposibilidad manifiesta, no deshabilita, ni impide, la adecuada utilización conforme al uso pretendido.
 - Cuando se trate de viviendas, el referido certificado deberá incluir la adecuación de las condiciones de habitabilidad determinadas en el Anexo II del Decreto 117/2006.
 - Descripción detallada del inmueble, indicando todas las unidades susceptibles de aprovechamiento independiente (viviendas, locales, plazas de garaje, etc.) adjuntando planos de sus plantas acotados con sus superficies (útiles y construidas) y sus usos.
- D. Comunicación previa para habitabilidad en el caso de edificaciones existentes que cuenten con licencia de ocupación con anterioridad al 18 de agosto de 2006 pero no posean cédula de habitabilidad.
- Certificación de técnico competente, sin necesidad de visado, acreditativo de que la edificación o vivienda está completamente finalizada, y que reúne las condiciones de habitabilidad justificándolo de forma detallada de acuerdo al Anexo II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto.
 - Fotocopia de la licencia de ocupación del inmueble.

E. Comunicación previa para habitabilidad en el caso de edificaciones cuya ejecución haya terminado entre el 11 de junio de 1964 y el 18 de agosto de 2006, ambos inclusive. (Disposición Adicional 1ª.2 del Decreto 117/2006)

- Acreditación sobre el uso residencial y el tiempo que se viene destinado a ese uso, basándose, entre otras, en las siguientes pruebas documentales; certificado de empadronamiento, certificado catastral, escritura de división horizontal, contrato de alquiler, informe policial, recibo del IBI, recibo de las compañías suministradoras de agua, luz, teléfono, etc..., todas anteriores a 18 de agosto de 2006.
- Certificación de técnico competente, en el que conste el número de colegiado y sin necesidad de visado, acreditativo de que la edificación o vivienda está completamente finalizada, y que reúne las condiciones de habitabilidad justificándolo de forma detallada de acuerdo al Anexo II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto.
- Resolución administrativa de “prescripción urbanística”, salvo que el inmueble posea licencia de edificación en cuyo caso deberá aportarse certificado original de seguridad estructural en el que conste el número de colegiado del técnico.
- Planos de planta y sección acotadas y a escala, en los que se indique la superficie, los huecos de ventilación y los usos de cada dependencia.

F. Comunicación previa para habitabilidad en el caso de edificaciones cuya ejecución finalizó antes del 11 de junio de 1964 (Disposición Adicional 5ª del Decreto 117/2006).

- Certificación de técnico competente, en el que conste el número de colegiado y sin necesidad de visado, acreditativo de que la edificación o vivienda está completamente finalizada, y que reúne las condiciones de habitabilidad justificándolo de forma detallada de acuerdo al Anexo II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto.
- Resolución administrativa de “prescripción urbanística”, salvo que el inmueble posea licencia de edificación en cuyo caso deberá aportarse certificado original de seguridad estructural en el que conste el número de colegiado del técnico.
- Planos de planta acotados y a escala, en los que se indique la superficie, los huecos de ventilación y los usos de cada dependencia.

G. Comunicación previa para habitabilidad en el caso de las casas-cueva.

- Documento acreditativo de la propiedad de la casa-cueva o de la titularidad de un derecho real sobre la misma.
- Certificación de técnico competente acreditativa de la adecuada seguridad estructural de la casa cueva.
- Prueba documental sobre el uso residencial de la casa-cueva así como sobre el tiempo al que viene destinándose ese uso.
- Certificación de técnico competente, en el que conste el número de colegiado y sin necesidad de visado, acreditativo de que la edificación o vivienda está completamente finalizada, y que reúne las condiciones de habitabilidad justificándolo de forma detallada de acuerdo al Anexo II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto.”

Lo que se hace público para general conocimiento significando que, de conformidad con lo previsto en el artículo 49 y 70.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen local, el expediente de la Ordenanza se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, por plazo de treinta días, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial correspondiente, a los efectos de la presentación de las correspondientes sugerencias y reclamaciones.