

**VILLA DE SANTIAGO DEL TEIDE****Secretaría****ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

7461

213833

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial de fecha 25 de septiembre de 2024 aprobatorio de la Ordenanza Reguladora de la primera ocupación y utilización de edificaciones, construcciones e instalaciones en el municipio de la Villa Histórica de Santiago del Teide, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE LA VILLA HISTÓRICA DE SANTIAGO DEL TEIDE****PREÁMBULO**

El título jurídico habilitante de la primera ocupación y utilización de las edificaciones e instalaciones es aquel que verifica que las actuaciones ejecutadas se corresponden con el título jurídico habilitante de obras (licencia urbanística o comunicación previa), en su caso, con el proyecto técnico -o documentación técnica- aprobada por el Ayuntamiento o, en el supuesto de tratarse de un inmueble en situación de fuera de ordenación, que cumple los condicionantes legalmente exigibles para su uso.

Por este Il. Ayuntamiento, se considera que la regulación que consta en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, ha de ser complementada mediante la potestad reglamentaria municipal, en este caso la atribuida al Il. Ayuntamiento de Santiago del Teide.

Constan lagunas regulativas en las citadas normas que han de ser ultimadas por una Ordenanza Municipal, siendo voluntad de la Corporación llevarlo a cabo. Entre otras, se pretende complementar la regulación legislativa y reglamentaria autonómica, para aclarar aspectos tales como los supuestos en los que resulta jurídicamente adecuada una primera ocupación parcial de una edificación y, en ese caso, detallando la documentación que resultaría precisa acompañar a la comunicación previa.

La primera ocupación de edificaciones en situación de fuera de ordenación fue prevista en el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre. A estos efectos, en virtud del principio de proporcionalidad, a efectos de no aplicar normas desfavorables con carácter retroactivo, se prevé en la presente Ordenanza un régimen especial para aquellos inmuebles ejecutados con carácter previo a la entrada en vigor de la aludida norma reglamentaria, posibilitándose la obtención de primera ocupación para unidades funcionalmente independientes, pero estructuralmente dependientes, siempre que las mismas estén incluidas en división horizontal.

Por este Il. Ayuntamiento se ha llevado a cabo la consulta pública prevista en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1.- Objeto**

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la comunicación previa de primera ocupación de edificaciones e instalaciones, definiéndose como aquel título jurídico habilitante que verifica que las actuaciones ejecutadas se corresponden con el título jurídico habilitante de obras (licencia urbanística o comunicación previa), en su caso, con el proyecto técnico -o documentación técnica- aprobada por el Ayuntamiento o, en el supuesto de tratarse de un inmueble en situación de fuera de ordenación, que cumple los condicionantes legalmente exigibles para su uso. La comunicación previa no exime de la posterior verificación municipal de ser la misma conforme a Derecho.

### **Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

Lo dispuesto en la presente Ordenanza será de aplicación en todo el término municipal de la Villa Histórica de Santiago del Teide, y sin perjuicio de las autorizaciones o informes sectoriales que, en su caso, fueran preceptivos.

### **Artículo 3.- Potestad reglamentaria**

La presente Ordenanza tiene su base en la potestad reglamentaria municipal atribuida por el artículo 4.1.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, teniendo el municipio competencias en materia de Urbanismo en concordancia con lo dispuesto en el artículo 25.2.a de la propia norma.

## **TÍTULO II.- COMUNICACIÓN PREVIA**

### **Artículo 4.- Comunicación previa de primera ocupación**

1.- El uso de las edificaciones e instalaciones o de partes de éstas en los términos referidos en la presente Ordenanza, se legitimará con la correspondiente comunicación previa de primera ocupación o utilización a presentar por los interesados/as acompañada de la documentación exigible.

2.- La comunicación previa de primera ocupación podrá referirse a inmuebles o instalaciones ejecutados con la cobertura del correspondiente título jurídico habilitante de obras, o a aquellos que estén en situación de fuera de ordenación conforme a los condicionantes referidos en la Ley y en la presente Ordenanza.

### **Artículo 5.- Inmuebles o instalaciones ejecutados conforme a título habilitante de obras.**

En relación a los inmuebles o instalaciones ejecutados conforme a título jurídico habilitante de obras, los interesados/as deberán presentar la correspondiente comunicación previa de primera ocupación junto a los siguientes documentos:

- a) Título habilitante para la ejecución de las obras o identificación del mismo.
- b) Certificado final de la obra, emitido por técnico competente, ajustado a los requisitos y contenido exigidos para dicho tipo de documento por la normativa sectorial, comprensiva, cuando menos, de los siguientes extremos:

1) que las obras se han realizado en virtud del proyecto, inicial o modificado, autorizado o habilitado por el correspondiente título habilitante y se han ajustado a las condiciones que se hubieran establecido en el mismo.

2) que la edificación, construcción e instalación cumple con los requisitos exigidos por la normativa técnica sectorial y urbanística para su inmediata ocupación y uso. En particular, tratándose de viviendas, el certificado deberá acreditar la adecuación a las condiciones de habitabilidad exigidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto o, norma que, en su caso, lo sustituya.

c) Copia de D.N.I. o de N.I.E. y escritura pública de la empresa en caso de ser persona jurídica la comunicante.

d) Acreditación, al menos indiciaria, de la titularidad de las facultades jurídicas necesarias para el uso del inmueble o instalación (escritura pública, nota simple de Registro de la Propiedad, etc.) o declaración responsable de contar con tales facultades. En su caso, deberá presentar acreditación de la representación que manifiesta ostentar.

e) Acreditación de abono de tasa correspondiente.

#### **Artículo 6.- Inmuebles o instalaciones en situación de fuera de ordenación**

En relación a los inmuebles o instalaciones ejecutados sin título jurídico habilitante de obras o de forma disconforme con éste, pero que estén en situación de fuera de ordenación, los interesados/as deberán presentar la correspondiente comunicación previa de primera ocupación junto a los siguientes documentos:

a) Certificado expedido por profesional técnico competente que acredite la fecha de total terminación del inmueble o de la instalación y su situación de fuera de ordenación, además de cualquier otra prueba que acredite tal circunstancia.

b) Certificado técnico, pudiéndose integrar en el anterior, que acredite, en su caso, el uso consolidado pretendido, salvo que éste sea uno de los usos posibilitados en la parcela por el planeamiento o la Ley.

c) Certificado de seguridad estructural del inmueble o instalación, expedido por profesional técnico competente, que verifique las condiciones aptas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, conforme a normativa sectorial y urbanística, aplicadas sobre la edificación en su conjunto o, en caso de ser estructural y funcionalmente independiente, sobre una parte o partes de la edificación.

d) Certificado expedido por profesional técnico competente que acredite que la edificación, tratándose de vivienda, cumple las condiciones de habitabilidad exigidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto o, norma que, en su caso, lo sustituya.

e) Copia de D.N.I. o de N.I.E. y escritura pública de la empresa en caso de ser persona jurídica la comunicante.

f) Acreditación, al menos indiciaria, de la titularidad de las facultades jurídicas necesarias para el uso del inmueble o instalación (escritura pública, nota simple de Registro de la Propiedad, etc.) o declaración responsable de contar con tales facultades. En su caso, deberá presentar acreditación de la representación que manifiesta ostentar.

g) Acreditación de abono de tasa correspondiente.

Todos los requisitos anteriores, operan, asimismo, para partes del inmueble o de la instalación, estructural y funcionalmente independiente.

**Artículo 7.- Inmuebles en situación de fuera de ordenación, ejecutados con anterioridad a la vigencia del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.**

1.- En relación a los inmuebles en los que concurra la situación de fuera de ordenación, que hayan sido ejecutados con anterioridad a la vigencia del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, los interesados/as podrán formular comunicación previa exclusivamente de partes funcionalmente independientes, aunque estructuralmente sean dependientes de toda la edificación, debiéndose acompañar aquella de los siguientes documentos:

a) Certificado expedido por profesional técnico competente que acredite la fecha de total terminación del inmueble en su conjunto, y su situación de fuera de ordenación, además de cualquier otra prueba que verifique tal circunstancia. A estos efectos será suficiente la acreditación de la fecha de total terminación del inmueble en su conjunto, exteriormente, y del interior en relación a la unidad funcionalmente independiente objeto de la comunicación previa.

b) Certificado técnico, pudiéndose integrar en el anterior, que acredite, en su caso, el uso consolidado pretendido, salvo que éste sea uno de los usos posibilitados en la parcela por el planeamiento o la Ley.

c) Certificado de seguridad estructural en relación a todo el inmueble, expedido por profesional técnico competente, que verifique las condiciones aptas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad. No obstante, el requisito de acreditación de cumplimiento de normativa de habitabilidad lo será, en exclusiva, en cuanto a la unidad funcionalmente independiente que es objeto de comunicación previa, debiéndose verificar que cumple las condiciones de habitabilidad exigidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto o, norma que, en su caso, lo sustituya.

d) Documento acreditativo de que la unidad funcionalmente independiente está incluida en la división horizontal del edificio, debiendo, en consecuencia, ser, asimismo, independiente formalmente respecto al resto del edificio (escritura pública, nota simple u otro).

e) Copia de D.N.I. o de N.I.E. y escritura pública de la empresa, en caso de ser persona jurídica la comunicante.

f) Acreditación, al menos indiciaria, de la titularidad de las facultades jurídicas necesarias para el uso del inmueble (escritura pública, nota simple de Registro de la Propiedad, etc.) o declaración responsable de contar con tales facultades. En su caso, deberá presentar acreditación de la representación que manifiesta ostentar.

g) Acreditación de abono de tasa correspondiente.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 269 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el Ayuntamiento podrá requerir a la Comunidad de Propietarios de una edificación o, en caso de no estar formalmente constituida, a los copropietarios, la presentación, en el plazo de UN MES, de informe/certificado suscrito por técnico competente, que acredite la situación en la que se encuentran aquellos, en relación con el estado de conservación y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos. Ello incluye la verificación de las condiciones aptas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

En el caso de que la Comunidad de Propietarios o los copropietarios no presentarán el informe requerido, se derivarán las consecuencias jurídicas previstas en el referido precepto y en el resto del ordenamiento jurídico.

Una vez presentado el informe, las comunicaciones previas formuladas en relación a unidades funcionalmente independientes, estarán exentas de ser acompañadas del certificado aludido en el anterior apartado sobre tales cuestiones. Tal exención lo será por el plazo de vigencia previsto en el informe o en el ordenamiento jurídico. Sin perjuicio de ello, por razones motivadas, el Ayuntamiento podrá requerir a los interesados/as la presentación del informe en el supuesto de que haya indicios técnicos que lo requieran.

3.- El requerimiento de informe previsto en el artículo 269 de la antedicha Ley autonómica, podrá realizarse, no obstante, en relación a cualquier edificio y con los requisitos y condiciones previstos en el precepto, todo ello en aras a la verificación de la seguridad de los edificios existentes en el municipio.

### **TÍTULO III.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

#### **Artículo 8.- Trámites**

1.- La presentación de la comunicación previa y los documentos preceptivos, efectuada en los términos previstos en esta Ordenanza, habilita para la ejecución de la primera ocupación o utilización, y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

La presentación deberá tener lugar, en todo caso, con una antelación mínima de UN MES al uso de la edificación o instalación.

La presentación de la comunicación previa no constituye la iniciación de ningún procedimiento que deba concluir mediante resolución administrativa expresa o presunta por silencio.

2.- Una vez presentada la comunicación previa, el Ayuntamiento, en cualquier momento podrá fiscalizar su adecuación al ordenamiento jurídico. A estos efectos, se emitirán los informes técnico y jurídico correspondientes.

3.- En el supuesto de que se advierta alguna circunstancia que haga inviable la conformidad a la comunicación previa, se procederá a declarar expresamente la ineficacia de la misma mediante resolución del titular de la Alcaldía Presidencia u órgano delegado.

4.- En el supuesto de que consten omisiones o inexactitudes subsanables, se procederá a requerir al interesado/a a los efectos de que en el plazo máximo de 10 días proceda a presentar la documentación correspondiente, advirtiéndole que, en caso contrario, se procederá a declarar la ineficacia de la comunicación previa, sin que se puede desarrollar el uso pretendido.

5.- En el supuesto de que los informes técnico y jurídico sean favorables se procederá a otorgar la conformidad a la comunicación previa de primera ocupación mediante resolución del titular de la Alcaldía Presidencia u órgano delegado.

6.- La primera ocupación será requisito necesario para que las empresas suministradoras de servicios provean el mismo. A estos efectos, el transcurso del plazo de un mes desde la presentación de la comunicación previa posibilitará a los interesados/as solicitar el suministro de servicios, sin perjuicio de la posible comprobación municipal de la adecuación a la legalidad de la comunicación previa formulada.

7.- La primera ocupación, en el supuesto de inmuebles en los que se pretenda desarrollar una actividad, se entenderá sin perjuicio de la obtención de los títulos jurídicos habilitantes para tal

actividad. A estos efectos, la declaración municipal de uso consolidado no será suficiente para el desarrollo legítimo de la actividad, siendo preciso que por los interesados/as se proceda a obtener el referido título jurídico habilitante de la actividad.

#### **TÍTULO IV.- RÉGIMEN SANCIONADOR**

##### **Artículo 9.- Infracciones y sanciones**

- 1.- Constituyen infracciones aquellas previstas en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias o norma que, en su caso, la sustituyera, teniendo como consecuencia jurídica las sanciones dispuestas en el propio texto normativo.
- 2.- Serán responsables los sujetos referidos en la aludida Ley.
- 3.- Para la imposición de sanciones se aplicarán los requisitos previstos en la misma, rigiendo los atenuantes y agravantes establecidos, así como los plazos de prescripción y resto de elementos regulados.
- 4.- De igual forma, regirá el plazo de tramitación del procedimiento sancionador previsto en la Ley.
- 5.- El régimen sancionador se entiende sin perjuicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad que, en su caso, procediera, el cual se tramitará conforme preceptúa la Ley.

##### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Una vez entre en vigor la presente Ordenanza, quedarán derogadas expresamente aquellas normas aprobadas por este II. Ayuntamiento de igual o inferior rango, que contravinieren lo dispuesto en la misma”.

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con sede en Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

En la Villa Histórica de Santiago del Teide, a cinco de diciembre de dos mil veinticuatro.

EL ALCALDE, Emilio José Navarro Castanedo, documento firmado electrónicamente.